Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 38, литера Б с предоставлением покупателю права на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Смольнинское, Синопская набережная, земельный участок 38б

1. Данные об отчете

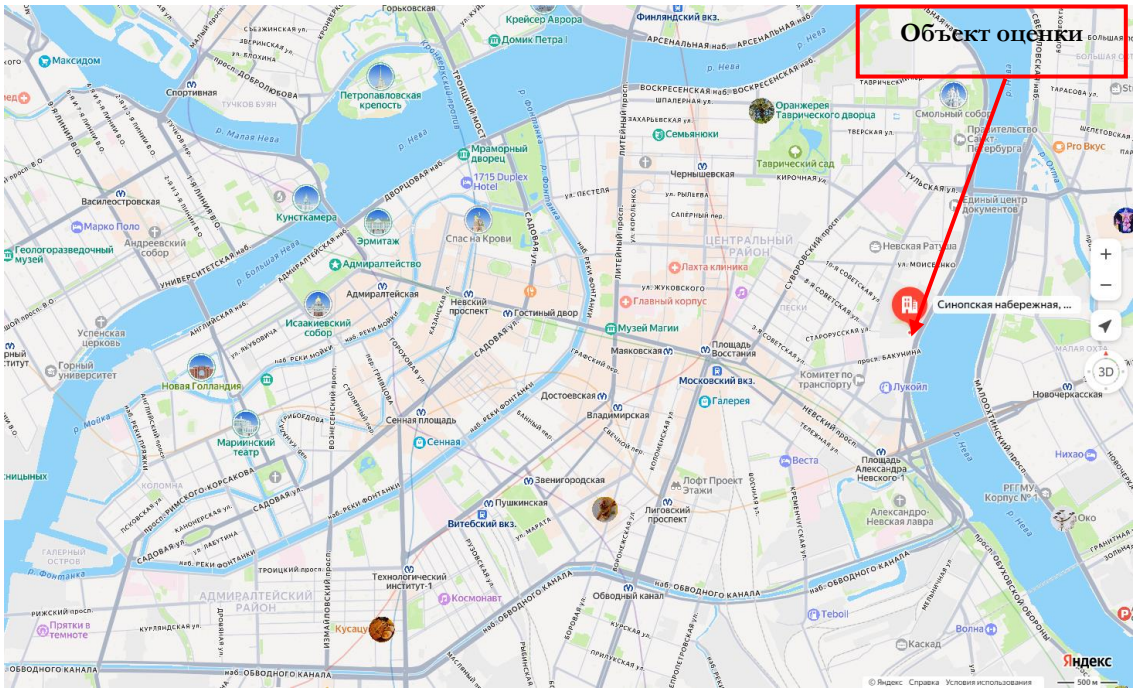
1.1. Дата проведения оценки: 13 мая 2026 года.

1.2. Оцениваемые права:

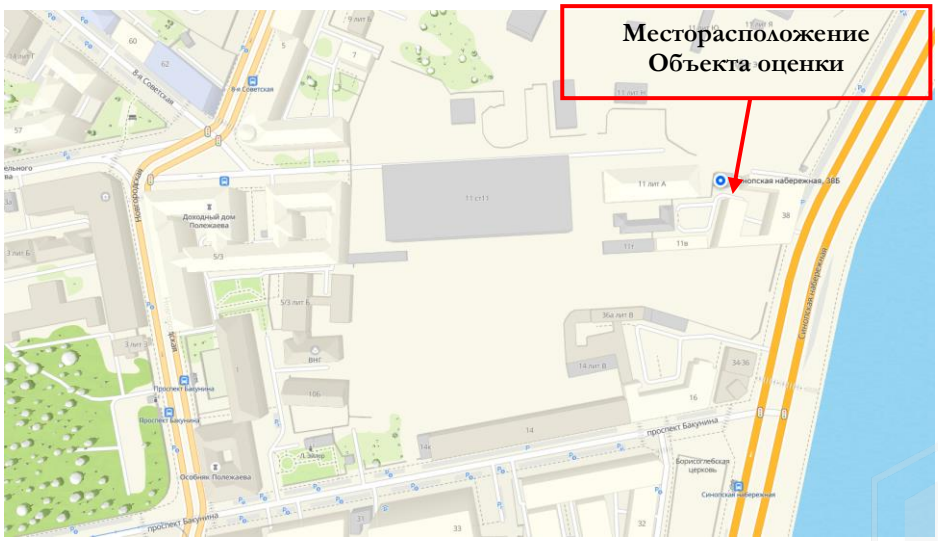
- на нежилое здание с кад.номером 78:31:0001417:3020 – право собственности;
- на земельный участок с кад номером 78:31:0001417:4601 – право долгосрочной аренды (сроком на 49 лет).

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



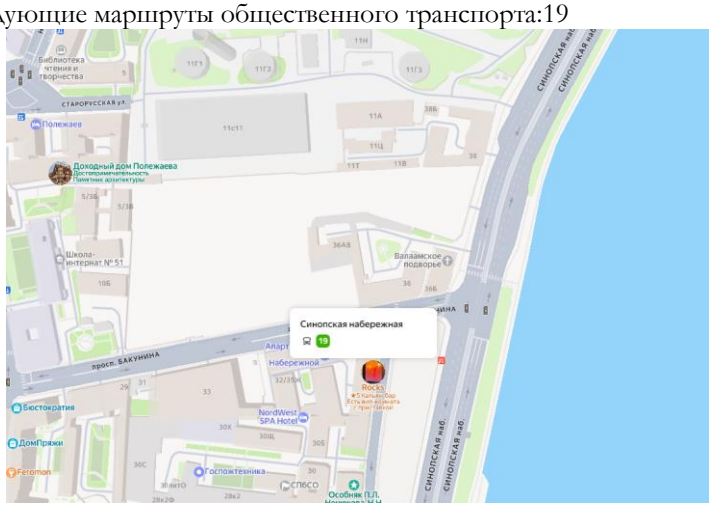
Источник: данные сайта в сети интернет https://2gis.ru/

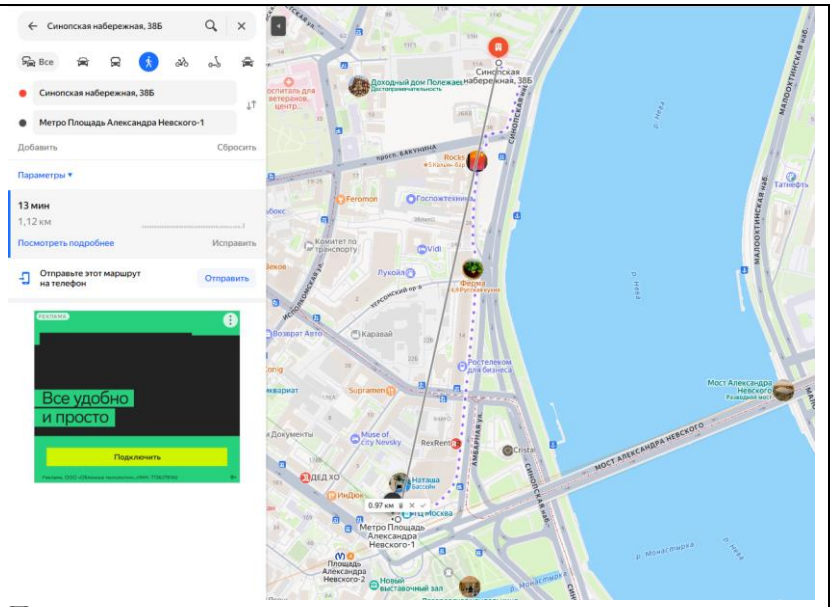
2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в микрорайоне преимущественно жилой и общественно-деловой застройки. По градостроительной ситуации микрорайон местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную следующими улицами:

- с севера - улица Моисенко;
- с востока – Синопская набережная;
- с юга – проспект Бакунина;
- с запада – Новгородская улица.

2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на внутридворовой территории Синопской набережной. Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой. В настоящее время в большинстве зданий, расположенных в близлежащих кварталах, цокольные и первые этажи, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения. В квартале расположения Объекта и в близлежащих кварталах находится множество зданий общественно-делового назначения, а также городская больница №46 (госпиталь для ветеранов войны).
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	В квартале оценки имеется спортивная площадка, в соседних кварталах – зоны озеленения. Овсянниковский сад расположен на расстоянии около 720 м, сад больницы №46 – на расстоянии около 460 м. Расстояние до набережной реки Невы – 103 м.
Наличие парковки	Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к Объекту осуществляется со стороны Синопской набережной, которая является общегородской магистралью с высокой интенсивностью транспортных потоков. Здание находится на внутридворовой территории. Ближайшая остановка общественного транспорта «Синопская набережная» расположена на Синопской набережной, где курсируют следующие маршруты общественного транспорта:19  Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского» расположена на удалении около 970 м по прямой. Пешеходный маршрут займет 13 минут (1 120 метров).

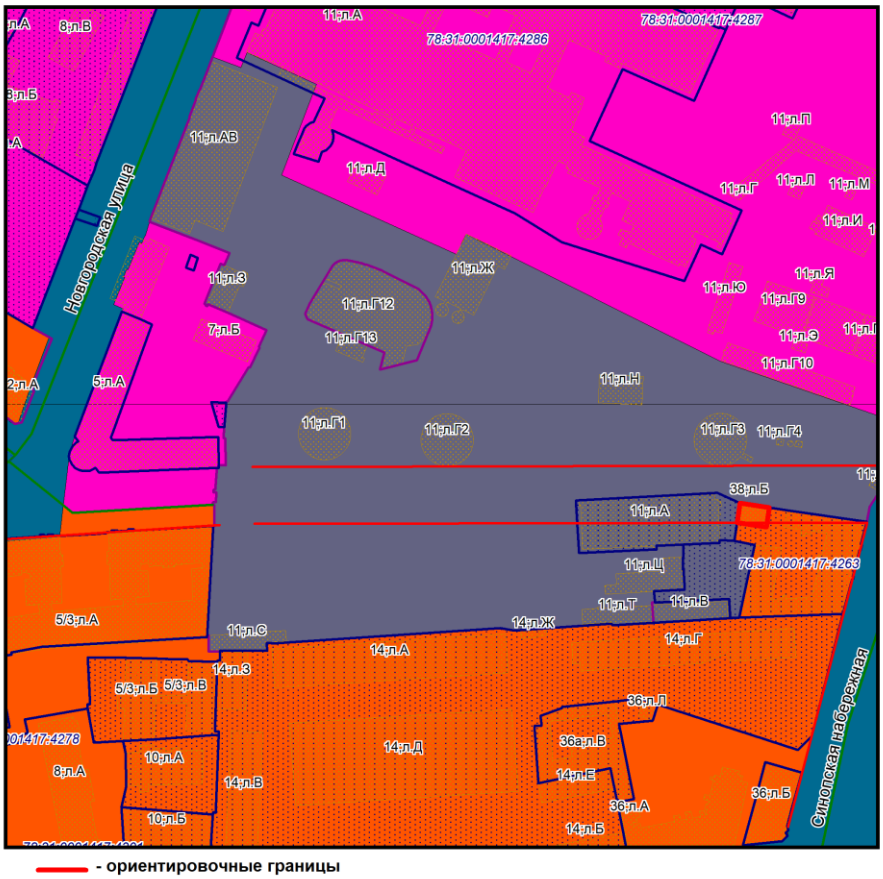
2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

Площадь земельного участка, кв. м.	111+/-4
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001417:4601
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования*	предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; амбулаторно поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; деловое управление; служебные гаражи; обеспечение спортивно—зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории
Кадастровая стоимость, руб.*	2 880 652,25
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.*	25 951,82
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.
Ближайшее окружение	Территория близлежащих кварталов характеризуется преобладанием жилой и общественно-деловой застройки.
Форма участка, рельеф	Близка к прямоугольной, с относительно ровным рельефом.

*в соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.05.2024 г. № КУВИ-001/2024- 119712577.

План земельного участка:



Ограничения и обременения земельного участка

Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-15892/24 от 13.05.2024 г., Объект в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169), расположен в функциональной зоне: «**Ж3» - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.**

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2025 №1008), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны:

- **«ТЖ3» –** зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами.

В соответствии с Письмом КГИОП №01-43-10534/24-0-1 от 03.05.2024 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Смольнинское, Синопская набережная, земельный участок 38б, с к.н.: 78:31:0001417:4601 расположен в границах: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)) объектов культурного наследия

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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 пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно примыкает выявленный объект археологического наследия «Рождественская часть 1. Участок культурного слоя города Санкт-Петербурга XVIII-начала XX вв.» (адрес НПА: Новгородская ул., 11).

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен в границах территории исторического поселения.

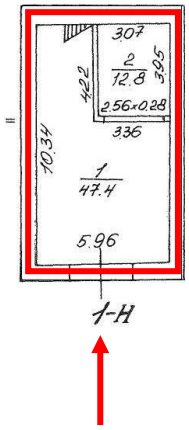
2.4. Описание нежилого здания (объекта капитального строительства (ОКС))

2.4.1. Общие характеристики

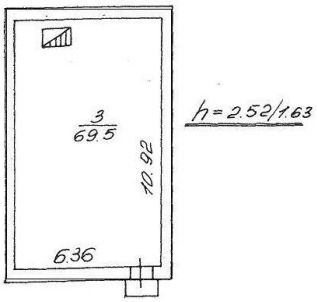
Кадастровый номер	78:31:0001417:3020	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 15.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-47795548
Общая площадь ОКС, кв. м.	129,7	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 15.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-47795548
Материал	кирпич	По результату осмотра
Год постройки	1916	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-47795548
Этажность	2	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 25.03.2024 г. и выпиской из ЕГРН от 15.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-47795548
Вход (улица/двор)	отдельный вход со двора	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра
Окна	есть, заложены	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра
Инженерная инфраструктура	визуально выявлены элементы электроснабжения	Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 25.03.2024 г.
Техническое состояние конструктивных элементов	удовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 25.03.2024 г.
Кадастровая стоимость, руб.	1 822 321,76	В соответствии выпиской из ЕГРН от 15.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-47795548
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	14 050,28	В соответствии выпиской из ЕГРН от 15.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-47795548

2.4.2. Поэтажные планы нежилого здания (ОКС)

План 1 этажа



План мансарды



— границы Объекта оценки;

— вход в Объект оценки.

2.4.3. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с Письмом КГИОП от 16.04.2024 №01-43-8006/24-0-1 объект по адресу: Санкт - Петербург, Синопская наб., д. 38, лит. Б не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относится к числу исторических (построено до 1917 года, согласно данным сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»).

Здание примыкает к выявленному объекту культурного наследия «Рождественская часть 1. Участок культурного слоя города Санкт-Петербурга XVIII-начала XX вв.» (на основании распоряжения КГИОП от 08.04.2020 № 115-р), расположенному по адресу: Новгородская ул., 11.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» (далее – Закон № 820-7), здание в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ-2(31)).

На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

7.1.1. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

7.1.2. Запрет, указанный в пункте 7.1.1 настоящего раздела, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):

- разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

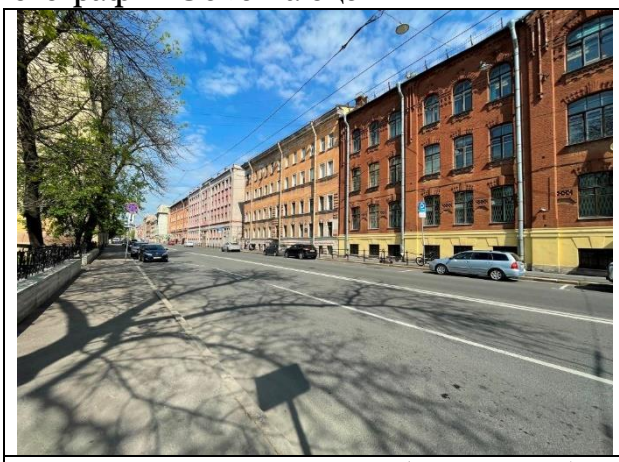
- разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);
- разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами.

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

Здание расположено на внутриквартальной территории и в границах территории исторического поселения, утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации от 30.10.2020 № 1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург».

Фотографии Объекта оценки

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (8-я Советская улица)</td><td>Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Старорусская улица)</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Новгородская улица)</td><td>Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Бакунина)</td></tr>
</table>

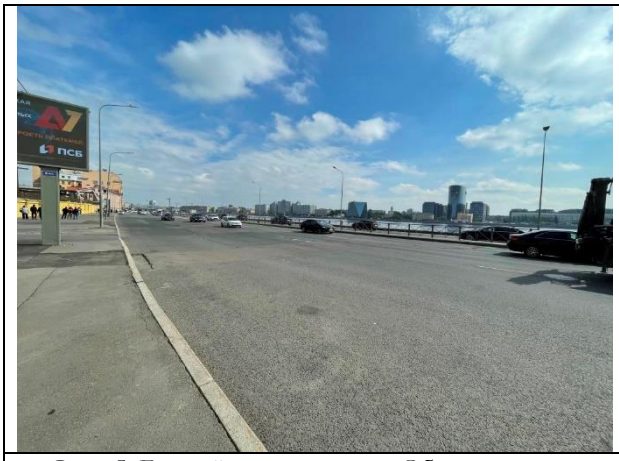
	
Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Синопская набережная)	Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
	
Фото 7. Адрес здания, расположенного рядом с Объектом оценки	Фото 8. Вид здания, расположенного рядом с Объектом оценки, проход через арку к Объекту оценки
	
Фото 9. Проход через арку к Объекту оценки	Фото 10. Внутридворовая территория Объекта оценки
	
Фото 11. Внутридворовая территория Объекта оценки	Фото 12. Вид здания расположения Объекта оценки. входная и оконная группа Объекта оценки

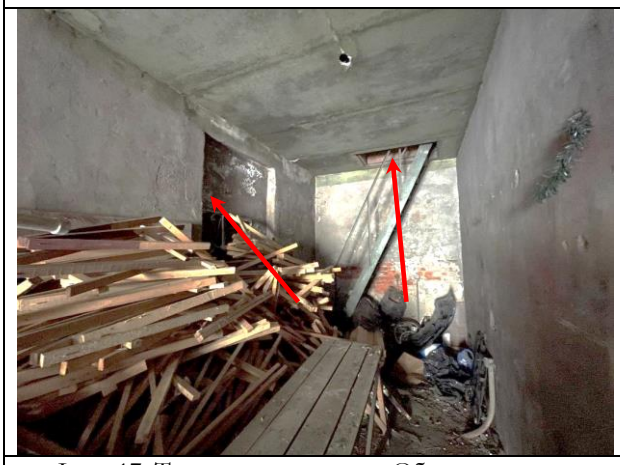
	
Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки. входная и оконная группа Объекта оценки	Фото 14. Входная группа Объекта оценки
	
Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки
	
Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки, входная группа Объекта оценки, лестница на 2-й этаж	Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки

	
Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки, входная группа Объекта оценки	

2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т
контрольного осмотра объекта капитального строительства от 13 мая 2026 года

Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 38, литера Б

Данные по объекту капитального строительства:

№	Площадь земельного участка, кв.м.	Площадь ОКС, кв. м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	111	129,7	2	*	*	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: неудовлетворительное;
- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения;
- Наличие окон: оконные проемы заложены;

В результате обследования выявлено:

- На земельном участке расположено двухэтажное здание. Земельный участок не огорожен, доступ не ограничен;
- Здание не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	Наумова

2.6. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 111,0 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 129,7 кв.м.
- Объект оценки расположен в исторической части города Санкт-Петербурга, в зоне среднеэтажной жилой застройки вне зон с высоким пешеходным и автотранспортным трафиком (дворовое расположение).
- Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.
- Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-15892/24 от 13.05.2024 г., Объект в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169), расположен в функциональной зоне: «**Ж3» - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.**
- В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2025 №1008), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны: **«ТЖ3» –** зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами.
- В соответствии с Письмом КГИОП №01-43-10534/24-0-1 от 03.05.2024 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Смольнинское, Синопская набережная, земельный участок 38б, с к.н.: 78:31:0001417:4601 расположен в границах: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)) объектов культурного наследия.
- В соответствии с Письмом КГИОП от 16.04.2024 №01-43-8006/24-0-1 объект по адресу: Санкт - Петербург, Синопская наб., д. 38, лит. Б не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относится к числу исторических (построено до 1917 года, согласно данным сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»).

Учитывая вышесказанное, в частности местоположение и состояние Объекта оценки, наиболее эффективное использование Объекта оценки – проведение ремонтных работ здания с сохранением внешнего облика и использование его в качестве объекта свободного назначения (офис, сервисное и пр.)

2.7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	**17 300 000**
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС	133 385
Диапазон стоимости, руб. с НДС	15 570 000 – 19 030 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	**14 180 327,87**
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания без учета НДС	109 332