

*Заключение по стоимости объекта, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 1/14, лит. А*

### Описание и состав объекта

Объект представляет собой здание с земельным участком.

Сведения об объекте капитального строительства	
Кадастровый номер объекта капитального строительства	78:31:0001196:2032
Наименование	Административно-развлекательный центр
Назначение	Нежилое здание
Общая площадь здания, кв.м	5 058,4 (по данным выписки из ЕГРН)
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Конструктивные элементы здания <sup>1</sup>	Материал стен – кирпич
Год завершения строительства	1879
Количество этажей	3-6, в том числе подземных 1
Техническое состояние здания	Евро, после реконструкции.
Особенности	<p>В 2006 году в здании проведена реконструкция в виде надстройки 2-мансардных этажей, которая в настоящий момент закончена и оформлена. Сегодня в здании располагаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в цокольном, 1м и 2м этажах-помещения высококачественной отделки различной площади и назначения.</li> <li>- по центру здания расположен многофункциональный зал с балконом, пригодный для проведения концертов, банкетов, свадеб, конференций и т.д.</li> <li>- помещения двух мансардных этажей готовы к чистовой отделке.</li> </ul>
Ограничения (обременение) здания	В соответствии с охранным обязательством 11529
Кадастровая стоимость, руб.	237 233 861,64

Описание земельного участка:

Кадастровый №	S общая	Категория земель	ВРИ	Кад. стоимость
78:31:0001196:3	1 630	Земли населённых пунктов	для размещения объектов культуры и искусства	61 721 145,61

### Историческая справка

Объект представляет собой отдельно стоящее здание – особняк, расположенный в Центральном районе Санкт-Петербурга. Бывший особняк княгини Долгорукой находится на

углу Литейного проспекта и Фурштатской улицы. Еще со второй половины XVIII века на этом участке находился небольшой деревянный дом. А в сороковые годы XIX века участок приобрела семья князей Долгоруких. На месте старого дома под руководством архитектора А. Низовцева был возведен двухэтажный каменный особняк.

Внешний облик этого здания постройки первой половины XIX века сохранился до наших дней. Проведена полная реконструкция объекта. Здание является памятником архитектуры позднего классицизма.

За многолетнюю историю особняк несколько раз менял хозяев. Менялись и интерьеры внутри здания. Проживали здесь вплоть до революции. Однако во времена советской власти в бывшем особняке княгини Долгорукой были устроены коммунальные квартиры. В этот период от былой роскоши не осталось и следа, здание обветшало, были утрачены некоторые детали интерьеров – узорные паркетные, дубовые потолки, росписи и т.п.

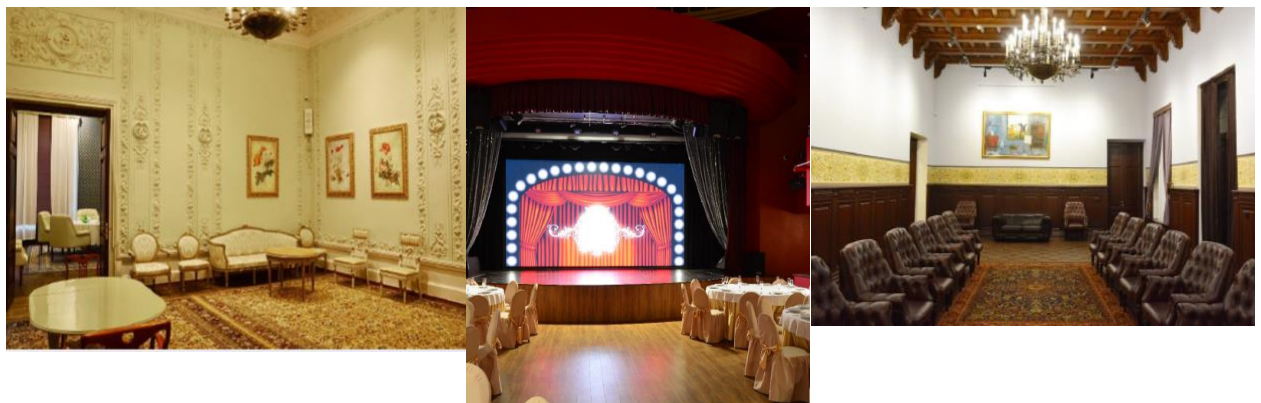
Когда коммунальные квартиры были расселены в начале 90-х годов здесь начались масштабные реставрационные работы по возвращению дому его исторического облика и старинных интерьеров. В 1995 году работы были завершены, с 1998 года в помещениях бывшего особняка княгини Долгорукой открылся культурно-развлекательный центр «Олимпия».

Сегодня Дворец Олимпия – это площадка для проведения различных мероприятий (свадьбы, банкеты, дни рождения, вечеринки), концерты, есть собственная кухня. У площадки действующий сайт с афишей мероприятий: <https://olympia-palace.ru/>

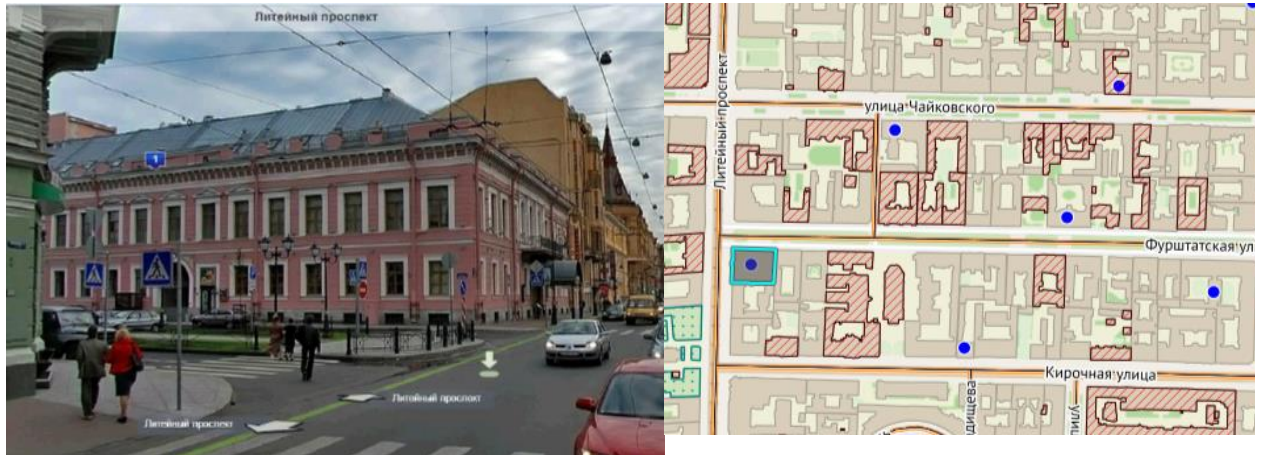
На первом этаже расположен зал «Фьюжн», выполненный в современном стиле и предназначенный для небольших мероприятий. Пространство поделено на welcome зону и банкетный зал – здесь могут с комфортом разместиться компании на 20-100 человек.

На втором этаже особняка находится главный зал – «Конгресс-холл» вместительностью до 300 персон при театральной рассадке и до 250 персон при банкетной рассадке.

Рис 1. Интерьеры



## Местоположение



Особняк расположен в исторической части Санкт-Петербурга, Литейный проспект находится в самом центре города и является оживленной транспортной магистралью. Здесь можно увидеть множество зданий с богатым и красивым архитектурным убранством. Рядом с особняком находятся Спасо-Преображенский собор, здание Администрации, станция метро Чернышевская на расстоянии 550 м.

## Достоинства

- исторический особняк с «легендой».
- расположение – исторический центр города, статусное место.
- хорошее состояние, здание после реконструкции.
- наличие всех коммуникаций.

## Недостатки:

- особенности планировки, второй свет.
- охранный статус объекта.
- ограниченные возможности использования, узкий сегмент рынка.
- в текущем виде коммерческий потенциал объекта практически отсутствует.
- перепрофилирование объекта под другой функционал повлечет серьезные затраты в части создания новых планировочных решений.

## Рынок особняков

Особой категорией недвижимости на рынке выступают исторические особняки, дворцы и доходные дома. Рынок элитной исторической недвижимости узкий и специфический. Зачастую такие объекты выставляются на продажу и оказываются в частных руках.

Основными покупателями выступают частные инвесторы, и приобретают объекты под личные нужды — чтобы жить "по-царски".

Второй вариант: покупатели – крупные компании, с целью организации в них офисных пространств, представительств, штаб-квартиры.

В последнее время, особенно на примерах Москвы наблюдается интерес со стороны девелоперов, они реконструируют и приспособливают исторические здания под элитные жилые дома. На рынке существуют примеры покупки особняков под гостиницу.

*Спрос на покупку особняков всегда был невысокий. Инвестиции в объект существенные, требуются крупные вложения в покупку и дальнейшее приспособление объекта под свои нужды, при этом коммерческая составляющая здесь низкая, доход от сдачи в аренду будет не высокий и как следствие срок окупаемости длительный.*

Приобретение исторического особняка именно для личного проживания — остается редким явлением на рынке, причина тому — бюрократические трудности и обременения, которые ложатся на плечи инвестора. Исторические особняки как правило, являются памятниками с соответствующими охранными ограничениями и во время приспособления зданий под современное использование владелец обязан соблюдать охранные обязательства КГИОП. В центре часто бывают сложности с инженерными сетями и коммуникациями. Еще одна трудность формирование земельного участка под объектом.

Наибольшей популярностью у клиентов пользуются Центральный и особенно Адмиралтейский районы, а также объекты, расположенные на Каменном острове.

Чаще всего на рынок исторических зданий выходят крупные корпорации или частные лица, которые хотят подобрать представительский офис. В Петербурге в среднем в год проходит по 1 сделке по покупке крупных исторических объектов.

Цены в этом сегменте имеют слишком большой разброс, в основном зависят от состояния зданий. Минимальная стоимость начинается от 100 тыс. рублей за кв. м, если это уникальный в своем роде объект или речь идет о покупке здания для себя, а не в инвестиционных целях, цена может достигать и до 500 тыс. руб. за кв. м.

#### **Заявленная стоимость объекта**

1 500 000 000 рублей (удельный показатель 297 000 руб./кв. м.).

#### **Возможности использования:**

Сохранение текущей функции: конгресс-холл, зал для праздничных торжеств, свадебная площадка (доходность при таком формате – низкая).

#### **Примеры сделок**

Функция	Адрес	Площадь	Конечная цена	Покупатель
Гостиница	Санкт-Петербург, пер. Антоненко, д. 2	13000	2 300 000 000	Покупатель- Lotte Group
Офис	Санкт-Петербург, Фурштатская ул, дом 5, лит. А	3424,7	350 000 000	ООО "Норд Вуд"
Офис	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 121, лит. А	764,2	60 900 000	Фон Раух-Шерфлер Александра Николаевна
Торгово-сервисное	Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, д. 26, лит. А, Б и Г.	4170	461 660 000	ОАО «ОЭВРЗ»
Офис	Санкт-Петербург, Кутузова наб, дом 22, лит. А	2471.9	250 000 000	«Европейский университет в Санкт-Петербурге»
Гостиница	Санкт-Петербург, наб. Канала Грибоедова, д. 24, литера А	9278,4	1 151 000 000	АО «СЗ «Отель Введенский»

На текущий в листинге выставлены следующие объекты:

Ссылка	Адрес	S общая	Описание	Цена	Удельны й
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_6000_m2_2729171850">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_6000_m2_2729171850</a>	Синопская наб., 66-68-70А	6000	Описание помещения: Комплекс зданий общей площадью 6000 м2. Отдельно стоящие здания 1 , 2 этаж, мансарда. Городские коммуникации, все помещения с качественным ремонтом.	1500000000	250 000
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_3439_m2_2665778742">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_3439_m2_2665778742</a>	наб. реки Мойки, 7	3439	БЦ	839 999 823	244 257
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/dva_osobnyaka_na_naberezhnoy_nevy_3033440481">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/dva_osobnyaka_na_naberezhnoy_nevy_3033440481</a>	Синопская наб., 66-68-70Б	1712	Дом Караваевых и особняк Братьев Истоминых, которые находятся в историческом центре Санкт-Петербурга, на набережной реки Невы, с балконов которых открываются неповторимые видовые характеристики. Возможно использовать для штаб-квартиры, представительства, общественно делового центра, гостиницы, предприятия сферы услуг премиального сегмента.	520 000 000	303 738
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1122.2_m_2081301427">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1122.2_m_2081301427</a>	наб. канала Грибоедова, 166	1122,2	В 2008 году особняк был отреставрирован. С 2010-2015 год особняк использовался в качестве Дворца Бракосочетания № 4. Количество этажей в здании – 2, площадь 1122,2 кв. м. 6 залов: Золотой зал, Зеленый зал, Желтый зал, Колонный зал, Белый зал, Дубовый зал. Вместимость около 250 человек	240 000 000	213 866
<a href="https://beyond.ru/mansions/anglijskaya-nab-62-64-kompleks-istoricheskix-osobnyaka-s-vidom-na-bolshuyu-nevu/">https://beyond.ru/mansions/anglijskaya-nab-62-64-kompleks-istoricheskix-osobnyaka-s-vidom-na-bolshuyu-nevu/</a>	Английская наб., 62-64	15067	Полезная площадь — 10 010,3 кв. м. В дворовой части построен подземный паркинг площадью 2 024,7 кв. м. Этажность — 3-6 этажей, со стороны Галерной улицы надстроены два этажа, один из которых мансардный. Строительство новой части и реконструкция исторических особняков закончено. Изначально в комплексе проектировался отель, но также имеется проект реконструкции под жилые апартаменты.	2 000 000 000	132 740
<a href="https://beyond.ru/mansions/v-osebnyak-v-istoricheskom-chasti-sankt-peterburga/">https://beyond.ru/mansions/v-osebnyak-v-istoricheskom-chasti-sankt-peterburga/</a>	Биржевой переулок, 6	1881, 8	Предлагается к продаже особняк 2006 года постройки, расположенный в историческом центре Санкт-Петербурга в непосредственной близости от Ростральных колонн и стрелки Васильевского острова. Сейчас в особняке расположен бизнес-центр, который заполнен на 100% Особняк имеет две входные группы со стороны Биржевого переулка и один вход со стороны жилого комплекса.	450 000 000	239 132

<a href="https://kf.expert/spb/gorod/osobnyak/osobnyak-na-anglijskoj-naberezhnoj-as55164">https://kf.expert/spb/gorod/osobnyak/osobnyak-na-anglijskoj-naberezhnoj-as55164</a>	Английская наб, д. 46	3071	Фасад особняка выполнен в стиле неоклассицизма. История особняка начинается в XVIII веке, участком и домом владели английские купцы.	1 090 000 354 933 000	
				СР.ЗНАЧ.	<b>248 000</b>

По результатам анализа объектов в листинге диапазон цен предложений по подобным объектам составляет 133-355 тыс. руб./кв. м. Среднее значение цен предложений не превышает 250 000 руб./кв. м. Следует учесть и тот факт, что часть объектов в листинге давно известны рынку и выставлены по завышенным ценам, это многократно подтверждалось экспертами рынка. Для данного сегмента типичны ситуации, когда объекты изначально выставляются по максимальной цене и постепенно снижаются, либо снимаются из листинга и выставляются спустя время. Таким образом, срок экспозиции по большинству объектов составляет более трех лет, что свидетельствует о некорректно сформированной рыночной стоимости. Дисконт (скидка на торг) для выборочных объектов составляет до 30%.

Таким образом, удельный показатель по сделкам будет отличаться от действующих цен предложений минимум на 20%, и составит ~ 200 000 руб./кв. м.

#### Мнение о возможной цене продажи объекта

По результатам анализа рынка объекта считаем, что заявленная стоимость объекта находится в верхней границе рыночного диапазона.

Типичный срок экспозиции для аналогичных объектов – не менее 12 мес.

Для определения стоимости объекта в целях оперативной реализации рекомендуем принять величину, приближенную к нижней границе рыночного диапазона цен на объект (-25-30% от максимальной).

Объект обладает низкой ликвидностью из-за ограниченных вариантов использования, невозможности генерировать доход и узкого сегмента рынка.

#### Вывод

Учитывая качественные и количественные характеристики объекта, стоимость ориентировочно (с учетом НДС) составляет:

**1 – 1,2 млрд. руб. (198-237 тыс. руб./кв.м)**