

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 72, литера. Б, пом. 6-Н, общая площадь 19,1 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001417:4065, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 22.05.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 72, литера. Б, пом. 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

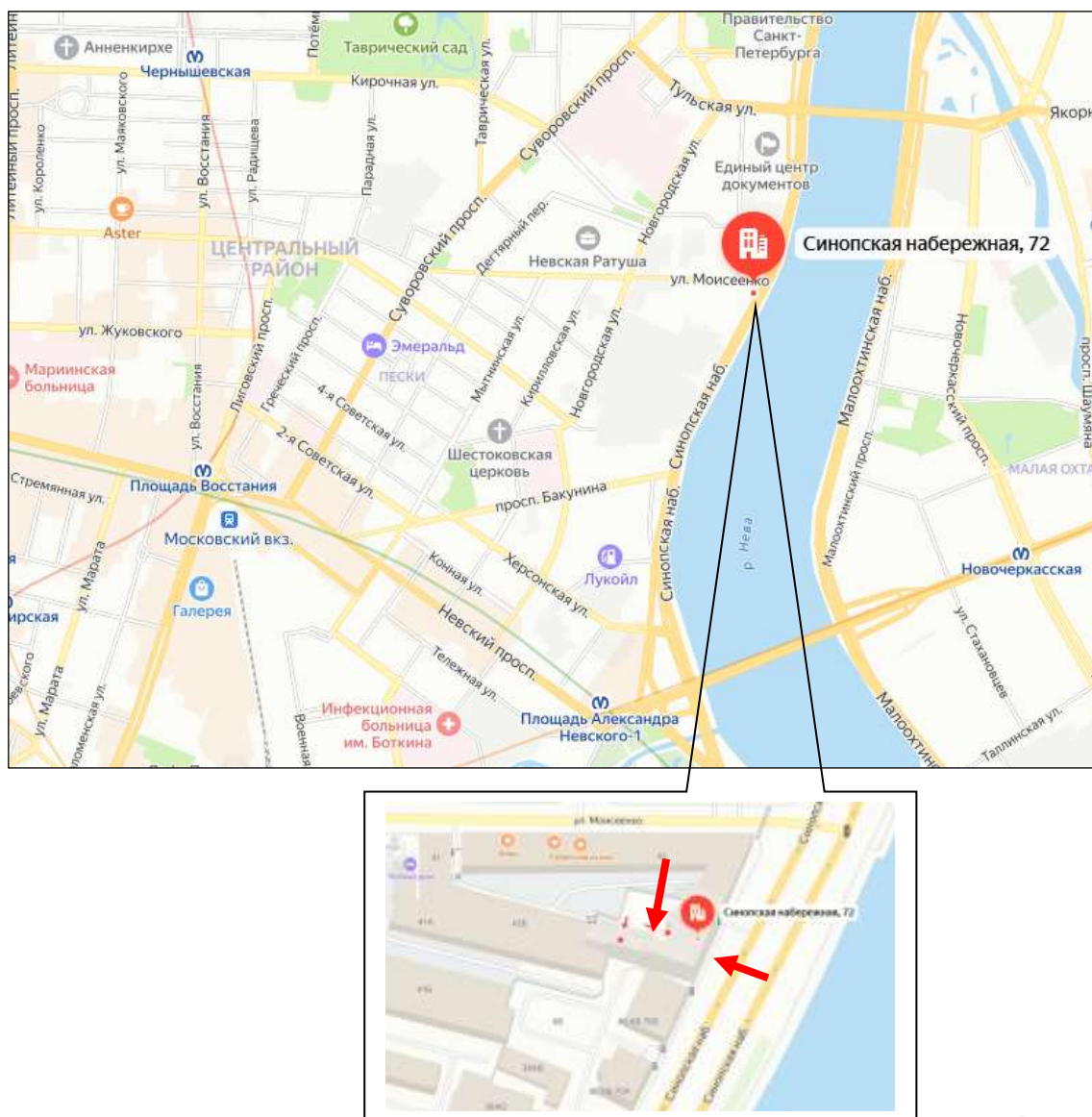


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Отдельный со двора (перепланировка) и общий с улицы



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001417:3006
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	2 175,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1878
Год последнего ремонта ²	2015
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

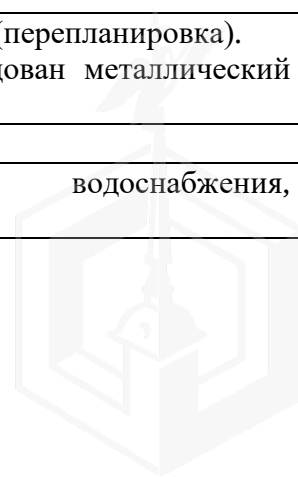
2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 72, литера. Б, пом. 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001417:4065
Общая площадь, кв. м	19,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	1 окно направленность во двор, переоборудовано в дверной проем (отдельный вход со двора), 2 окна, направленность во двор (несогласованная перепланировка)
Вход	Общий с улицы, отдельный со двора (перепланировка). Перед входом в помещение оборудован металлический пандус с дверью
Высота пол – потолок, м ³	2,48 м
Инженерные коммуникации	Элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения ⁴ .

¹ По данным Росреестра (<https://nspd.gov.ru>)

² По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

³ По данным Выписки из ЕГРН



Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки. Оконный проем в ч.п. № 2 переоборудован во вход. Перед оборудованным входом установлен металлический пандус. В ч.п. № 3 установлено сантехническое оборудование и оборудован оконный проем. В ч.п. № 4 сантехническое оборудование демонтировано. Демонтирована разграничительная перегородка между ч.п. №№ 1 и 2. Демонтирована разграничительная перегородка между ч.п. № 4 и подлестничным пространством. Монтаж дверного проема между ч.п. №№ 1 и 4. Оборудован оконный проем в ч.п. № 2. Между ч.п. № 3 и ч.п. № 4 дверной проем зашит. Внешние границы помещения не изменены.
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном ул. Моисеенко, Синопской наб., Новгородской ул. и просп. Бакунина.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Морской регистр судоходства, Кожно-венерологический диспансер № 11, Миграционный центр, ГКУЗ ЛО центр СПИД, Газпром промгаз, Центральная ТЭЦ, Невская Ратуша, Комитет по энергетике и инженерному обеспечению, ГаленоФарм, ИФНС № 15, кафе: «Red», «Buddha-Bar», «Lunar Bakery» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 13.02.2025.

анная)	
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобилем транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Синопской наб.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,63 км до ст. м. «Площадь Александра Невского - 1»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «улицы Красного Текстильщика 10-12» около 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 55.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-89438222 от 14.04.2025, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

1. Согласно справке КГИОП № 01-43-3064/25-0-1 от 12.02.2025 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 72, литера Б 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 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1095-РЗ от 30.04.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 72, литера Б, пом. 6-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

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

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение

	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель
	
Фото 5	Фото 6
Въезд во двор	Въезд во двор
	
Фото 7	Фото 8
Двор	Фасад здания со двора



	
Фото 9	Фото 10
Металлическая пристройка с дверью	Вход со двора в пом. 6-Н (перепланировка)
	
Фото 11	Фото 12
Вид помещения 6-Н	Вид помещения 6-Н
	
Фото 13	Фото 14
Вид помещения 6-Н	Вид помещения 6-Н



	
Фото 15	Фото 16
Вид помещения 6-Н	Вид помещения 6-Н
	
Фото 17	Фото 18
Вид помещения 6-Н	Вид помещения 6-Н
	
Фото 19	Фото 20
Вид помещения 6-Н	Вид помещения 6-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения
от «22» мая 2025 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. Синопская, д. 72, литера. Б, пом. 6-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
6-Н	1	19,1	Не используется	Нормальное	Общий с улицы и отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки. Оконный проем в ч.п. № 2 переоборудовано во вход. Перед оборудованным входом установлен металлический пандус. В ч.п. № 3 установлено сантехническое оборудование и оборудован оконный проем. В ч.п. № 4 сантехническое оборудование демонтировано. Демонтирована разграничительная перегородка между ч.п. №№ 1 и 2. Демонтирована разграничительная перегородка между ч.п. № 4 и подлестничным пространством. Монтаж дверного проема между ч.п. №№ 1 и 4. Оборудован оконный проем в ч.п. № 2. Между ч.п. № 3 и ч.п. № 4 дверной проем зашит.

Внешние границы помещения не изменены.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задиминдыко А.В.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «Берстандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находится в работоспособном состоянии.

«Отличное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты: отслаивание (отслоение) краски и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и потолка).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устраняемые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслаивание штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытия; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслаивание и вздутие; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий пола).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устраняемые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отслаивание краски в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытия; отслаивание штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянного протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – общий с улицы (перепланировка), отдельный со двора;
3. Состояние помещения – нормальное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Высота потолков – 2,48 м;
6. Наличие оконных проемов;
7. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 010 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	105 236
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 675 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	87 696

