

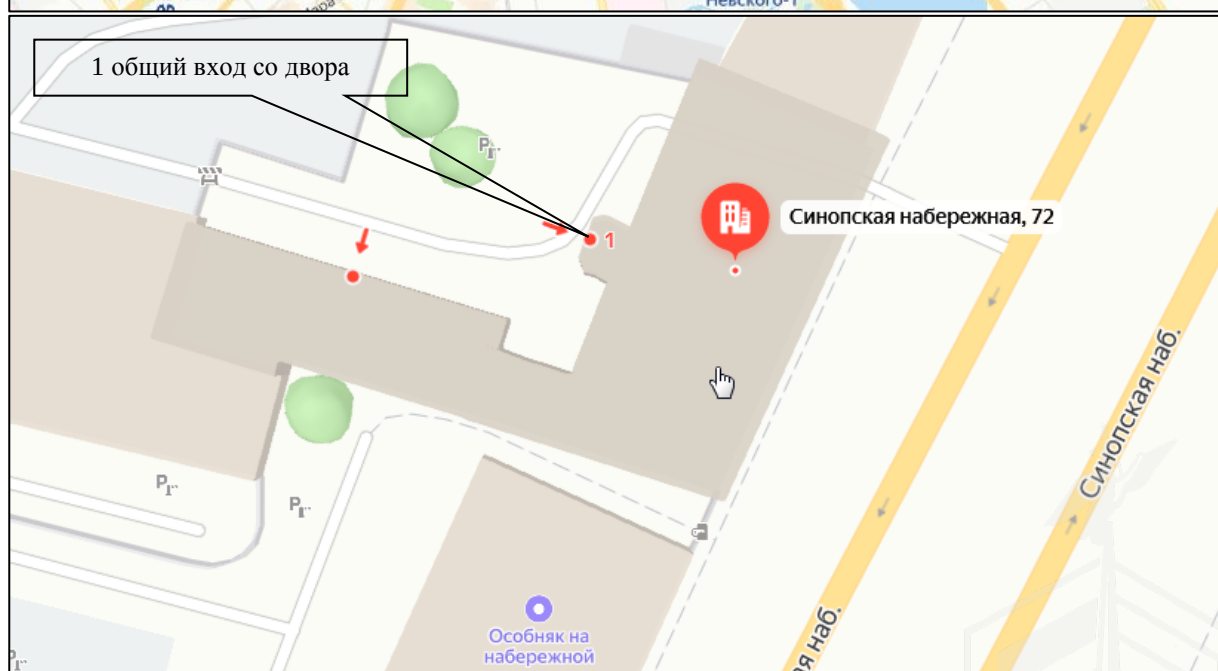
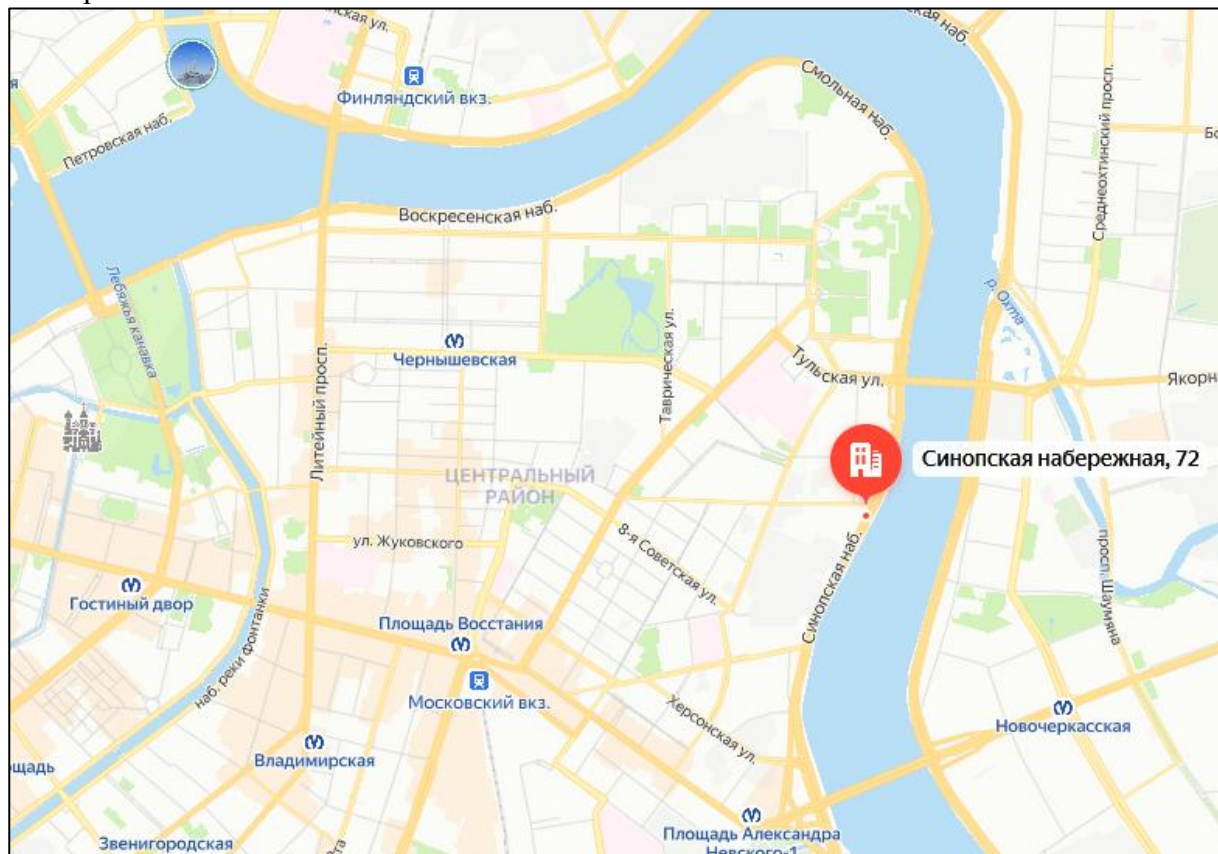
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:  
Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 72, литера Б, помещение 2-Н, общая  
площадь 189,1 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001417:4063, подвал**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 13.05.2025.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**



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

|                                                           |                                                         |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Тип здания                                                | Здание (Многоквартирный дом)                            |
| Материал                                                  | Кирпич                                                  |
| Год постройки                                             | 1895                                                    |
| Состояние по осмотру                                      | Работоспособное                                         |
| Этажность                                                 | 5                                                       |
| Наличие подвала                                           | +                                                       |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | н/д                                                     |
| Инженерная обеспеченность                                 | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

|                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта                                                                                                                                                                         | Встроенное нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Кадастровый номер объекта                                                                                                                                                           | 78:31:0001417:4063                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Общая площадь, кв. м                                                                                                                                                                | 189,1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Занимаемый объектом этаж или этажи                                                                                                                                                  | Подвал, заглубление 1,22/1,60 м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Состояние (по осмотру)                                                                                                                                                              | Состояние помещения неудовлетворительное.<br>Выявленные перепланировки: перегородки м/у ч.п. 2 и 14 демонтированы; в перегородке м/у ч.п. 2 и 4 дверной проем зашит; перегородка м/у ч.п. 3 и 4 демонтирована; оконные проемы в ч.п. 4,5,6,8 заложены / зашиты; ниша в стене м/у ч.п. 5 и 6 переоборудована в дверной проем; в стене м/у ч.п. 7 и 8 оборудована ниша со стороны ч.п. 8; перегородка м/у ч.п. 11 и 12 демонтирована; в стене м/у ч.п. 11 и 12 демонтирована; в стене м/у ч.п. 13 пом. 2-Н и ч.п. 5 пом. 3-Н оборудован проход |
| Окна (количество, размер, направленность и др.)                                                                                                                                     | 17 – во двор и на улицу – подвальные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 общий вход со двора;<br>Доступ во двор ограничен                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Высота пол - потолок (по документам)                                                                                                                                                | 2,24/2,30 (согласно плана этажа)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Инженерные коммуникации                                                                                                                                                             | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация;<br>в помещении проходят транзитные трубы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Текущее использование                                                                                                                                                               | Не используется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту                                                                                                                                     | Доля земельного участка в натуре не выделена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 2.3.2. Описание локального окружения

|                                                                                      |                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование | Жилые и нежилые помещения                                                                                                                        |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки                        | Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка.<br>В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, |

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                | рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)               | Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на 1 линии. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Наличие парковки (организованная / неорганизованная)                                                           | Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро) | Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Центральном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Моисеенко ул.,</li> <li>▪ с юга – пр. Бакунина,</li> <li>▪ с востока – Синопской наб.,</li> <li>▪ с запада – ул. Новгородской.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Синопская наб.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского-1» расположена на расстоянии ≈1,63 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Синопской наб. |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ                                                                      | Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### 2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект 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 26.02.2025) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

В 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».

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

#### 2.3.4. План об'єкта

Hand-drawn architectural floor plan of a building. The plan shows various rooms and corridors with dimensions. A red rectangle highlights a central section of the building. A red arrow points to a specific area within this highlighted section. The plan is labeled with various numbers and symbols, including 'H=180', 'h=230', 'h=224', 'h=122', and 'h=160'.



### 2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

**Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения**



Фото 1. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки



Фото 2. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки



Фото 3. Ближайшее окружение

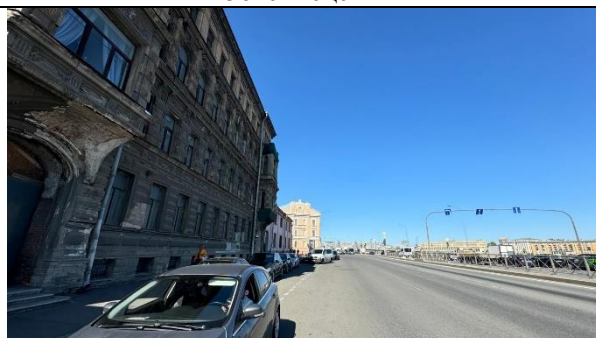


Фото 4. Ближайшее окружение



Фото 5. Дворовая территория



Фото 6. Табличка с номером дома

**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 7. Общий вход со двора и окна

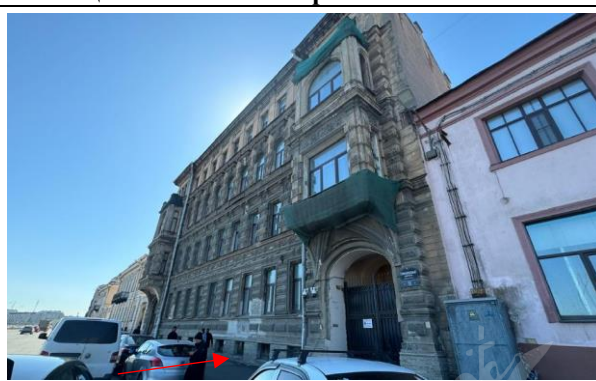


Фото 8. Окна на улице





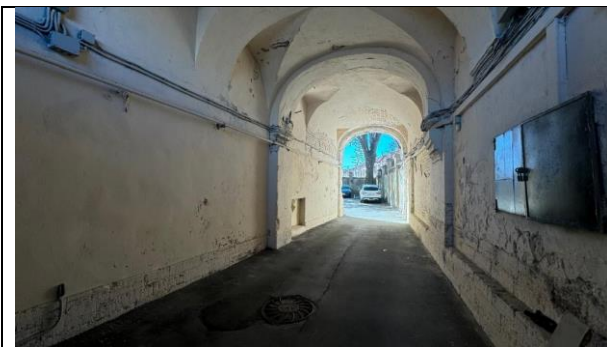


Фото 9. Доступ



Фото 10. Доступ

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.

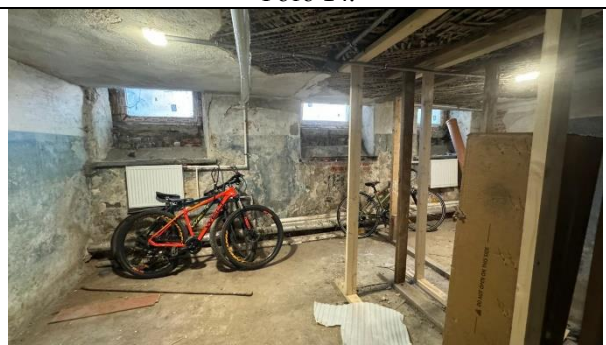


Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.

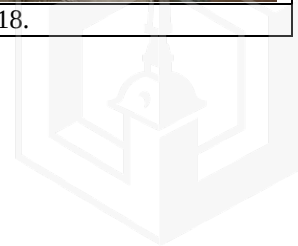






Фото 19.

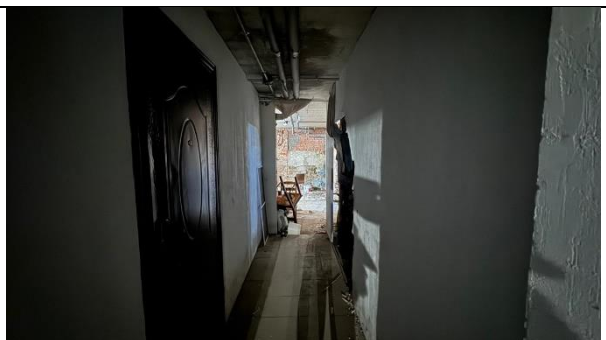


Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



Фото 23.



Фото 24.

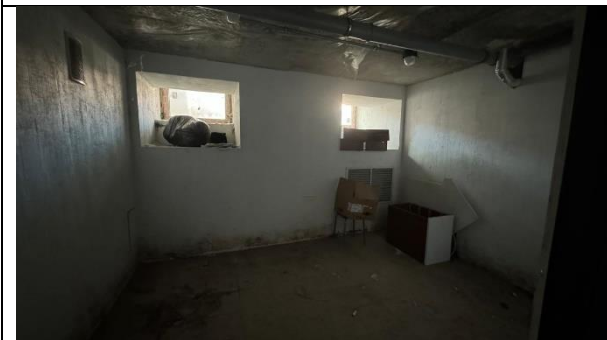


Фото 25.



Фото 26.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 19.05.2025

Адрес Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 72, литера Б, помещение 2-Н.

Площадь: 189,1 кв.м.

Этаж: подвал, заглубление 1,22/1,60 м.

Входы: 1 общий вход со двора.

Окна: 17 – во двор и на улицу – подвальные.

Высота потолков: 2,24/2,30 м.

Кадастровый номер: 78:31:0001417:4063.

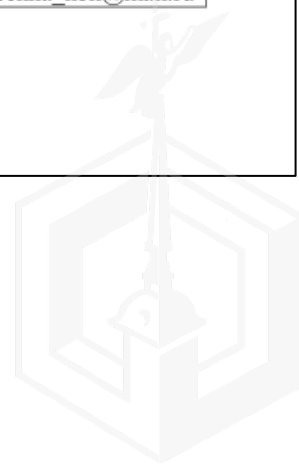
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление; в помещении: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: перегородки м/у ч.п. 2 и 14 демонтированы; в перегородке м/у ч.п. 2 и 4 дверной проем зашит; перегородка м/у ч.п. 3 и 4 демонтирована; оконные проемы в ч.п. 4,5,6,8 заложены / зашиты; ниша в стене м/у ч.п. 5 и 6 переоборудована в дверной проем; в стене м/у ч.п. 7 и 8 оборудована ниша со стороны ч.п. 8; перегородка м/у ч.п. 11 и 12 демонтирована; в стене м/у ч.п. 11 и 12 демонтирована; в стене м/у ч.п. 13 пом. 2-Н и ч.п. 5 пом. 3-Н оборудован проход.

Примечание: в помещении проходят транзитные трубы.

| Представитель ООО «Оценка-НБК» |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| ФИО                            | О.В. Васильева     |
| Контакты                       | ocenka_nbk@mail.ru |





## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения.

*Следует принять во внимание, что:*

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

- обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

*Вывод:* наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

## 2.6. Результаты проведения оценки

|                                                                           |           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС         | 5 976 000 |           |
| Диапазон стоимости, руб.                                                  | 5 376 000 | 6 576 000 |
| Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС  | 31 602    |           |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС        | 4 980 000 |           |
| Диапазон стоимости, руб.                                                  | 4 480 000 | 5 480 000 |
| Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС | 26 335    |           |

