

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
встроенного нежилого помещения по адресу:

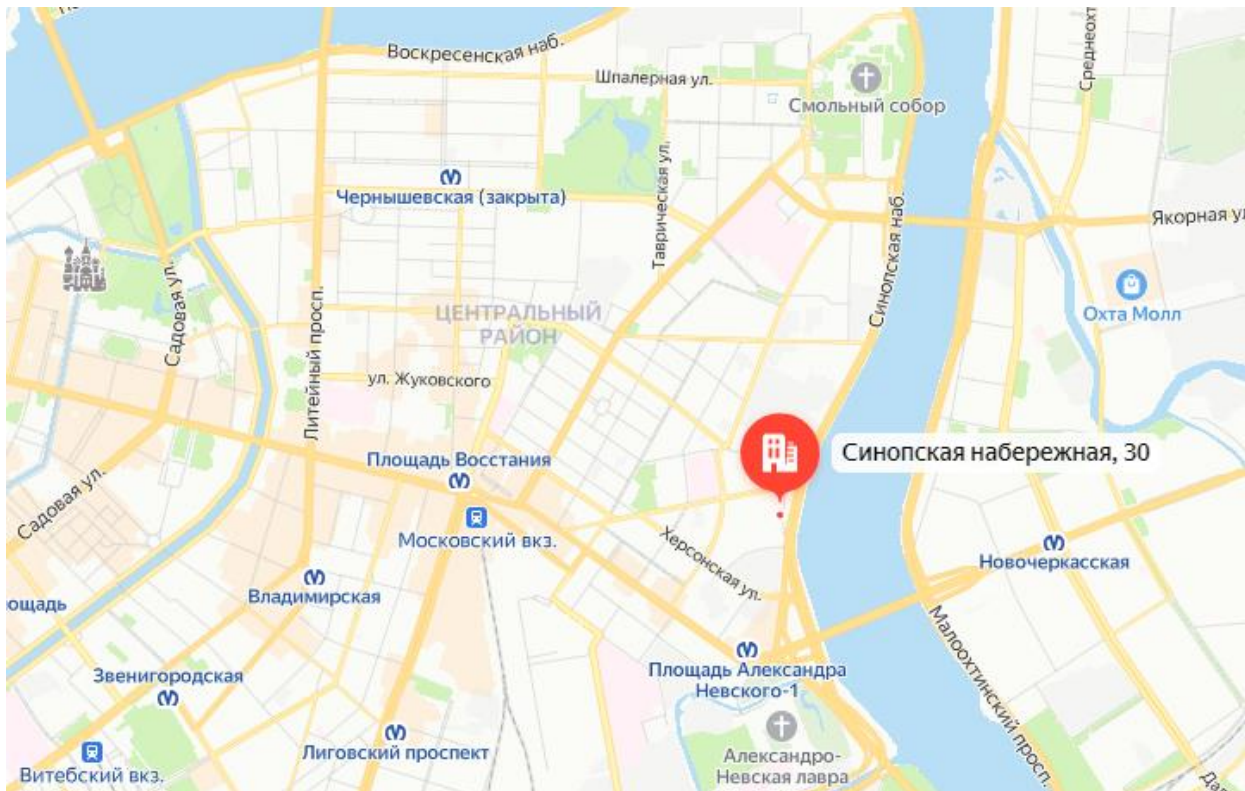
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 30, литера. А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

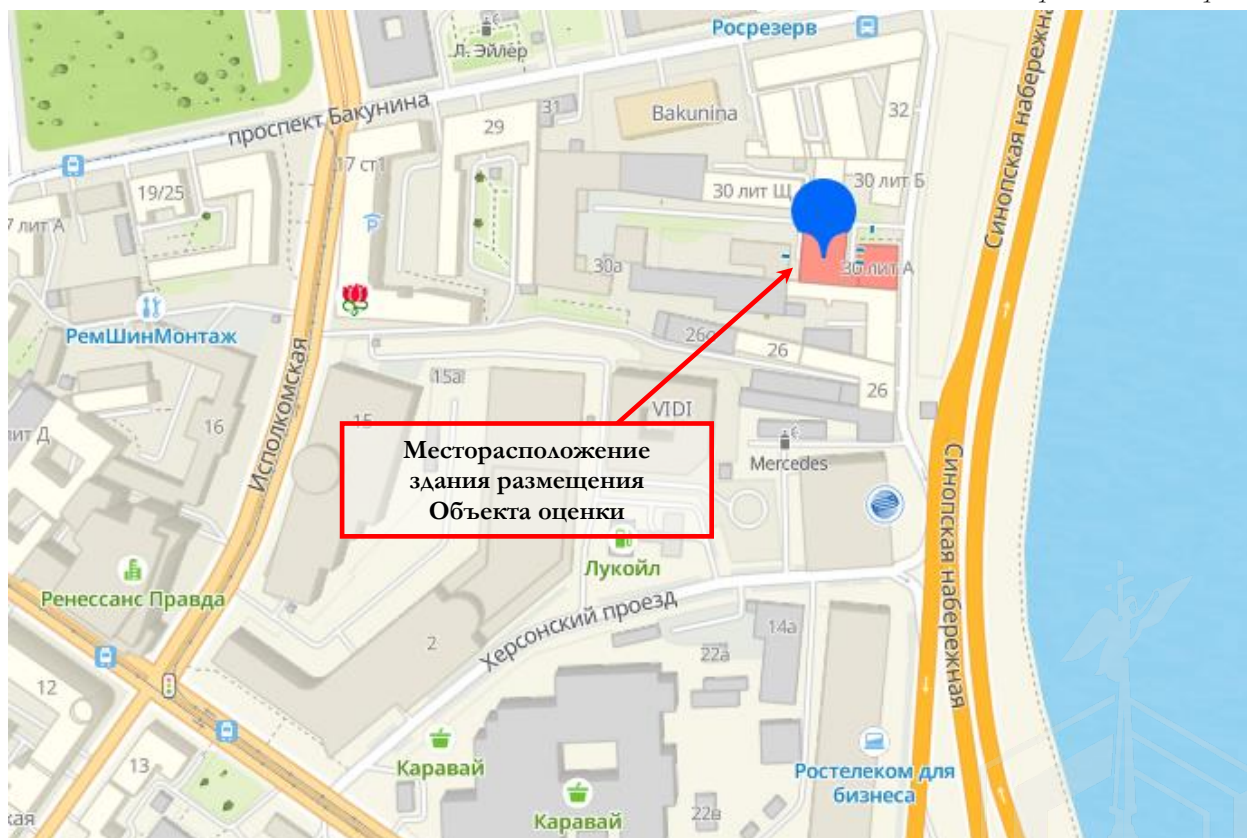
- 1.1. Дата оценки: 27 августа 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001455:2031
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1844
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4 (в том числе 1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

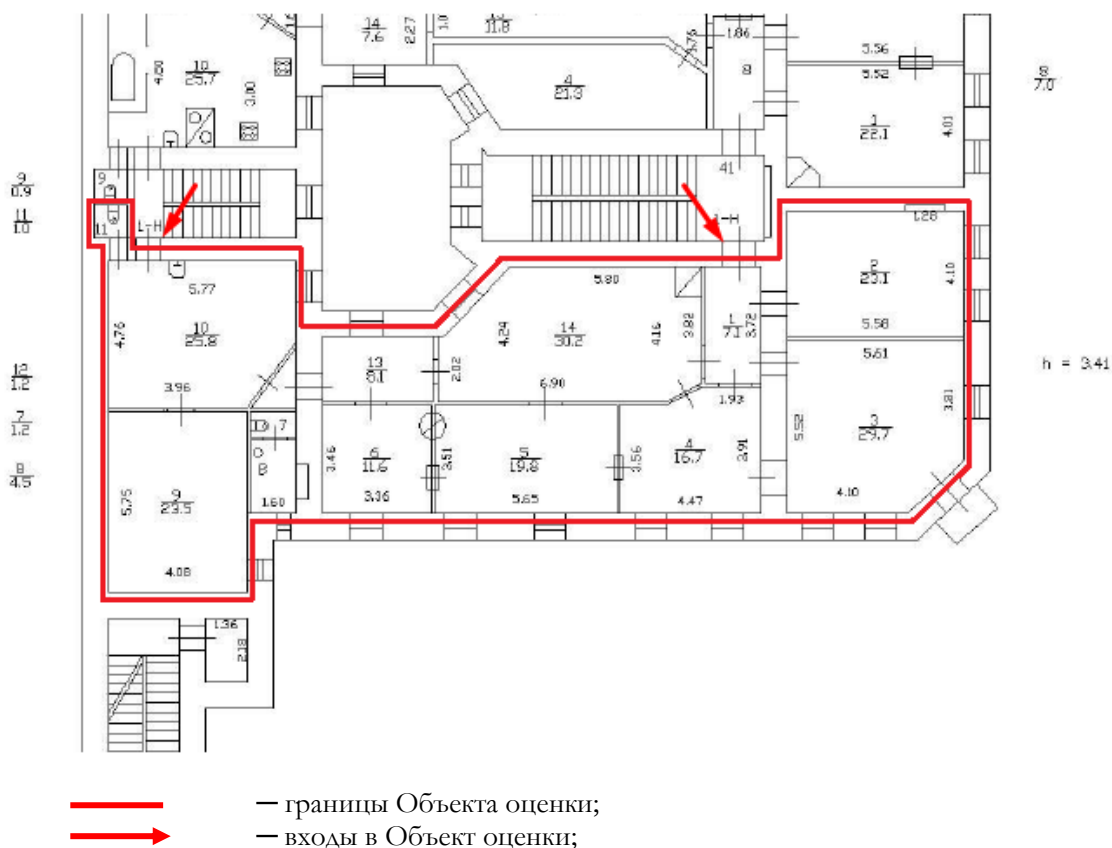
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71723696
Кадастровый номер объекта	78:31:0001455:2389	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71723696
Общая площадь, кв. м	203,5	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71723696
Занимаемый объектом этаж	3 этаж (без лифта)	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71723696
Состояние	удовлетворительное	В соответствии с визуальным осмотром
Высота помещения, м	3,41	В соответствии с планом помещения
Оконные проемы	есть, ориентированы во двор	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	2 общих со двора	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 30.01.2024 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено <ul style="list-style-type: none"><li>в ч.п.10 установлено сантехническое оборудование (ванна);</li><li>в ч.п.13 установлено сантехническое оборудование (раковина),</li></ul>	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 30.01.2024 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	<ul style="list-style-type: none"><li>В стене между ч.п.1 и ч.п.4 дверной проем зашит.</li><li>В стене между ч.п.4 и ч.п.5 дверной проем зашит</li><li>В стене между ч.п.5 и ч.п.6 дверной проем зашит</li><li>В ч.п.10 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.</li></ul>	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 30.01.2024 г.

<sup>1</sup> Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



## План помещения

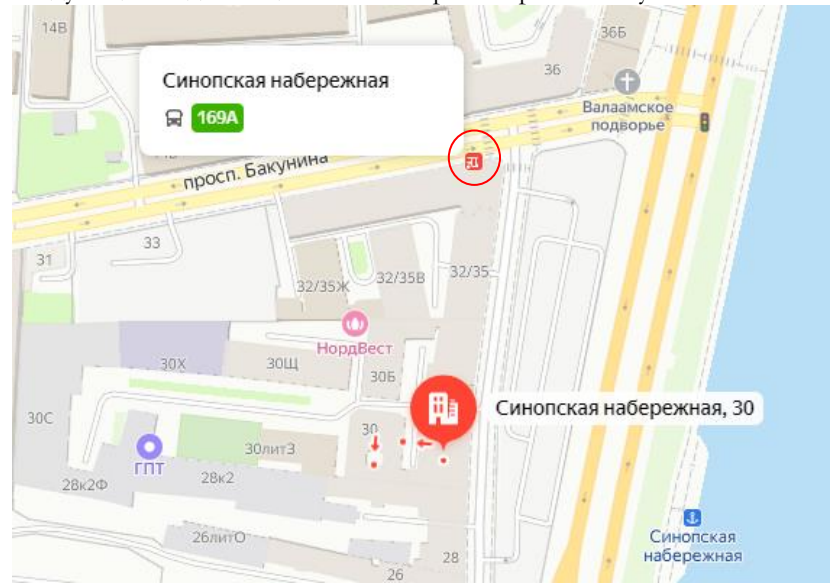


### 2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на внутридворовой территории Синопской набережной. Фасад здания виден с улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. В ближайшем окружении расположены: ресторан «FermA», кафе-бар «32 Лаундж-бар», на дворовой территории расположен спа-салон «NordWest SPA Hotel» и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен Овсянниковский сад, в шаговой доступности расположено также много других скверов, в том числе на дворовых территориях близлежащих зданий.          В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеются учреждения культуры и искусства</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Доступ в помещение</p>	<p>Доступ к Объекту не ограничен</p>

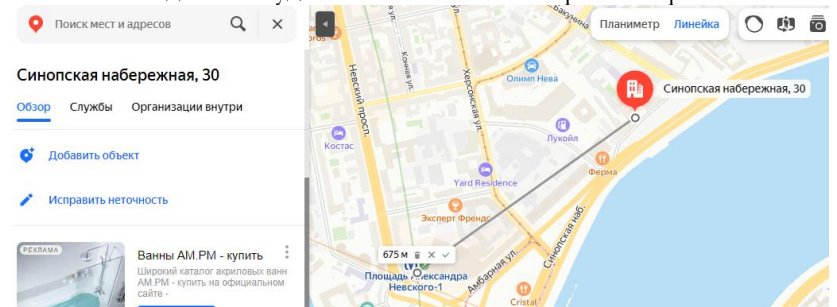


Синопская набережная в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное дворовое местоположение характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 50 метров (2 минуты пешком), где курсируют следующие виды общественного транспорта: автобус №169А

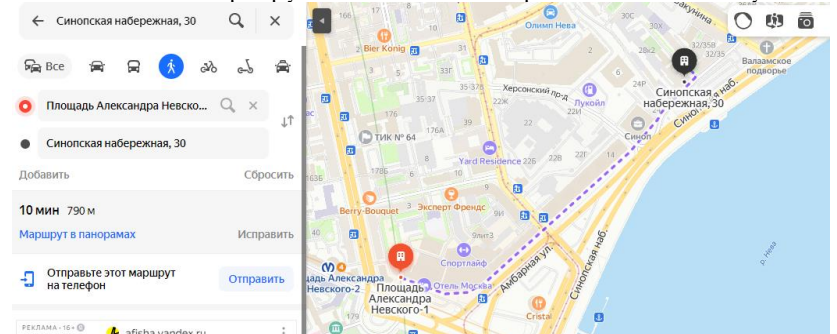


### Транспортная доступность

От ближайшей станции метро «Площадь Александра Невского 1» Объект находится на удалении около 675 метров по прямой.



Пешеходный маршрут до станции метро займет 10 минут.



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71723696 ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП № 01-43-5559/24-0-1 от 13.03.2024 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 30, 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 16.04.202 3) "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".

#### Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Херсонская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Херсонский проезд)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Бакунина)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Синопская набережная)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Синопская набережная)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Синопская набережная)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Адрес Объекта оценки



Фото 10. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Внутривдворовая территория Объекта оценки

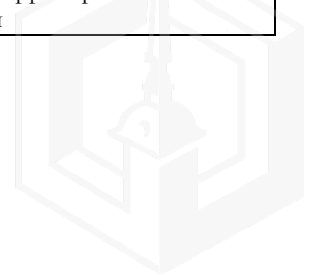




Фото 13. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Вид здания расположения Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки во двор

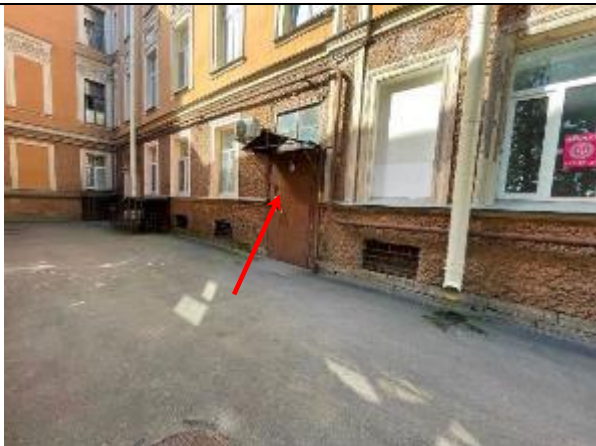


Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 20. Лестничный проём Объекта оценки





Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Оконная группа Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Оконная группа Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки  
(выход на балкон)







Фото 29. Оконная группа Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Оконная группа Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Оконная группа Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

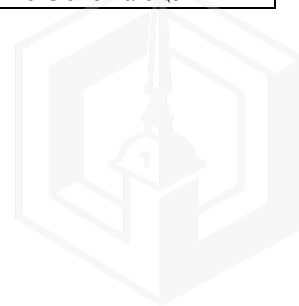




Фото 37. Оконная группа Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Оконная группа Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Оконная группа Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки

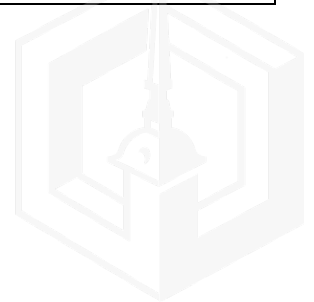




Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 52. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 53. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 54. Входная группа Объекта оценки (второй вход в подъезд)



Фото 55. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 56. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 57. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 58. Проход через арку к Объекту оценки (входная группа Объекта оценки, второй вход)



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещений от 27 августа 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 30, литера А, помещение 1-Н

Данные по помещению:

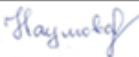
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001455:2389	203,5	3 этаж*	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: в помещении 2 общих входа со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Объект расположен на 3 этаже в парадной без лифта.
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы благоустройства: электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации;

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используются, свободны от имущества третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 30.01.2024 г.:
  - В ч.п.10 установлено сантехническое оборудование (ванна),
  - В ч.п.13 установлено сантехническое оборудование (раковина),
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 30.01.2024 г установлено, что в помещении имеются перепланировки:
  - В стене между ч.п.1 и ч.п.4 дверной проем зашит.
  - В стене между ч.п.4 и ч.п.5 дверной проем зашит
  - В стене между ч.п.5 и ч.п.6 дверной проем зашит
  - В ч.п.10 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Синопской набережной, дом 30, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 3 этаж, парадная без лифта. Площадь составляет 203,5 кв. м. В помещении 2 общих входа со двора. Вход во двор со стороны Синопской набережной. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы ориентированы во двор. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. В ближайшем окружении расположены: ресторан «FermA», кафе «32 Лаундж-бар», на дворовой территории расположен спа-салон «NordWest SPA Hotel» и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

## 2.6. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>22 100 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	108 600
Диапазон стоимости, руб.	19 890 000 – 24 310 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	18 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	90 500

\* Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

