

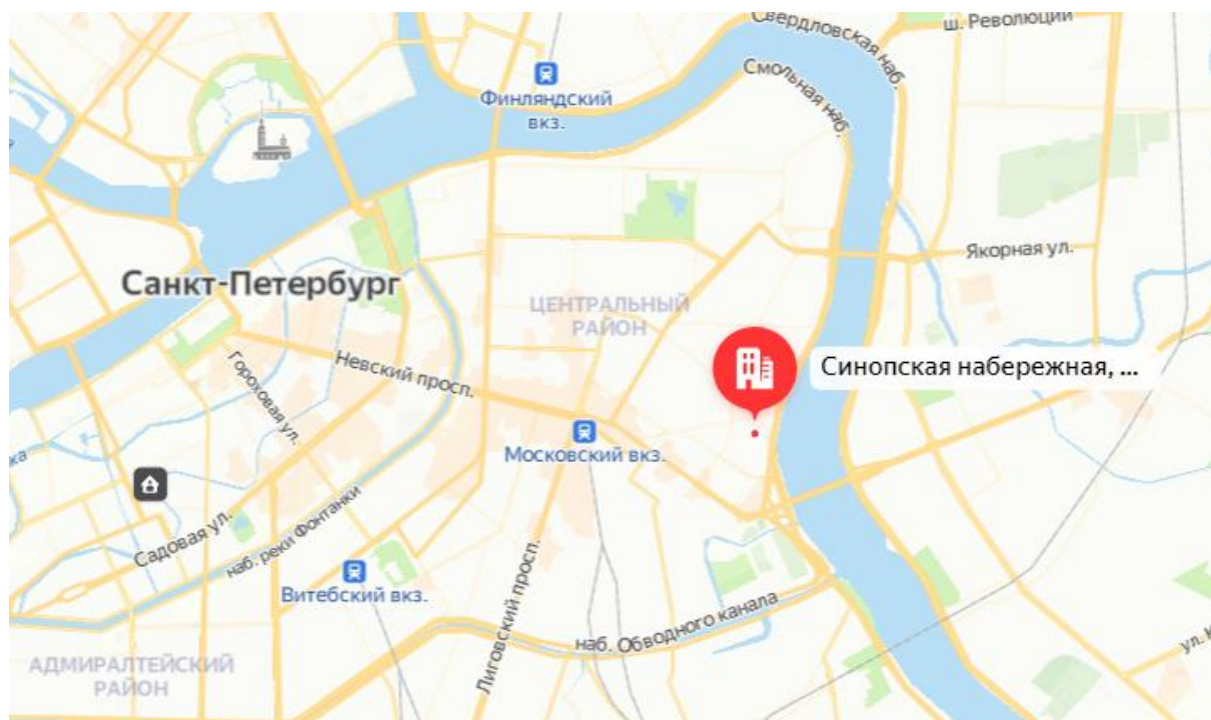
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
нежилого здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 26,  
литера В, с земельным участком по адресу: Российская Федерация, Санкт-  
Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального  
значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Смольнинское, Синопская наб.,  
земельный участок 26в**

**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки: 8 июня 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

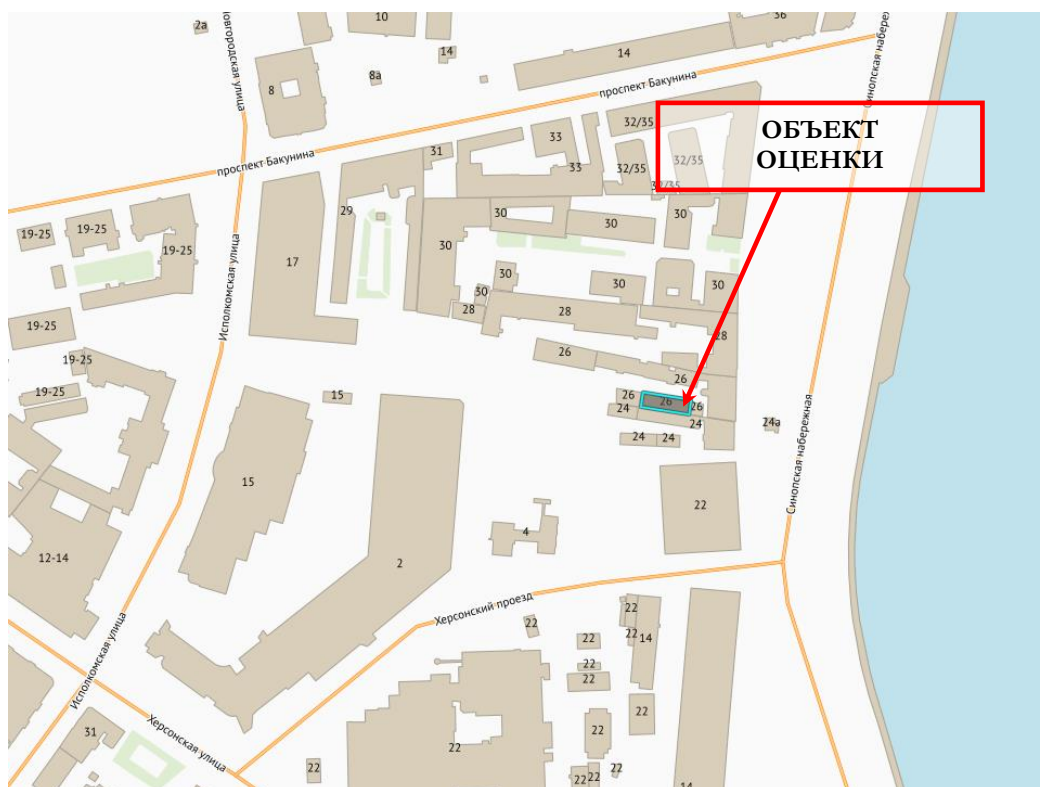
**2. Описание Объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения Объекта оценки**



*Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты*





Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

## 2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в микрорайоне преимущественно жилой и общественно-деловой застройки. По градостроительной ситуации микрорайон местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную улицами:

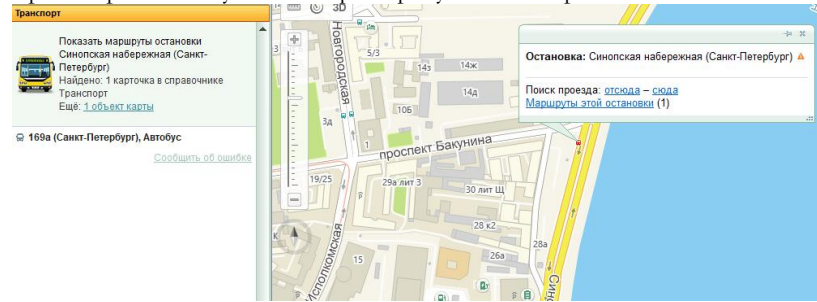
- Синопская набережная,
- Херсонский проезд,
- Херсонская улица
- Исполкомская улица,
- Проспект Бакунина.

### 2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

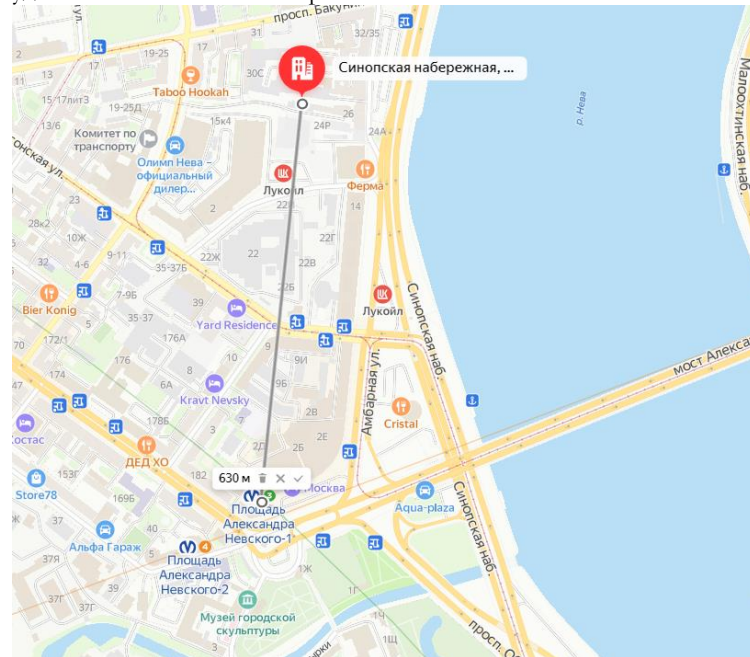
|   |  |
|---|--|
| <p>Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.</p>    | <p>Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.</p> <p>В настоящее время в большинстве зданий, расположенных в близлежащих кварталах, покорные и первые этажи, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.</p> <p>В квартале расположения Объекта и в близлежащих кварталах находится множество зданий общественно-делового назначения, а также городская больница №46 (госпиталь для ветеранов войны).</p> |
| <p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>   | <p>В квартале оценки имеется спортивная площадка, в соседних кварталах – зоны озеленения. Овсянниковский сад расположен на расстоянии около 900 м, сад больницы №46 – на расстоянии около 500 м. Расстояние до набережной реки Невы – менее 500 м.</p>   |
| <p>Наличие парковки</p>   | <p>Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)</p>  |
| <p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)</p> | <p>Подъезд к Объекту осуществляется со стороны Синопской набережной, которая является общегородской магистралью с высокой интенсивностью транспортных потоков.</p> <p>Подъезд к Объекту через ворота.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Синопской набережной там курсирует автобус 169а.</p> <p>Также близко к объекту оценки расположена остановка на Исполкомской</p>   |

улице на расстоянии около 300 м (автобус №46, №55 и №132).

Транспортная доступность характеризуется как хорошая.



Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского-1» расположена на удалении около 630 м по прямой.



Принимая во внимание количество маршрутов наземного транспорта, транспортная доступность Объекта оценки может быть охарактеризована как хорошая.



## 2.3. Описание земельного участка

### 2.3.1. Общие характеристики

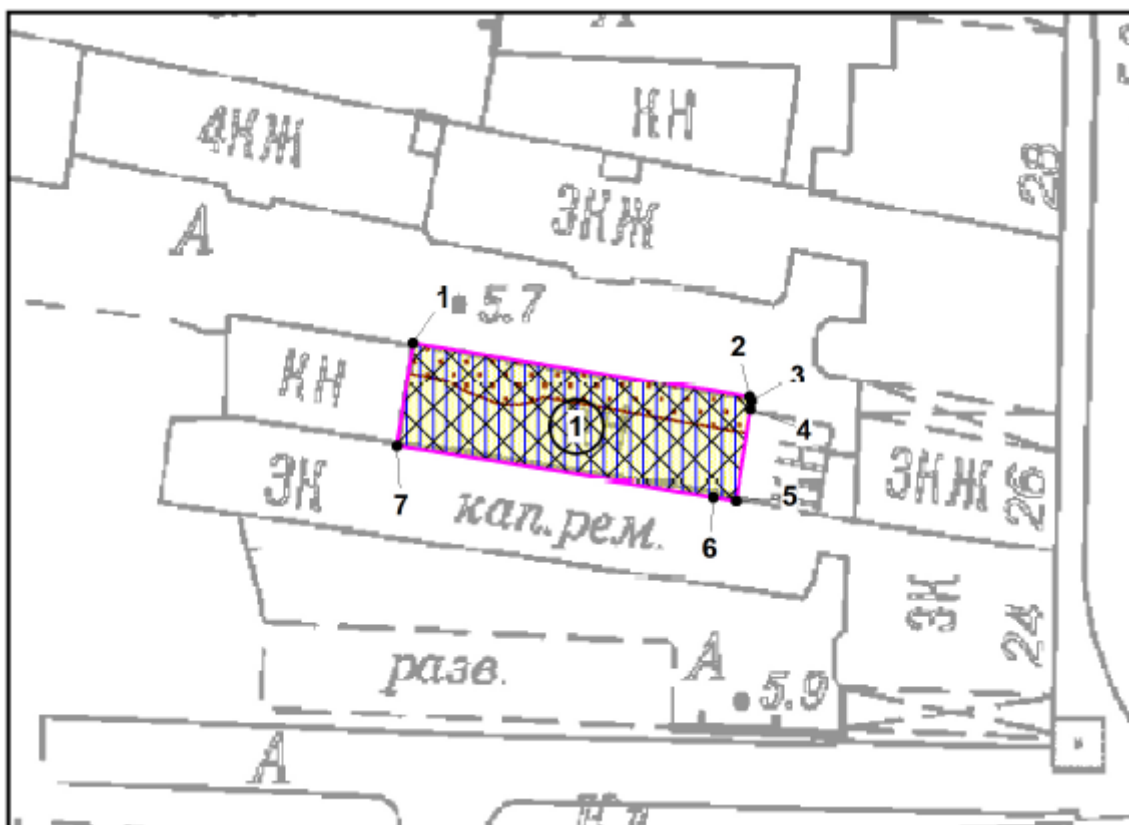
|   |  |
|---|--|
| Площадь земельного участка, кв. м.        | 237 +/- 5  |
| Кадастровый номер земельного участка      | 78:31:0001455:2904   |
| Категория земель                          | Земли населенных пунктов   |
| Виды разрешенного использования*          | Предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, дома социального обслуживания, оказание социальной помощи населению, оказание услуг связи, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, среднее и высшее профессиональное образование, объекты культурно-досуговой деятельности, осуществление религиозных обрядов, религиозное управление и образование, государственное управление, представительская деятельность, проведение научных исследований, проведение научных испытаний, амбулаторное ветеринарное обслуживание, деловое управление, рынки, банковская и страховая деятельность, общественное питание, служебные гаражи, обеспечение занятий спортом в помещениях, связь, внеуличный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, улично-дорожная сеть, благоустройство территории |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.  |
| Ближайшее окружение                       | Территория близлежащих кварталов характеризуется преобладанием жилой и общественно-деловой застройки.  |
| Форма участка, рельеф                     | Близка к прямоугольной, с относительно ровным рельефом.  |

\*в соответствии с Выпиской ЕГРН от 19.12.2022 г. без номера.




Земельный участок расположен в территориальной зоне ТЗЖДЗ – многофункциональная зона средне этажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

### 2.3.2. План земельного участка:







**Условные обозначения:**

-  - границы земельного участка с кадастровым номером 78:31:0001455:2904  
(Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земли общего пользования.)
-  - объект капитального строительства \*\*\* (год постройки - 1917) в границах участка, который в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 является историческим зданием
-  - границы, в пределах которых разрешается размещение объектов капитального строительства (при условии выполнения требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(31), после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия) (\*)

(\*) - минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличных фронт, а также при реконструкции и восстановлении исторических зданий

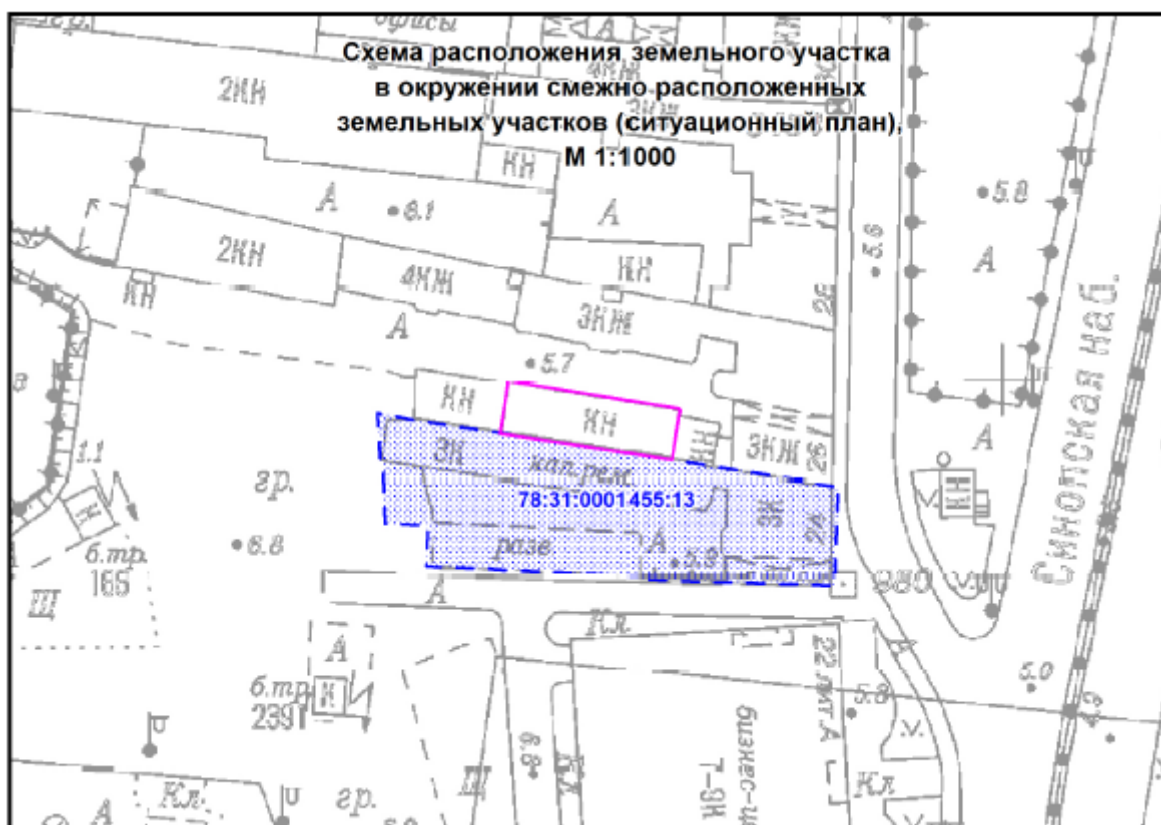
**Земельный участок полностью расположен в границах:**

- 
  - единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(31)
  - единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (\*\*)
  - территории исторического поселения (средовая зона 17.2)
  - водоохранной зоны реки Невы (ИД 1241) (реестровый номер границы 78:00-6.474)
-  - охранный зона канализационных сетей

(\*\*) - в соответствии с выпиской из ЕГРН от 29.12.2022г. № КУВИ-001/2022-232298131

(\*\*\*) - указано в соответствии с АИС УГД





 - смежный земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет

**78:31:0001455:13** - кадастровый номер смежного земельного участка

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2012 г., М1:2000.

В границах земельного участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания границ и объекты капитального строительства, не учтенные (или сведения о которых не получены в установленный срок) в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.

В границах земельного участка могут находиться зоны с особыми условиями использования, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.

### 2.3.3. Ограничения и обременения земельного участка

В соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" участок находится в Функциональной зоне

- **ЗЖД** - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» участок расположен в территориальной зоне:

- **ТЗЖДЗ** - многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Согласно Градостроительному плану земельного участка №01-24-3-13/23 от 09.01.2023 г., земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории. Ограничения использования земельного участка определяются ст.

65 Водного кодекса Российской Федерации. (Водоохранная зона реки Невы (ИД 1241) (реестровый номер границы 78:00-6.474).

В соответствии с Письмом КИОП №01-43-33078/22-0-1 от 19.12.2022 г., земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 26, литера О (кадастровый номер: 78:31:0001455:2003) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства Культуры РФ (далее – МК РФ) от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение).

Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

## **2.4. Описание нежилого здания (объекта капитального строительства (ОКС))**

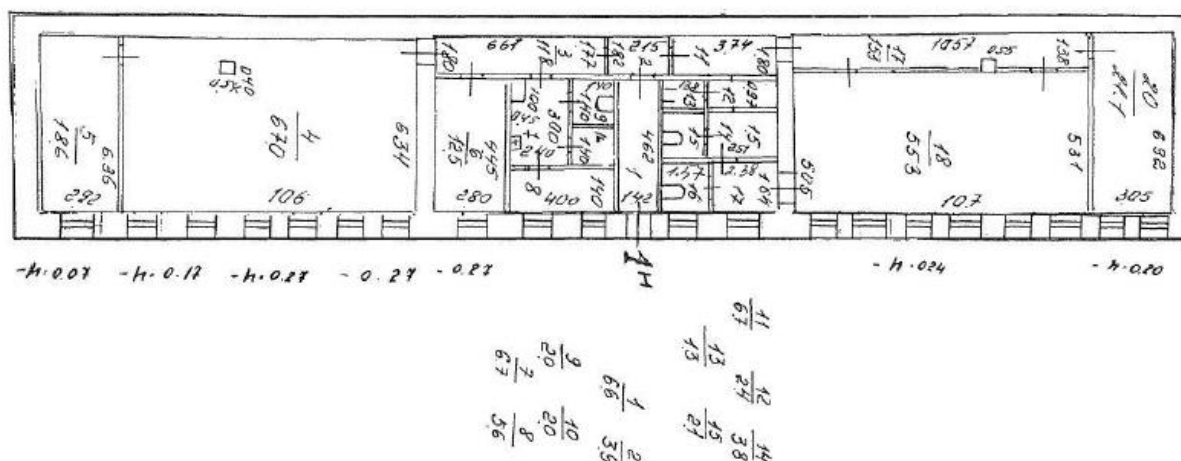
### **2.4.1. Общие характеристики**

|  |  |
|--|--|
| Кадастровый номер                              | 78:31:0001455:2020   |
| Общая площадь ОКС, кв. м.                      | 251,2  |
| Материал                                       | кирпич   |
| Год постройки                                  | 1916 (согласно данным Выписки из ЕГРН)   |
| Год последнего капитального ремонта            | нет данных   |
| Этажность                                      | 1  |
| Вход (улица/двор)                              | отдельный вход со двора  |
| Окна   | оконные проемы защиты  |
| Инженерная инфраструктура*                     |  |
| Электроснабжение                               | имеется  |
| Водоснабжение                                  | имеется  |
| Канализация                                    | имеется  |
| Отопление                                      | имеется  |
| Техническое состояние конструктивных элементов | нет данных   |
| Состояние по осмотру                           | Состояние здания – требуется капитальный ремонт, в связи с аварийностью доступ во внутрь не был предоставлен |

\*по данным Технического паспорта на нежилое здание и Письма Администрации Центрального района № 01-10-6419/22-0-1 от 14.07.2022.



## 2.4.2. План нежилого здания (ОКС)



## 2.4.3. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с выпиской из ЕГРН 26.01.2023 г. без номера, ограничений прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП №01-43-957/23-0-1 от 19.01.2023 г., объект по адресу Синопская набережная, дом 26, литера В не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗР3-2(31)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

## Фотографии Объекта оценки

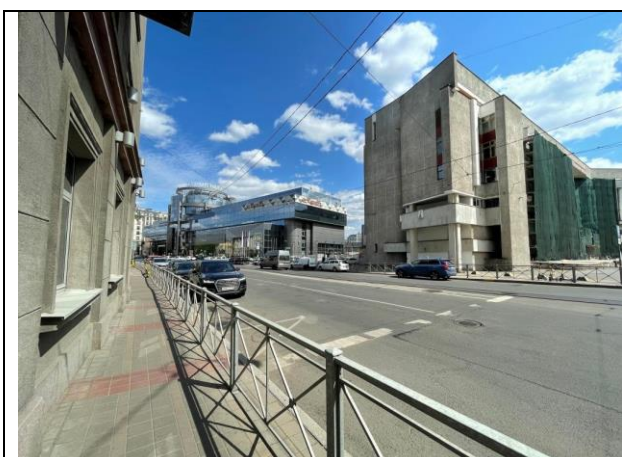


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Херсонская улица)

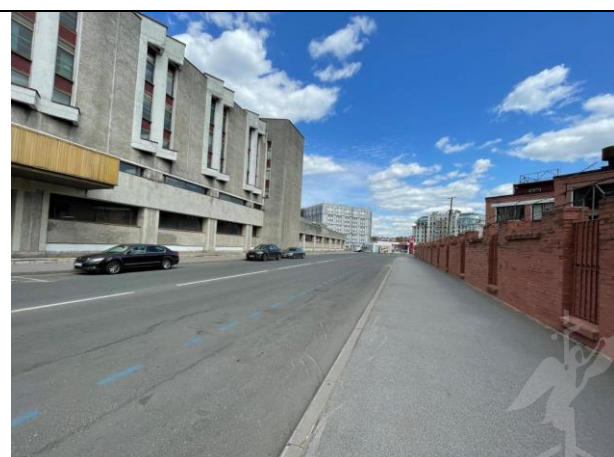


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Херсонский проезд)

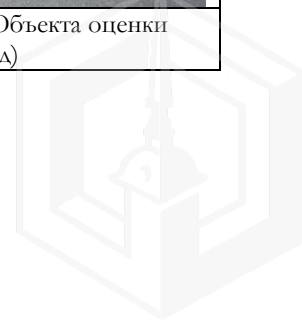






Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(проспект Бакунина)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Синопская набережная)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

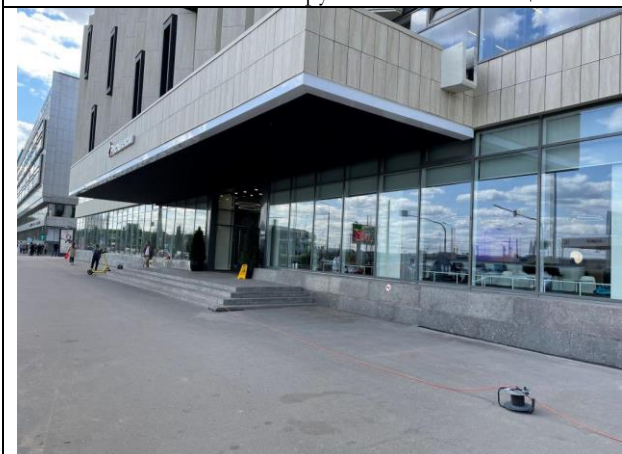


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

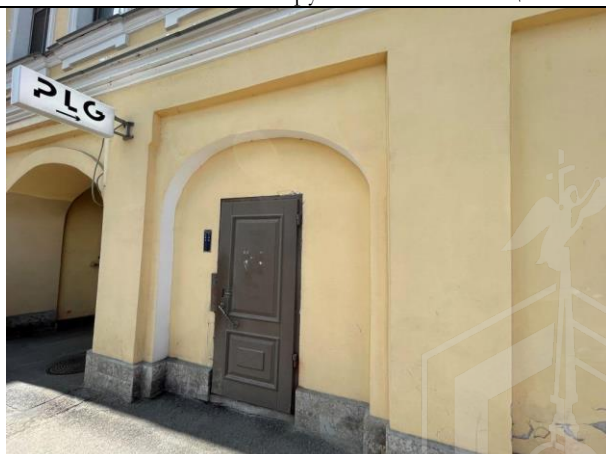


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Адрес Объекта оценки

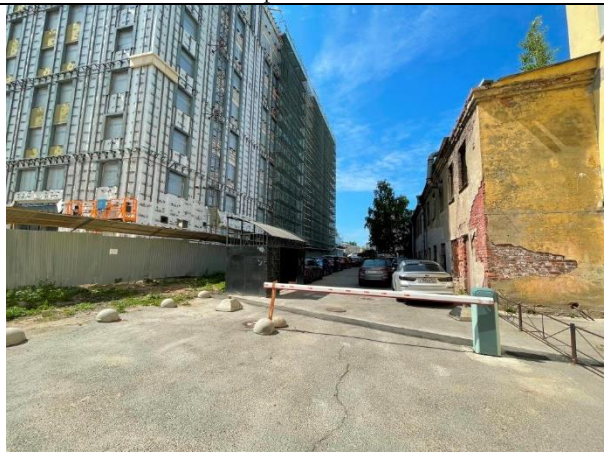


Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Входная группа Объекта оценки

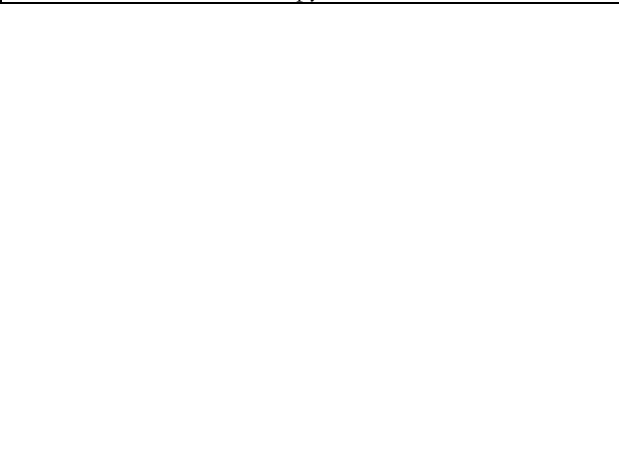


Фото 16. Вид здания расположения Объекта оценки

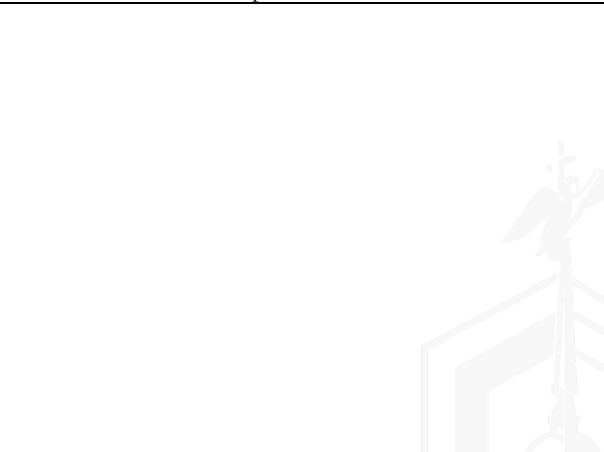




Фото 17. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки

## 2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

### А К Т контрольного осмотра помещения от 08 июня 2023 года

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 26, литера В
2. Данные по объекту капитального строительства:

| № | Площадь земельного участка | Площадь ОКС по тех. паспорту, кв.м. | Этажность | Тип входа | Наличие окон | Материал стен | Коммуникации* |      |     |      | Состояние | Текущее использование |
|---|----------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------|--------------|---------------|---------------|------|-----|------|-----------|-----------------------|
|   |                            |                                     |           |           |              |               | Эл.           | Вод. | От. | Кан. |           |                       |
| 1 | 251,2                      | 237                                 | 1         | *         | *            | кирпич        |               |      |     |      | *         | *                     |

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный вход со двора.
- Наличие окон: оконные проемы не видны из-за фасадных панелей на здании.
- Состояние: характеризуется как аварийное.
- Здание не используется, фасадная часть зашита деревянными панелями, доступ не обеспечен.
- Коммуникации: не удалось выявить в связи с отсутствием доступа из-за аварийного состояния здания
- Текущее использование: не используется, захламено.

|          |              |
|----------|--------------|
| Ф. И. О. | Наумова Я.А. |
| Подпись  |              |



## 2.6. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 237 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 251,2 кв.м.
- Объект оценки расположен в исторической части города Санкт-Петербурга, в зоне средне этажной жилой застройки вне зон с высоким пешеходным и автотранспортным трафиком (дворовое расположение).
- Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.
- В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект оценки расположен в границах территориальной зоны:
  - **ТЗЖДЗ - многофункциональная зона средне этажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры.**
- Согласно Письму КГИОП №01-43-957/23-0-1 от 19.01.2023 г., объект по адресу Синопская набережная, дом 26, литера В не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.
- Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)).

Учитывая вышесказанное, в частности местоположение и состояние Объекта оценки, наиболее эффективное использование Объекта оценки – проведение ремонтных работ здания с сохранением внешнего облика и использование его в качестве объекта свободного назначения (офис, под сервисно-бытовые услуги и пр.)

## 2.7. Результаты проведения оценки\*

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС в части ОКС, в том числе:</b> | <b>16 800 000</b>       |
| земельный участок, руб. (НДС не облагается <sup>1</sup> )                             | 10 248 000              |
| нежилое здание, руб. с учетом НДС   | 6 552 000               |
| Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС                       | 66 879                  |
| Диапазон стоимости, руб. с НДС  | 15 120 000 – 18 480 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:                   | 15 708 000              |
| земельный участок, руб. (НДС не облагается)   | 10 248 000              |
| нежилое здание, руб. без учета НДС  | 5 460 000               |
| Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания без учета НДС                      | 62 532                  |

\* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</sup>, на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки несколько раз<sup>3</sup> выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

<sup>1</sup> Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).

<sup>2</sup> Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

<sup>3</sup> <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=134111003>  
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=127789003>

