

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А, помещения 2-Н-14-Н, общая площадь 1 133,8 кв.м

Объекты оценки: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера В, помещения 1-Н-3-Н, общая площадь 85,5 кв.м

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 08.08.2023.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

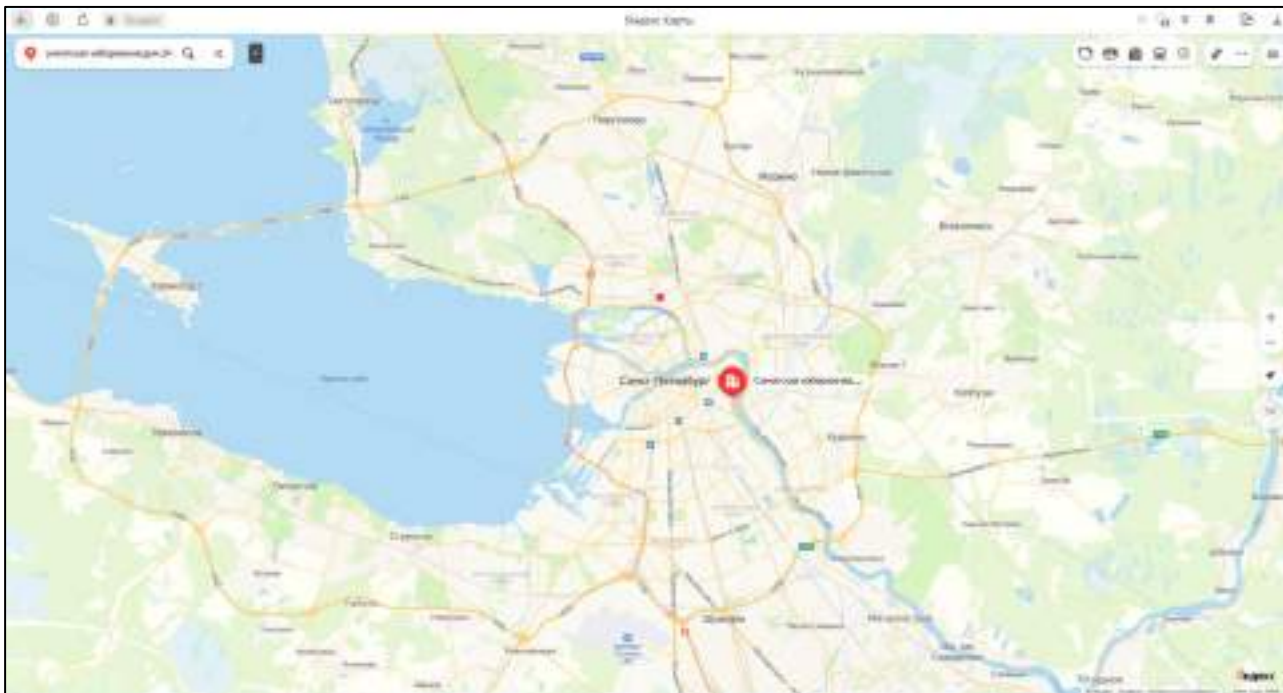


Рисунок 1. Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Санкт-Петербурга

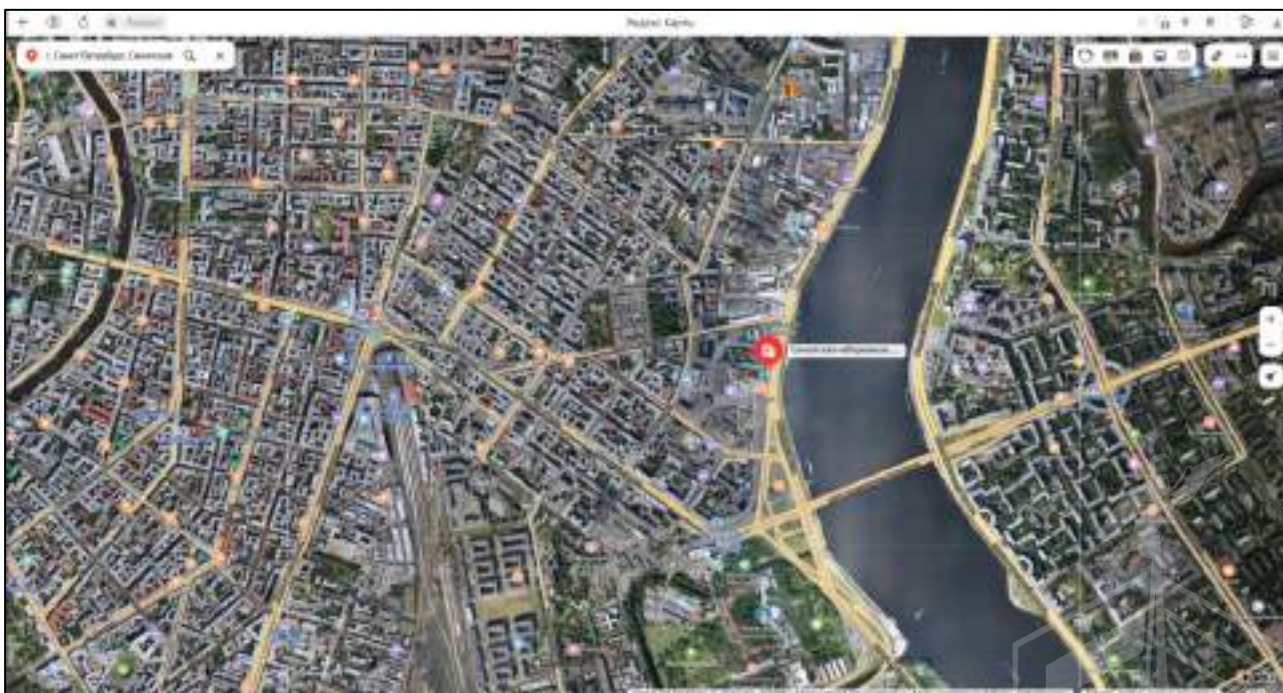


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемых объектов

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Показатель	Характеристика
Адрес	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 2-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	26,5
Кадастровый номер	78:31:0001455:2336
Кадастровая стоимость, руб.	254964,3
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	9 621
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,10 (1,08)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:31:0001455:2336-78/011/2022-1 от 19.09.2022
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения)
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии
Адрес	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 3-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	64,5
Кадастровый номер	78:31:0001455:2337
Кадастровая стоимость, руб.	620573,5
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	9 621
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,10 (1,08)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:31:0001455:2337-78/011/2022-1 от 19.09.2022
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения)
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии
Адрес	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 4-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	66,6
Кадастровый номер	78:31:0001455:2338
Кадастровая стоимость, руб.	640778,21
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	9 621,29

Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,10 (1,08)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:31:0001455:2338-78/011/2022-1 от 19.09.2022
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения)
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии
Адрес	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 5-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	112,1
Кадастровый номер	78:31:0001455:2339
Кадастровая стоимость, руб.	1818797,84
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	16 224,78
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	3,46
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:31:0001455:2339-78/011/2022-1 от 19.09.2022
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения)
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии
Адрес	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 6-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	30,5
Кадастровый номер	78:31:0001455:2340
Кадастровая стоимость, руб.	494855,79
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	16 224,78
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	3,46
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:31:0001455:2340-78/011/2022-1 от 19.09.2022
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения)
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены

Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии
Адрес	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 7-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	66,2
Кадастровый номер	78:31:0001455:2341
Кадастровая стоимость, руб.	1074080,44
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	16 224,78
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	3,46
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:31:0001455:2341-78/011/2022-1 от 19.09.2022
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения)
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии
Адрес	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 8-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	66
Кадастровый номер	78:31:0001455:2342
Кадастровая стоимость, руб.	1070835,48
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	16 224,78
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	3,46
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:31:0001455:2342-78/011/2022-1 от 19.09.2022
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения)
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии
Адрес	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 9-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	214
Кадастровый номер	78:31:0001455:2343
Кадастровая стоимость, руб.	3472102,92

Кадастровая стоимость, руб./кв.м	16224,78
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	2 этаж
Высота помещения	3,41
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:31:0001455:2343-78/011/2022-1 от 19.09.2022
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения)
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии
Адрес	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 10-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	65,3
Кадастровый номер	78:31:0001455:2331
Кадастровая стоимость, руб.	1059478,13
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	16224,78
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	2 этаж
Высота помещения	3,41
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:31:0001455:2331-78/011/2022-1 от 19.09.2022
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения)
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии
Адрес	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 11-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	66,9
Кадастровый номер	78:31:0001455:2332
Кадастровая стоимость, руб.	1085437,78
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	16224,78
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	2 этаж
Высота помещения	3,41
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:31:0001455:2332-78/011/2022-1 от 19.09.2022
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения)

Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии
Адрес	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 12-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	222,8
Кадастровый номер	78:31:0001455:2333
Кадастровая стоимость, руб.	3614880,98
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	16224,78
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	3 этаж
Высота помещения	3,45
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:31:0001455:2333-78/011/2022-1 от 19.09.2022
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения)
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии
Адрес	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 13-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	65,4
Кадастровый номер	78:31:0001455:2334
Кадастровая стоимость, руб.	1061100,61
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	16224,78
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	3 этаж
Высота помещения	3,45
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:31:0001455:2334-78/011/2022-1 от 19.09.2022
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения)
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии
Адрес	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 14-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	67
Кадастровый номер	78:31:0001455:2335

Кадастровая стоимость, руб.	1087060,26
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	16224,78
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	3 этаж
Высота помещения	3,45
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:31:0001455:2335-78/011/2022-1 от 19.09.2022
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения)
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии

Показатель	Характеристика
Адрес	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера В, помещение 1-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	20,4
Кадастровый номер	78:31:0001455:2326
Кадастровая стоимость, руб.	354575,66
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	17381,16
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	2,38
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:31:0001455:2326-78/011/2022-1 от 21.09.2022
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения)
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии
Адрес	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера В, помещение 2-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	19,7
Кадастровый номер	78:31:0001455:2327
Кадастровая стоимость, руб.	342408,85
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	17381,16
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	2,38
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:31:0001455:2327-78/011/2022-1 от 21.09.2022

Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения)
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии
Адрес	г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера В, помещение 3-Н
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	45,4
Кадастровый номер	78:31:0001455:2328
Кадастровая стоимость, руб.	789104,66
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	17304,93
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	2 этаж
Высота помещения	2,5
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:31:0001455:2328-78/011/2022-1 от 21.09.2022
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения). Сведений об иных коммуникациях не предоставлено
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии



Помещение
Дата обновления информации: 19.09.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуальное
Кадастровый номер	78-01-001488-0206
Дата принятия кадастрового номера	09.01.2019
Страна собственности	Государственная собственность РФ

Характеристики объекта

Адрес (полностью)	Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 24, литера А, пом. 2-Н
Площадь, кв.м	26,5
Назначение	Центральное
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	22494,00
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-001488-0206-78/011/2022-1 от 19.09.2022
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 2 -Н

Помещение
Дата обновления информации: 19.09.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуальное
Кадастровый номер	78-01-001488-0207
Дата принятия кадастрового номера	09.01.2019
Страна собственности	Государственная собственность РФ

Характеристики объекта

Адрес (полностью)	Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 24, литера А, пом. 3-Н
Площадь, кв.м	64,8
Назначение	Жилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	42072,00
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-001488-0207-78/011/2022-1 от 19.09.2022
---	---

Рисунок 4. Справочная информация по Объекту оценки Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 3 -Н



Помещение
Дата обновления информации: 18.09.2022

[действия](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:01:001455:239
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2019
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 24, литера А, пом. 4-Н
Площадь, кв.м	66,6
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	648770,21
Дата прекращения	01.01.2018
Дата введения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:01/001455:239-78:01/1/2022-1 от 18.09.2022
---	---

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 4 -Н

Помещение
Дата обновления информации: 18.09.2022

[действия](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:01:001455:239
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2019
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 24, литера А, пом. 5-Н
Площадь, кв.м	112,1
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1816797,84
Дата прекращения	01.01.2018
Дата введения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:01/001455:239-78:01/1/2022-1 от 18.09.2022
---	---

Рисунок 6. Справочная информация по Объекту оценки Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 5 -Н



Помещение		Даты обновления информации: 18.09.2022	Действие
Общая информация			
Вид объекта недвижимости	Помещение		
Статус объекта	Актуально		
Кадастровый номер	78/01/0001455/0340		
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2018		
Форма собственности	Государственный субъект РФ		
Характеристики объекта			
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Синопская д. 24, литера А, пом. 6-Н		
Площадь, кв.м	30.5		
Назначение	Нежилое		
Этаж	1		
Сведения о кадастровой стоимости			
Кадастровая стоимость (руб)	494655.79		
Дата определения	01.01.2018		
Дата введения	09.01.2018		
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)			
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78/01/0001455/0340-78/01/0222-1 от 18.09.2022		

Рисунок 7. Справочная информация по Объекту оценки Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 6 -Н

Помещение		Даты обновления информации: 18.09.2022	Действие
Общая информация			
Вид объекта недвижимости	Помещение		
Статус объекта	Актуально		
Кадастровый номер	78/01/0001455/0340		
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2018		
Форма собственности	Государственный субъект РФ		
Характеристики объекта			
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Синопская д. 24, литера А, пом. 7-Н		
Площадь, кв.м	66.1		
Назначение	Нежилое		
Этаж	1		
Сведения о кадастровой стоимости			
Кадастровая стоимость (руб)	1074080.44		
Дата определения	01.01.2018		
Дата введения	09.01.2018		
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)			
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78/01/0001455/0340-78/01/0222-1 от 18.09.2022		

Рисунок 8. Справочная информация по Объекту оценки Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 7 -Н



Помещение		Действия
Дата обновления информации: 12.09.2022		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Помещение	
Статус объекта	Актуальное	
Кадастровый номер	78.01.001/455/2342	
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2018	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (расположения)	Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 24, литера А, пом. 8Н	
Площадь, кв.м	86	
Назначение	Нежилое	
Этаж	1	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	187083548	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78.01.001/455/2342-78.011/2322-1 от 19.08.2022	

Рисунок 9. Справочная информация по Объекту оценки Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 8 -Н

Помещение		Действия
Дата обновления информации: 18.09.2022		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Помещение	
Статус объекта	Актуальное	
Кадастровый номер	78.01.001/455/2342	
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2018	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (расположения)	Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 24, литера А, пом. 9Н	
Площадь, кв.м	214	
Назначение	Нежилое	
Этаж	2	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	347230212	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78.01.001/455/2342-78.011/2322-1 от 19.08.2022	

Рисунок 10. Справочная информация по Объекту оценки Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 9 -Н



Помещение
Дата обновления информации: 18.09.2020

[действия](#) ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:01:001455:201
Дата прекращения кадастрового номера	08.01.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 24, литера А, пом. 10-Н
Площадь, кв.м	66,9
Назначение	Нежилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1059478,19
Дата определения	01.01.2018
Дата окончания	08.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:01:001455:201-78/01/1/2022-1 от 19.09.2022
---	---

Рисунок 11. Справочная информация по Объекту оценки Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 10 -Н

Помещение
Дата обновления информации: 18.09.2020

[действия](#) ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:01:001455:2032
Дата прекращения кадастрового номера	09.01.2019
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 24, литера А, пом. 11-Н
Площадь, кв.м	66,9
Назначение	Нежилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1069437,78
Дата определения	01.01.2018
Дата окончания	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:01:001455:2032-78/01/1/2022-1 от 19.09.2022
---	--

Рисунок 12. Справочная информация по Объекту оценки Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 11 -Н



Помещение
Дата обновления информации: 18.09.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78/01/001455/2393
Дата принятия кадастрового номера	06.01.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 24, литера А, пом. 12Н
Площадь, кв.м	222,8
Назначение	Нежилое
Этаж	3

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3614820,99
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	06.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78/01/001455/2393-78/011/2013-1 от 18.09.2022
---	---

Рисунок 13. Справочная информация по Объекту оценки Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 12 -Н

Помещение
Дата обновления информации: 18.09.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78/01/001455/2394
Дата принятия кадастрового номера	06.01.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 24, литера А, пом. 13Н
Площадь, кв.м	65,4
Назначение	Нежилое
Этаж	3

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1061100,61
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	06.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78/01/001455/2394-78/011/2013-1 от 18.09.2022
---	---

Рисунок 14. Справочная информация по Объекту оценки Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 13 -Н



Помещение
Дата обновления информации: 18.09.2022

[Действия](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78-01-001455-2325
Дата приема на кадастровый учет	09.01.2018
Формы собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 24, литера А, пом. 14Н
Площадь, кв. м	67
Учленение	Наличие
Этаж	3

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1907060,20
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-001455-2325-78-01/1/0022-1 от 19.09.2022
---	--

Рисунок 15. Справочная информация по Объекту оценки Синопская набережная, дом 24, литера А, помещение 14 -Н

Помещение
Дата обновления информации: 18.09.2022

[Действия](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78-01-001455-2325
Дата приема на кадастровый учет	09.01.2018
Формы собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 24, литера В, пом. 1Н
Площадь, кв. м	23,4
Учленение	Наличие
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	354875,66
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-001455-2325-78-01/1/0022-1 от 21.09.2022
---	--

Рисунок 16. Справочная информация по Объекту оценки Синопская набережная, дом 24, литера В, помещение 1 -Н



Помещение
Дата обновления информации: 18.09.2022

[действия](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуальн
Кадастровый номер	78.01.001456.2327
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2019
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 24 литера В, пом. 2Н
Площадь, кв.м	107
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	342400,00
Дата определения	01.01.2018
Дата взыскания	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность 66:78.01.001456.2327-78.011.2323-1 от 21.09.2022
---	---

Рисунок 17. Справочная информация по Объекту оценки Синопская набережная, дом 24, литера В, помещение 2 -Н

Помещение
Дата обновления информации: 18.09.2022

[действия](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуальн
Кадастровый номер	78.01.001456.2326
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2019
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 24 литера В, пом. 3Н
Площадь, кв.м	454
Назначение	Нежилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	789104,00
Дата определения	01.01.2018
Дата взыскания	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность 66:78.01.001456.2326-78.011.2023-1 от 21.09.2022
---	---

Рисунок 18. Справочная информация по Объекту оценки Синопская набережная, дом 24, литера В, помещение 3 -Н



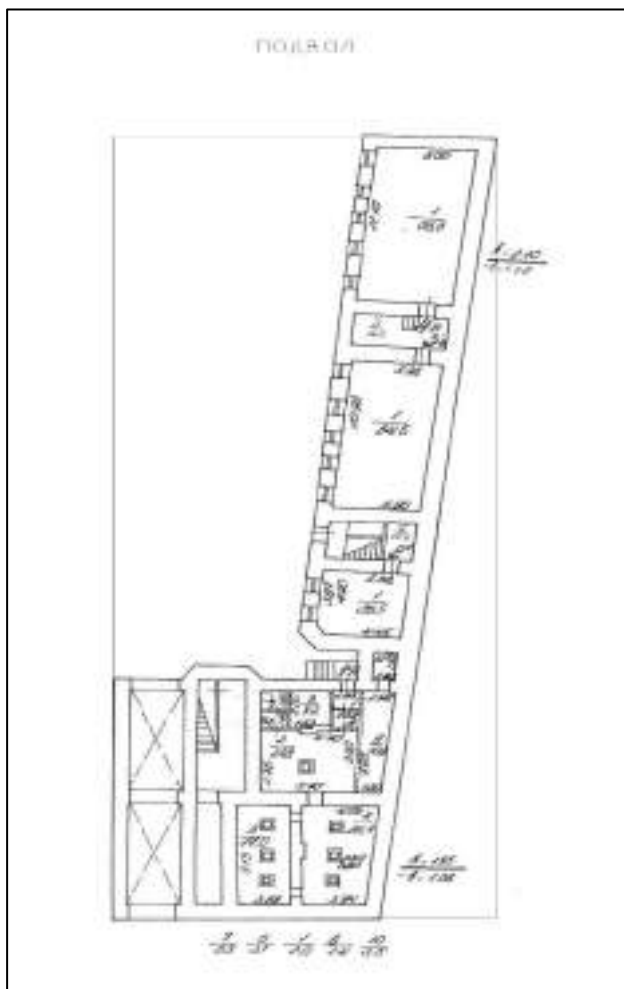


Рисунок 19. Расположение объектов на плане подвала Синопской набережной, 24 А

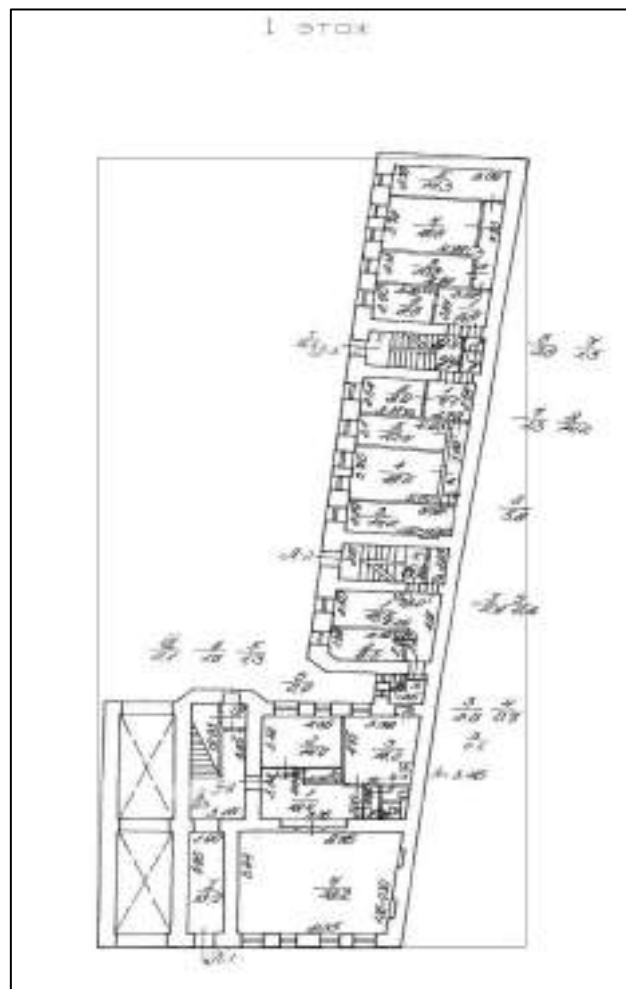


Рисунок 20. Расположение объектов на плане 1 этажа Синопской набережной, 24 А



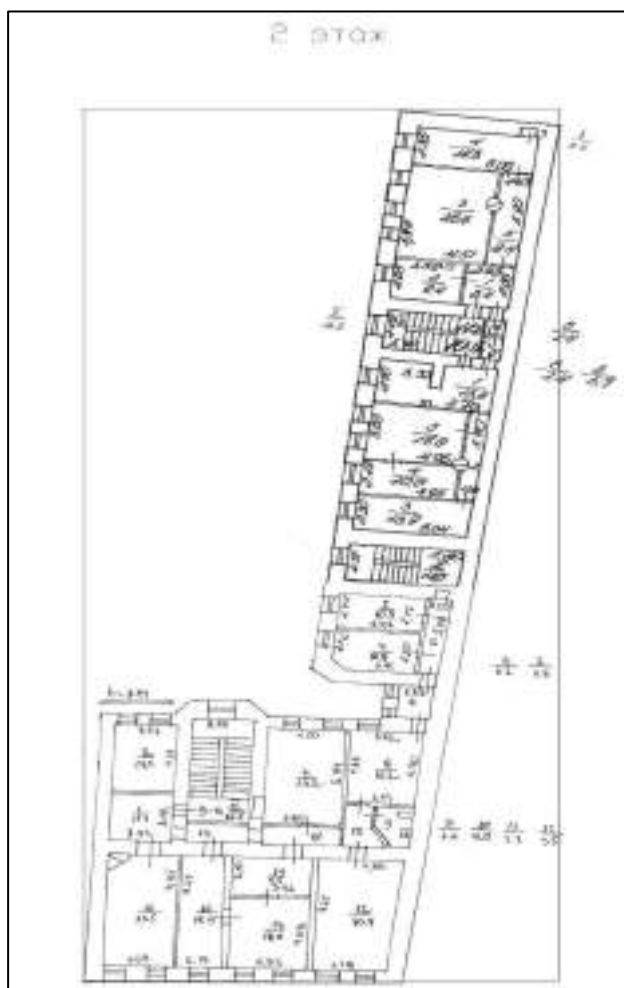


Рисунок 21. Расположение объектов на плане 2 этажа Синопской набережной, 24 А

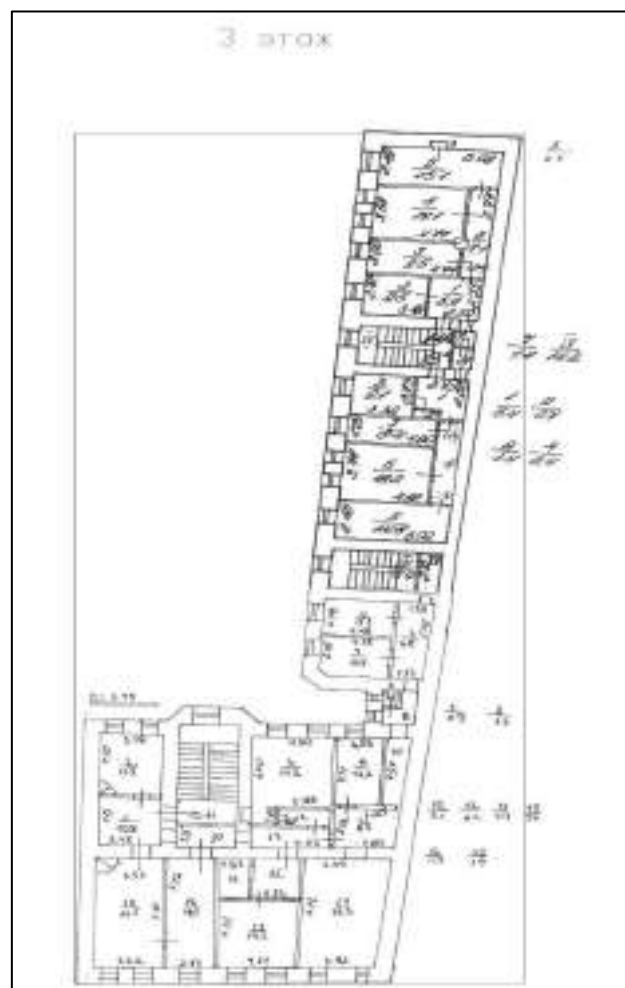


Рисунок 22. Расположение объектов на плане 3 этажа Синопской набережной, 24 А



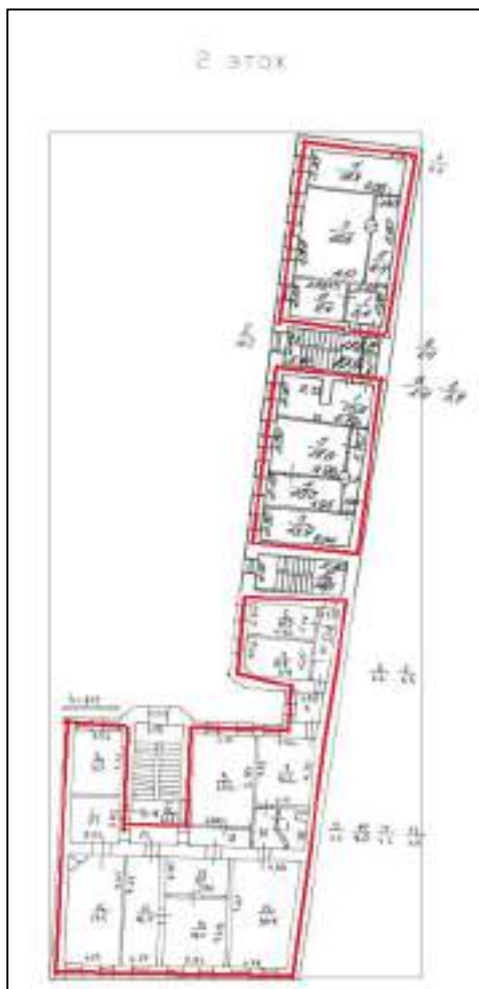


Рисунок 27. План оцениваемых помещений 9- Н - 11-Н Синопская набережная, 24 А

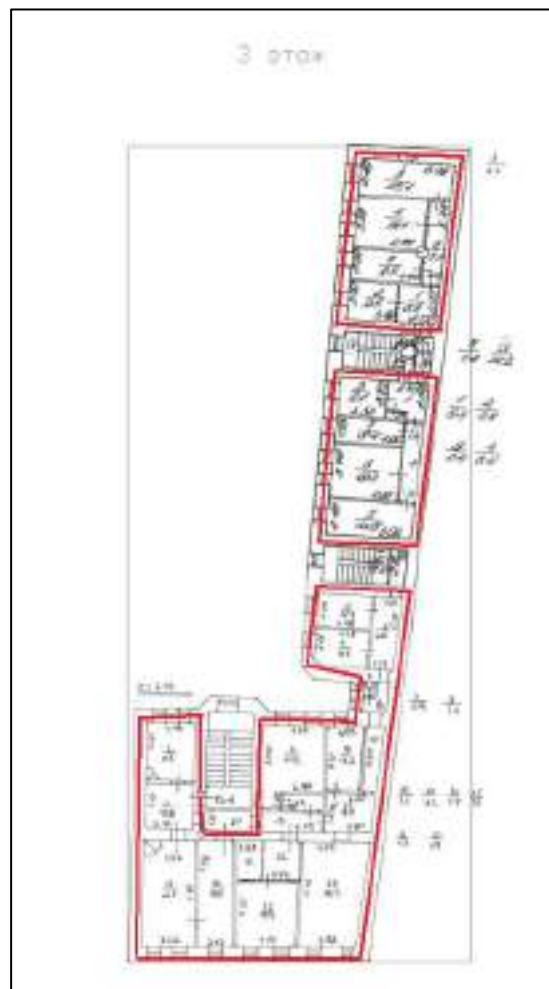


Рисунок 28. План оцениваемых помещений 12 - Н - 14-Н Синопская набережная, 24 А

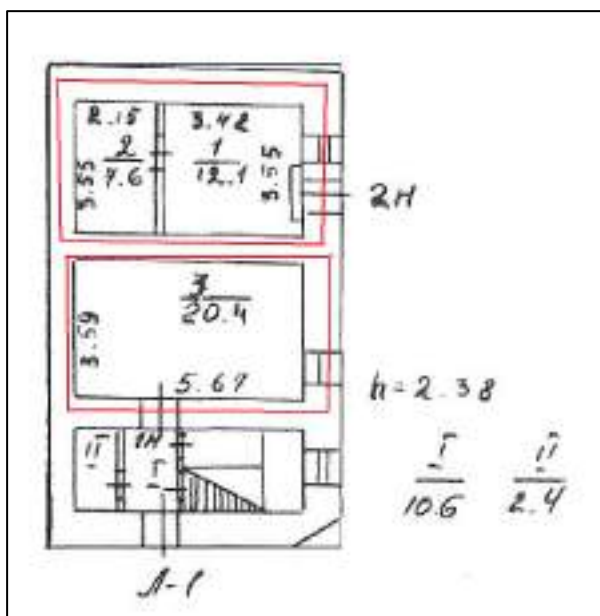


Рисунок 29. План оцениваемых помещений 1- Н - 2-Н Синопская набережная, 24 В

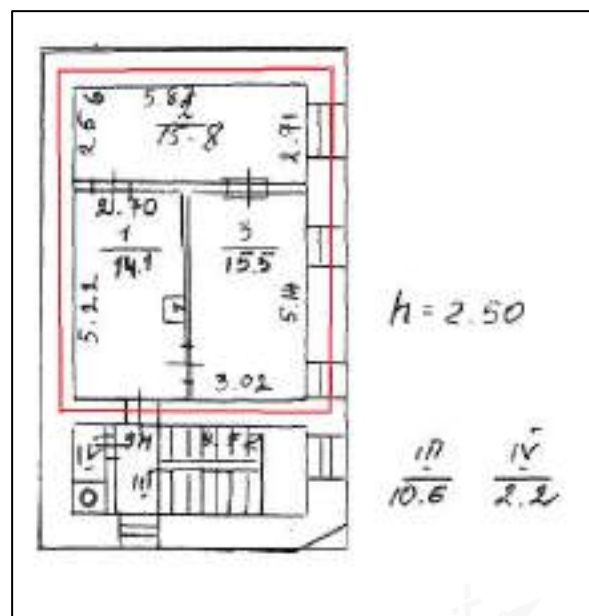
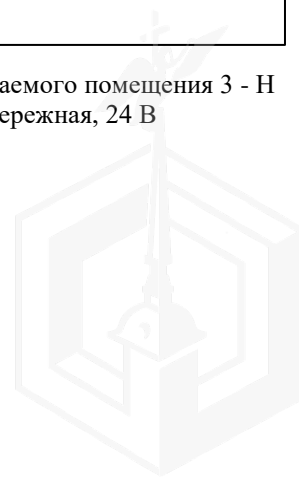


Рисунок 30. План оцениваемого помещения 3 - Н Синопская набережная, 24 В



Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 24, литеры А, В», п. 2.1 способ приватизации объектов: продажа государственного имущества на аукционе единым лотом. Таким образом, общая площадь объекта оценки составит 1 219,3 кв. м.

Согласно Акту ПАО «Ленэнерго» № 16-10165 Об осуществлении технологического присоединения в объекте по адресу: Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 24, литера В (площадь 111,3 кв. м) выполнено присоединение: максимальная мощность 3 (три) кВт, с учетом присоединённых энергопринимающих устройств субабонентов. Энергопринимающие устройства заявителя: ВРУ в совокупности с питающей, разделительной и групповой сетями объекта. Согласно Акту ПАО «Ленэнерго» № 16-10154 Об осуществлении технологического присоединения в объекте по адресу: Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 24, литера А выполнено присоединение: максимальная мощность 26,7 (двадцать шесть и семь десятых) кВт, с учетом присоединённых энергопринимающих устройств субабонентов. Энергопринимающие устройства заявителя: ВРУ в совокупности с питающей, разделительной и групповой сетями объекта. Исходя из этого, объект подключен к электроснабжению. По всем иным коммуникациям информация не предоставлена, Учитывая состояние объекта, Оценщик исходит из допущения, что подключение к ним отсутствует.

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Центральном районе г. Санкт-Петербурга.

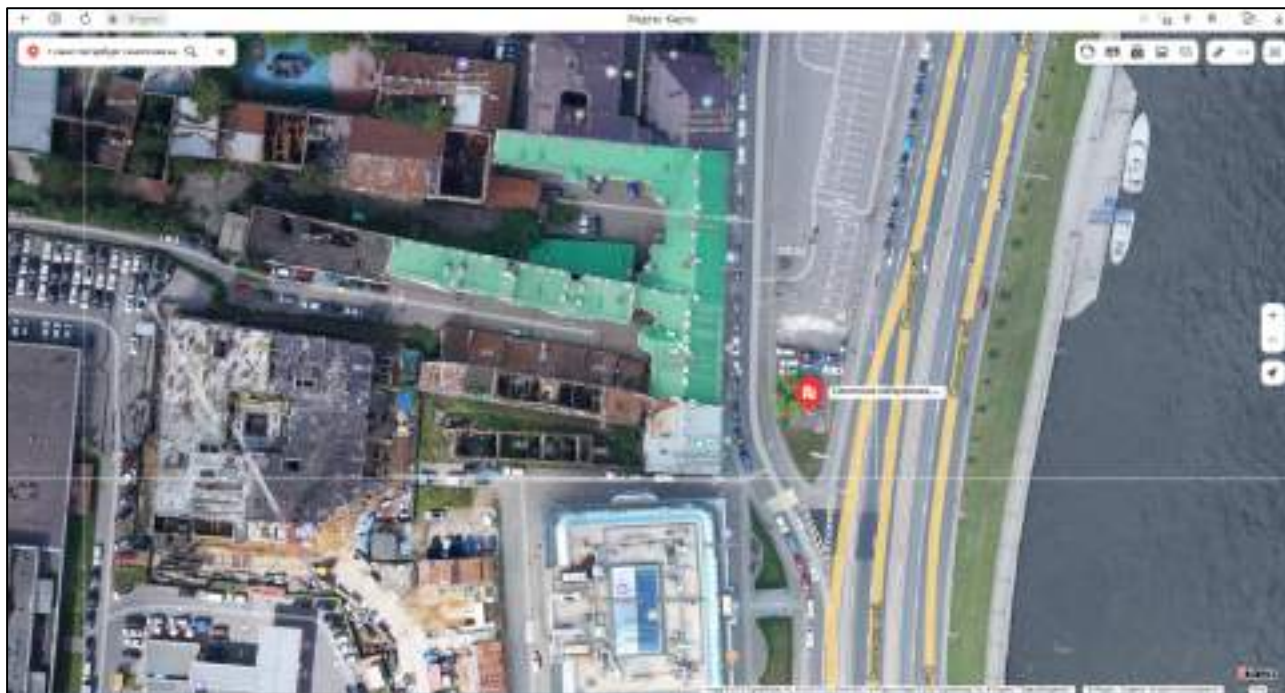


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемые помещения по адресу г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А





Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемые помещения по адресу г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера В

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: бизнес-центры, ФГУП ЦНИИ конструкционных материалов Прометей им. И. В. Горынина - НИЦ Курчатовский институт, рестораны, магазины, исторические здания (Дом И.Д. Воденикова, Особняк Михаила Николаевича Полежаева), госпиталь и больница.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Синопской набережной.

Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского-1» располагается в 8 минутах (660 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выписками из ЕГРН от 19.09.2022 г. и выписками ЕГРН от 21.09.2022 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты не зарегистрировано.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-1557 от 10.07.2023 объекты оценки, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 24, лит. А, пом. 2-Н, пом. 3-Н, не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-25637/22-0-0 от 28.09.2022г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А 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)).

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".

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно- видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-25636/22-0-0 от 28.09.2022 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, 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)).

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".

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно- видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Согласно письму СПб КВЗПБ по адресу Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера В объектов гражданской обороны, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, не числится. В здании по адресу Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А в помещении 1-Н находится сооружение гражданской обороны инв. № 2481.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2657-РЗ от 18.11.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, д. 76, литера А, пом. 17-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте 1, Объекте 2, Объекте 3, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности

оборудования, приборов учета и контроля.

Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно- строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 4 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 5 – Внешнее состояние



Фото № 6 – Внешнее состояние





Фото № 7 – Внешнее состояние



Фото № 8 – Вход во двор



Фото № 9 – Внешнее состояние

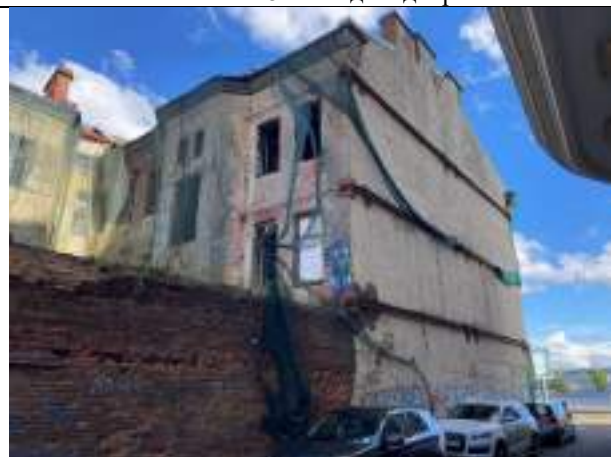


Фото № 10 – Внешнее состояние

Внутренний осмотр помещений невозможен ввиду неудовлетворительного состояния зданий, и потенциального риска возможного обрушения каких-то конструкций при нахождении внутри перемещений. В связи с этим Оценщиком был проведен только внешний осмотр зданий, в которых находятся оцениваемые помещения. Согласно Актам обследования объектов нежилого фонда от 22 июня 2022 года, подготовленных Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга, на зданиях имеются трещины кирпича, повреждение покрытий полов и кровли. На лицевых и дворовых фасадах наблюдаются значительные разрушения, части зданий разрушены. Отсутствует остекление оконных проемов.

Исходя из этой информации, Оценщик предполагает, что состояние отделки помещений неудовлетворительное, также как и состояние самого здания, исходя из внешнего визуального осмотра. Кроме этого Оценщик предполагает отсутствие перепланировок в рассматриваемых помещениях, поскольку проверить их фактическое наличие не представляется возможным.



АКТ

**контрольного осмотра нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург,
Синюпская набережная, дом 24, литеры А, В**

Параметр	Значение	
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Синюпская набережная, дом 24, литера А, помещения 2-Н-14-Н	г. Санкт-Петербург, Синюпская набережная, дом 24, литера В, помещения 1-Н-3-Н
Объект оценки	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Синюпская набережная, дом 24, литера А, помещения 2-Н-14-Н (подвал, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж)	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Синюпская набережная, дом 24, литера В, помещения 1-Н-3-Н (1 этаж, 2 этаж)
Назначение	Нежилые	Нежилые
Общая площадь, кв.м	1 133,80	85,5
Этаж	подвал, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж	1 этаж, 2 этаж
Вход	Отдельный со двора	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения)	Электроснабжение (согласно акту ПАО «Ленэнерго» об осуществлении технологического присоединения)
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объектов произведен — 08.08.2023, при дневном освещении	
Наличие перепланировок		
Состояние объекта	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Здание, где находится помещение, находится в аварийном состоянии

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	08.08.2023



3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества: помещения свободного назначения, после проведения капитального ремонта.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Адрес	Литера	Помещение	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Этаж	Удельная рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно	Удельная рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС округленно
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24	A	2-Н	26,50	78:31:0001455:2336	подвал	46 666	1 236 652	55 999	1 483 983
	A	3-Н	64,50	78:31:0001455:2337	подвал	46 666	3 009 965	55 999	3 611 958
	A	4-Н	66,60	78:31:0001455:2338	подвал	46 666	3 107 964	55 999	3 729 556
	A	5-Н	112,10	78:31:0001455:2339	1	46 666	5 231 272	55 999	6 277 526
	A	6-Н	30,50	78:31:0001455:2340	1	46 666	1 423 317	55 999	1 707 980
	A	7-Н	66,20	78:31:0001455:2341	1	46 666	3 089 297	55 999	3 707 157
	A	8-Н	66,00	78:31:0001455:2342	1	46 666	3 079 964	55 999	3 695 957
	A	9-Н	214,00	78:31:0001455:2343	2	46 666	9 986 549	55 999	11 983 860
	A	10-Н	65,30	78:31:0001455:2331	2	46 666	3 047 298	55 999	3 656 757
	A	11-Н	66,90	78:31:0001455:2332	2	46 666	3 121 963	55 999	3 746 356
	A	12-Н	222,80	78:31:0001455:2333	3	46 666	10 397 211	55 999	12 476 653
	A	13-Н	65,40	78:31:0001455:2334	3	46 666	3 051 964	55 999	3 662 357
	A	14-Н	67,00	78:31:0001455:2335	3	46 666	3 126 630	55 999	3 751 956
	B	1-Н	20,40	78:31:0001455:2326	1	46 666	951 989	55 999	1 142 387
	B	2-Н	19,70	78:31:0001455:2327	1	46 666	919 323	55 999	1 103 187
B	3-Н	45,40	78:31:0001455:2328	2	46 666	2 118 642	55 999	2 542 370	
Итого						46 666	56 900 000	55 999	68 280 000

