

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:

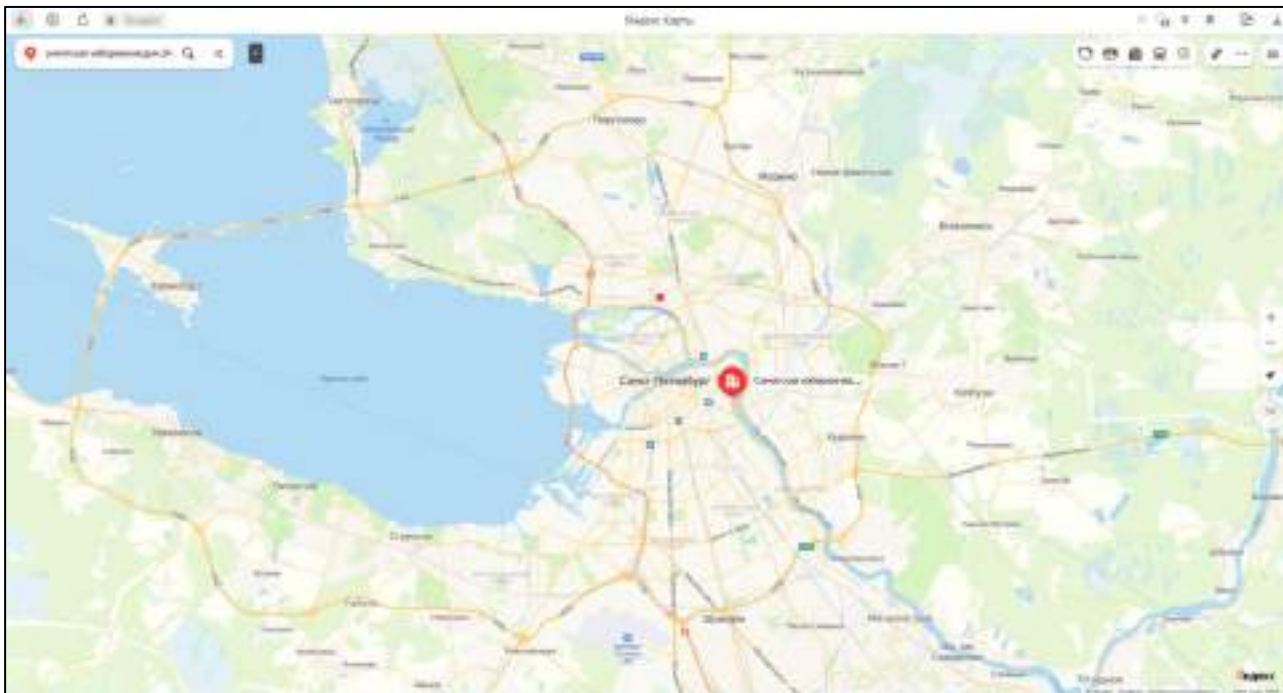


Рисунок 1. Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Санкт-Петербурга

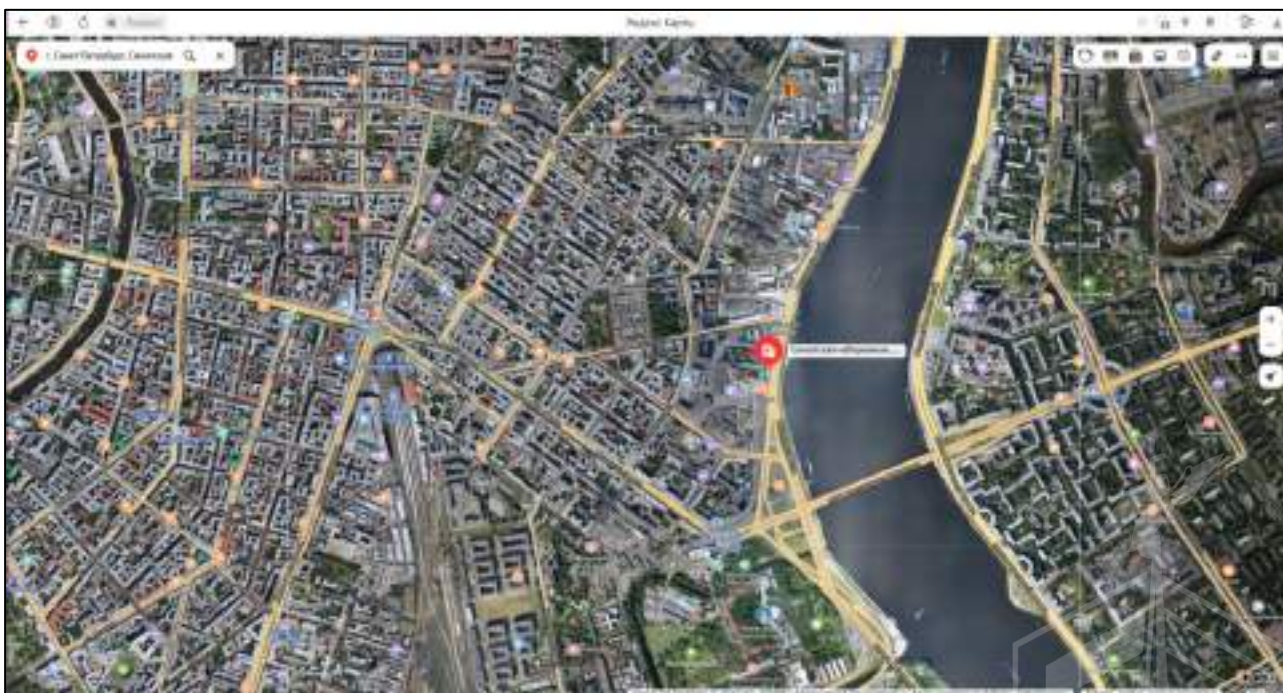


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемых объектов

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 | 78-01-001486-206 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 09.01.2019 |
| Страна собственности | Государственная собственность РФ |

Характеристики объекта

| | |
|-----------------------------|--|
| Адрес (полное наименование) | 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 № 78-01-001486-2066-78/011/2022-1 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 | 78-01-001486-206 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 09.01.2019 |
| Страна собственности | Государственная собственность РФ |

Характеристики объекта

| | |
|-----------------------------|--|
| Адрес (полное наименование) | 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 № 78-01-001486-2067-78/011/2022-1 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 | 78-01/001455-2/018 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 09.01.2019 |
| Форма собственности | Государственной 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 присвоения | 01.01.2019 |
| Дата окончания | 09.01.2019 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78-01/001455-2/018/011/2022-1 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 | 78-01/001455-2/019 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 09.01.2019 |
| Форма собственности | Государственной 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 присвоения | 01.01.2019 |
| Дата окончания | 09.01.2019 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78-01/001455-2/019/011/2022-1 от 18.09.2022 |
|---|---|

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



| Помещение | | Даты обновления информации: 19.09.2022 | Действие |
|--|---|--|----------|
| Общая информация | | | |
| Вид объекта недвижимости | Помещение | | |
| Статус объекта | Актуально | | |
| Кадастровый номер | 78/01/0001485/0340 | | |
| 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 внесения | 09.01.2018 | | |
| Сведения о правах и ограничениях (обременениях) | | | |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78/01/0001485/0340-78/01/0222-1 от 19.09.2022 | | |

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

| Помещение | | Даты обновления информации: 19.09.2022 | Действие |
|--|---|--|----------|
| Общая информация | | | |
| Вид объекта недвижимости | Помещение | | |
| Статус объекта | Актуально | | |
| Кадастровый номер | 78/01/0001485/0340 | | |
| 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 внесения | 09.01.2018 | | |
| Сведения о правах и ограничениях (обременениях) | | | |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78/01/0001485/0340-78/01/0222-1 от 19.09.2022 | | |

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



| Помещение | | Действия |
|--|--|----------|
| Дата обновления информации: 15.09.2022 | | |
| 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 № 78.01.001/455/2342-78.011/2022-1 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 № 78.01.001/455/2342-78.011/2022-1 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 | 78:01:001455:2331 |
| 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) | 1809478,19 |
| Дата определения | 01.01.2018 |
| Дата окончания | 08.01.2019 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:01:001455:2331-78/01/1/2022-1 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 | 78:01:001455:2332 |
| 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) | 1085437,78 |
| Дата определения | 01.01.2018 |
| Дата окончания | 09.01.2019 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:01:001455:2332-78/01/1/2022-1 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 | | ДЕЙСТВИЕ | |
|--|---|--|--|----------|--|
| Общая информация | | | | | |
| Вид объекта недвижимости | Помещение | | | | |
| Статус объекта | Актуально | | | | |
| Кадастровый номер | 78:01:001455:2325 | | | | |
| Дата окончания кадастрового номера | 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(0/22)-01/19:09.2022 | | | | |

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

| Помещение | | Дата обновления информации: 18.09.2022 | | ДЕЙСТВИЕ | |
|--|---|--|--|----------|--|
| Общая информация | | | | | |
| Вид объекта недвижимости | Помещение | | | | |
| Статус объекта | Актуально | | | | |
| Кадастровый номер | 78:01:001455:2325 | | | | |
| Дата окончания кадастрового номера | 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(0/22)-01/21:09.2022 | | | | |

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 |

Характеристика 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 вступления в силу | 09.01.2019 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 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 |

Характеристика 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 вступления в силу | 09.01.2019 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 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



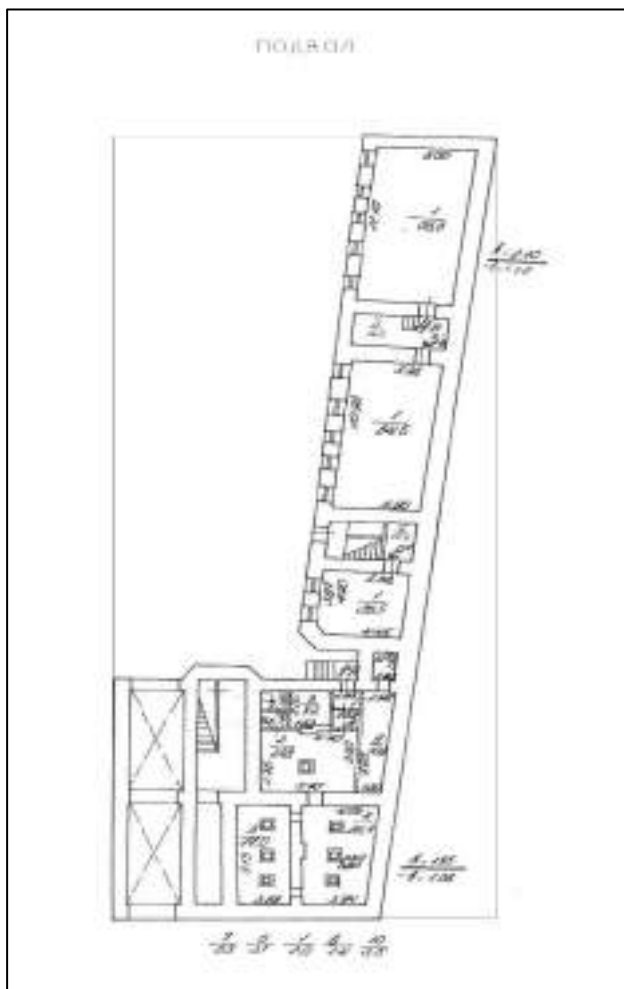


Рисунок 19. Расположение объектов на плане подвала Синопской набережной, 24 А

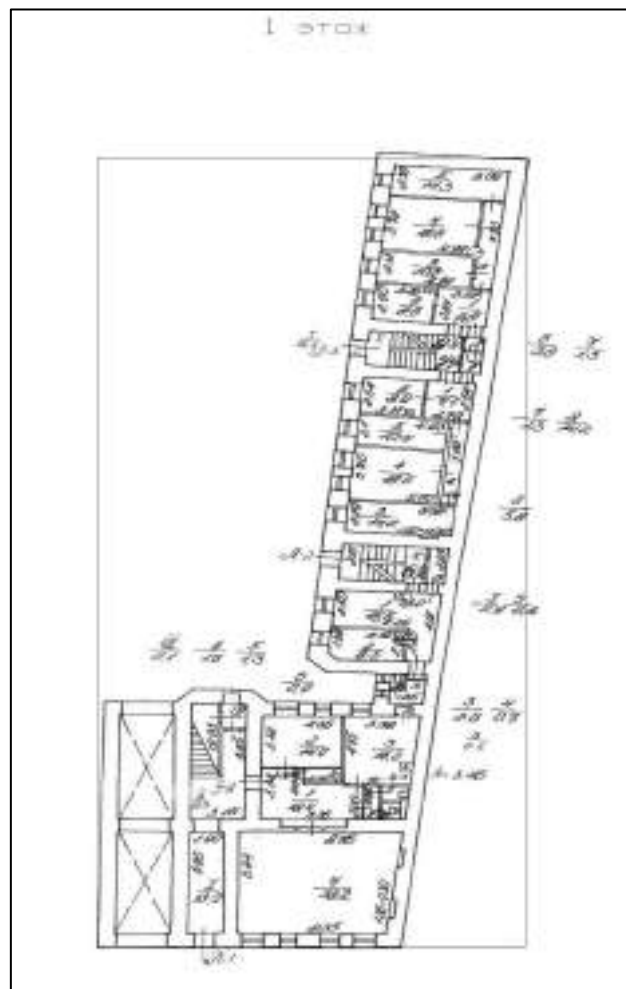


Рисунок 20. Расположение объектов на плане 1 этажа Синопской набережной, 24 А



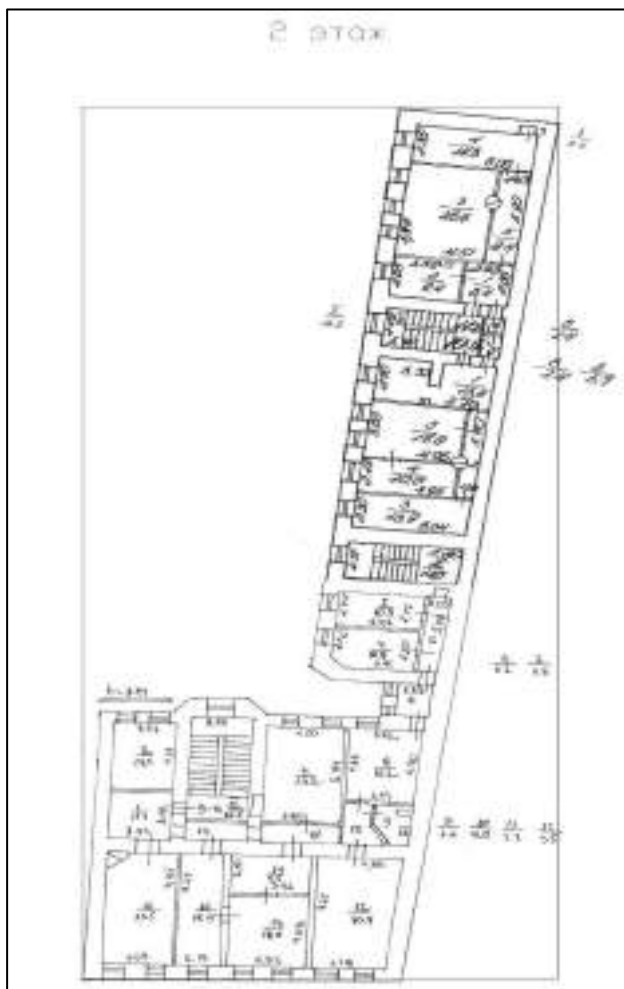


Рисунок 21. Расположение объектов на плане 2 этажа Синопской набережной, 24 А

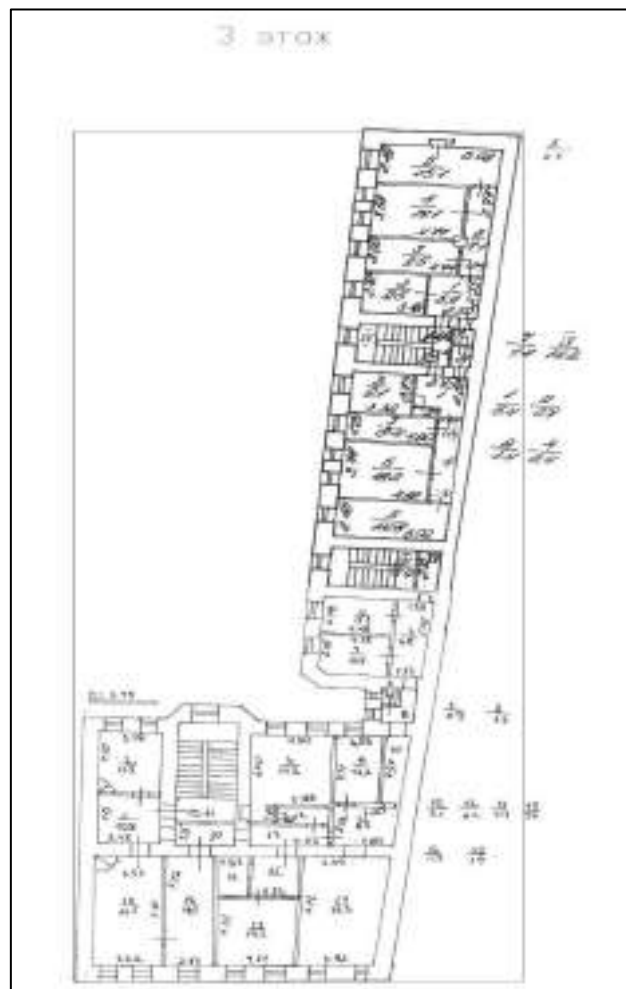


Рисунок 22. Расположение объектов на плане 3 этажа Синопской набережной, 24 А



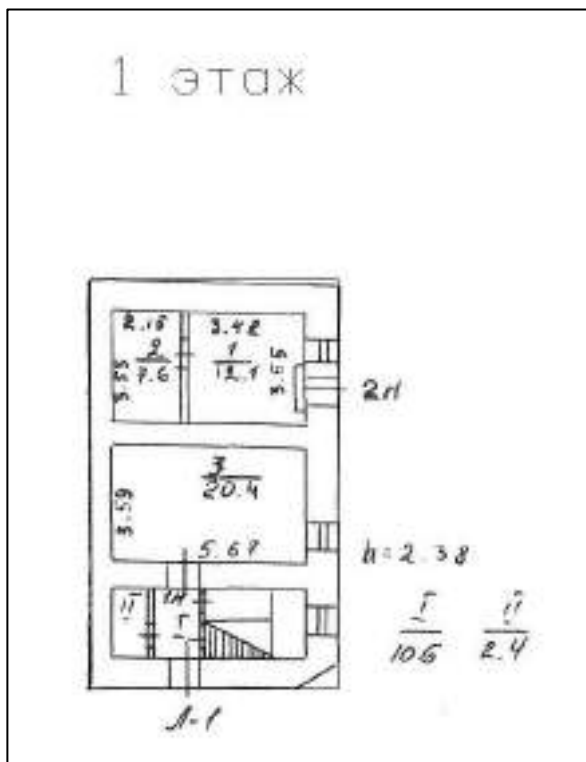


Рисунок 23. Расположение объектов на плане 1 этажа Синопской набережной, 24 В

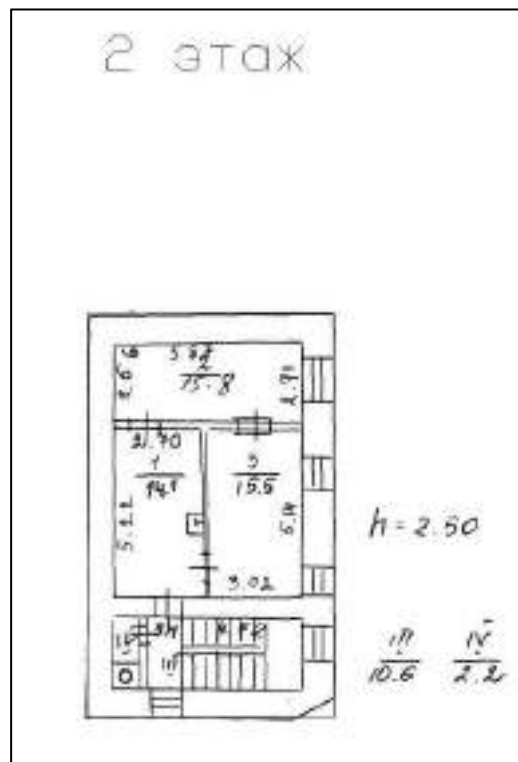


Рисунок 24. Расположение объектов на плане 2 этажа Синопской набережной, 24

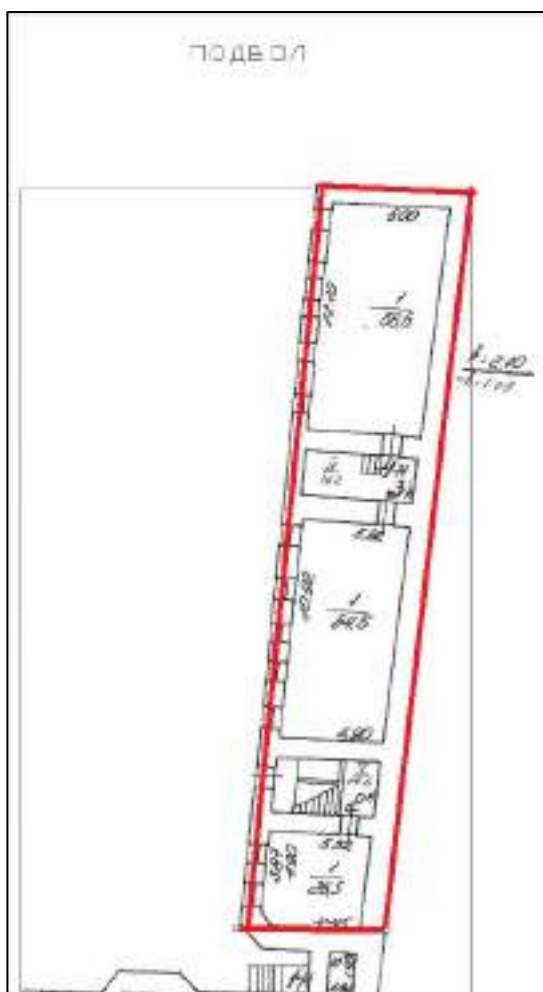


Рисунок 24. План оцениваемых помещений 2- Н - 4 - Н Синопская набережная, 24 А

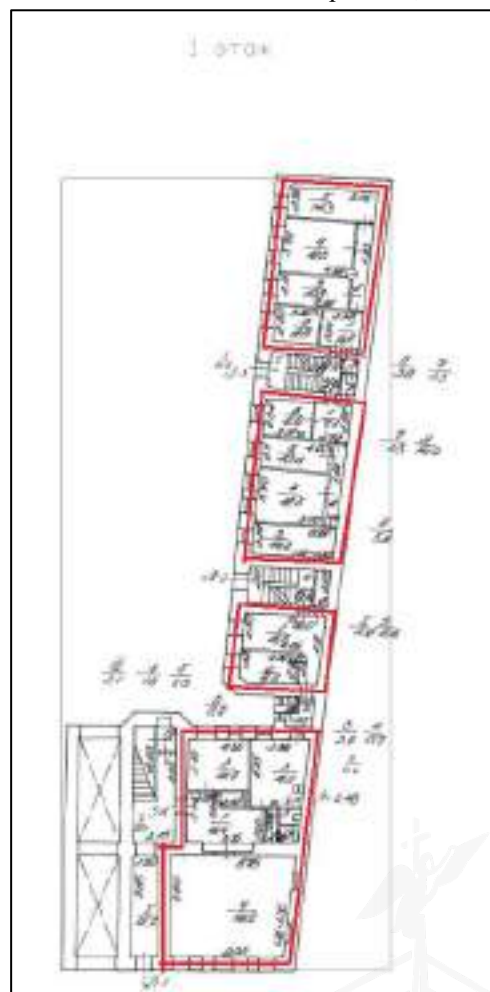


Рисунок 26. План оцениваемого помещений 5- Н - 8 -Н Синопская набережная, 24 А

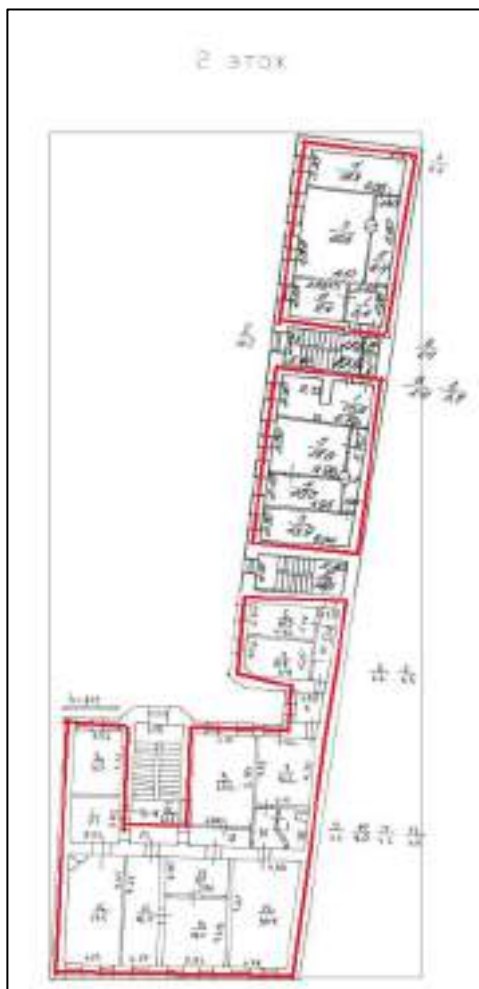


Рисунок 27. План оцениваемых помещений 9- Н - 11-Н Синопская набережная, 24 А

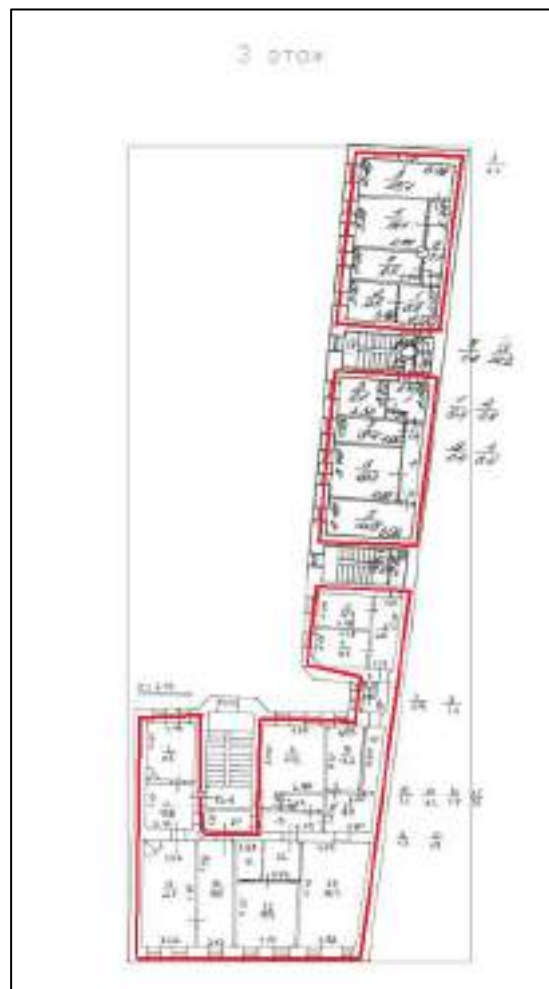


Рисунок 28. План оцениваемых помещений 12 - Н - 14-Н Синопская набережная, 24 А

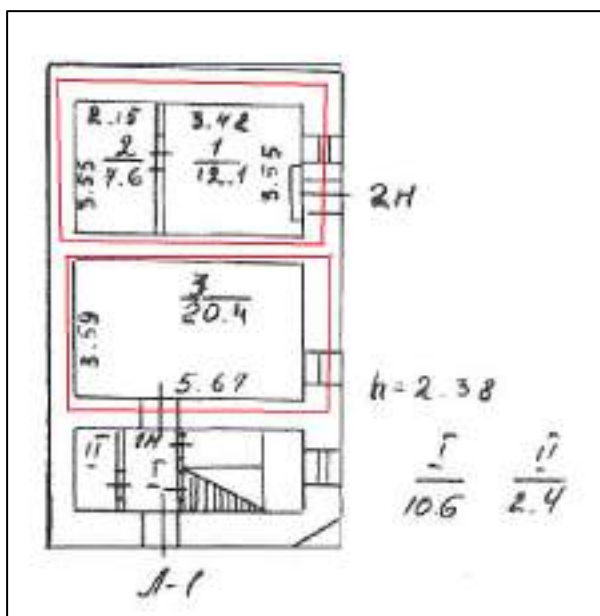


Рисунок 29. План оцениваемых помещений 1- Н - 2-Н Синопская набережная, 24 В

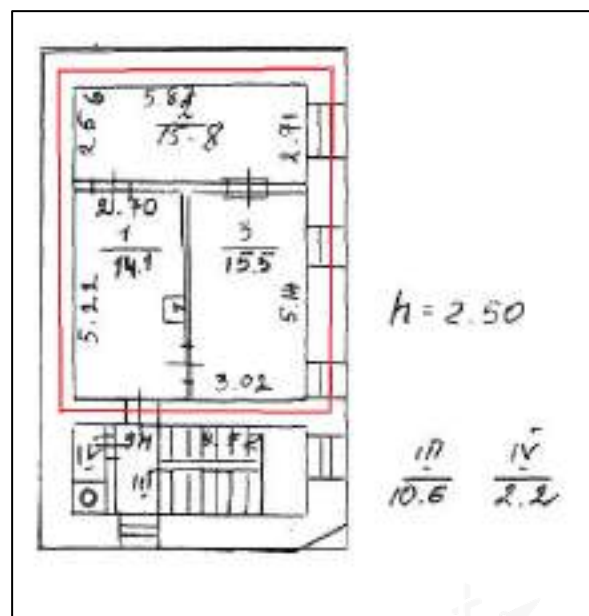
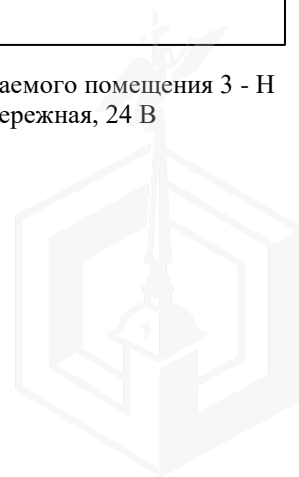


Рисунок 30. План оцениваемого помещения 3 - Н Синопская набережная, 24 В



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.

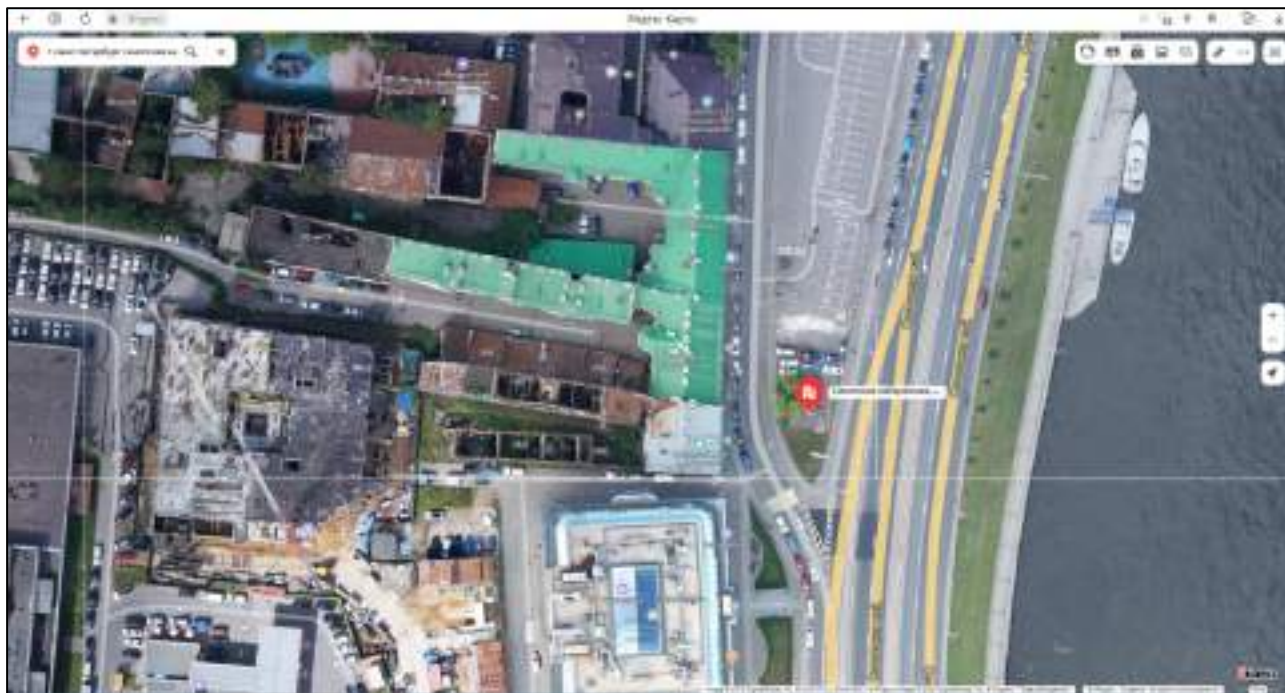


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемые помещения по адресу г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 24, литера А





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

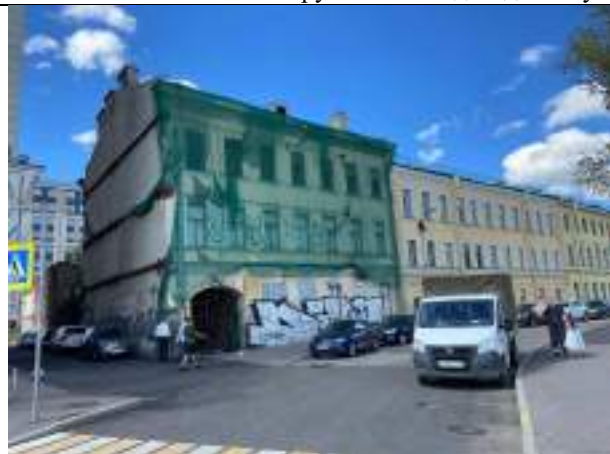


Фото № 4 – Здание, в котором находится Объект оценки

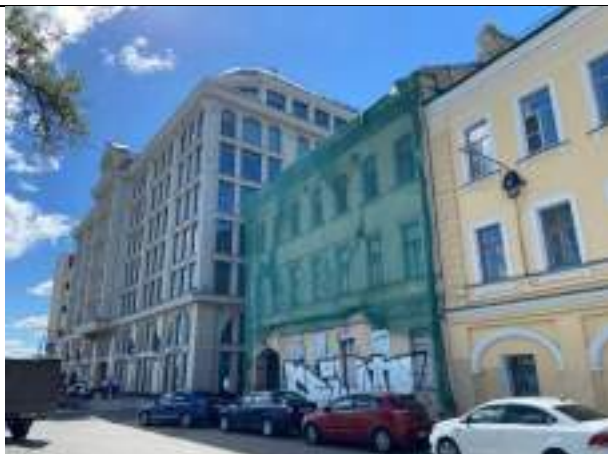


Фото № 5 – Внешнее состояние



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 |

