

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литера Г-Д, кадастровый номер 78:32:0008006:3602 с относящимся к нему земельным участком по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литера Г, кадастровый номер 78:32:0008006:12

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 21.01.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литера Г-Д.

2.1. Карта местоположения объекта:

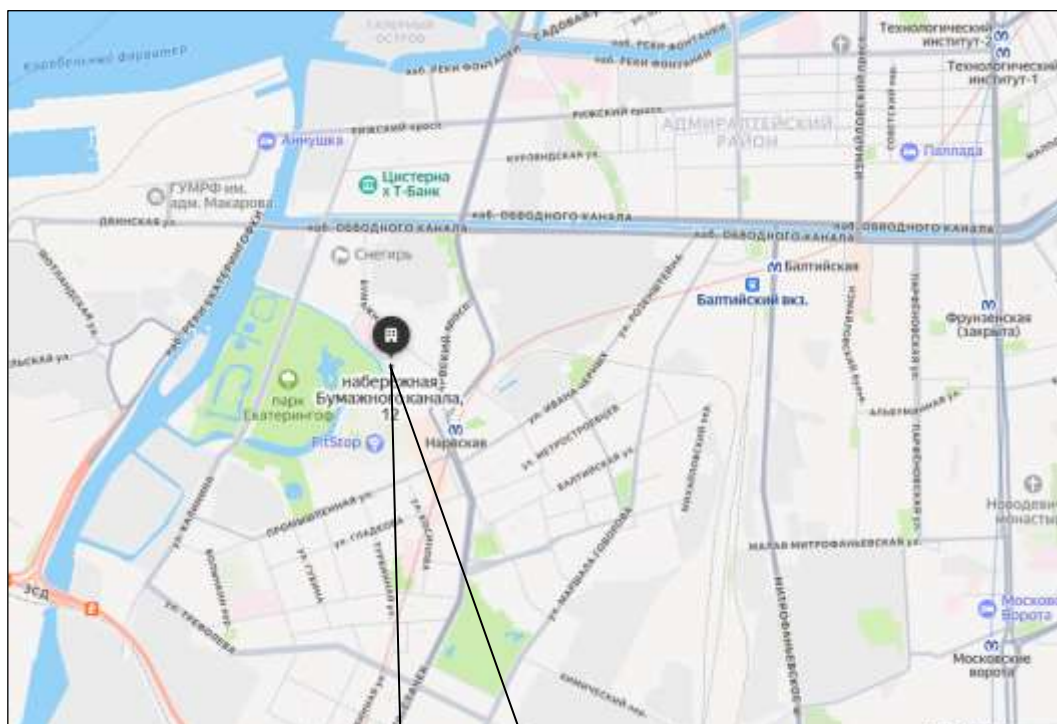

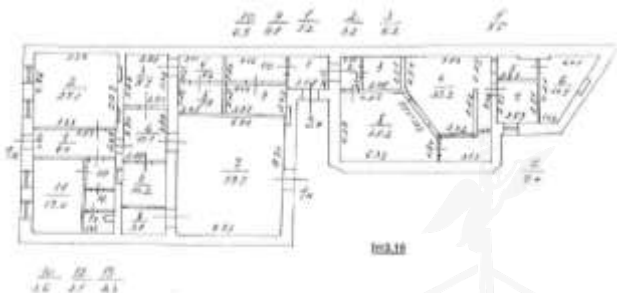


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Отдельный со двора



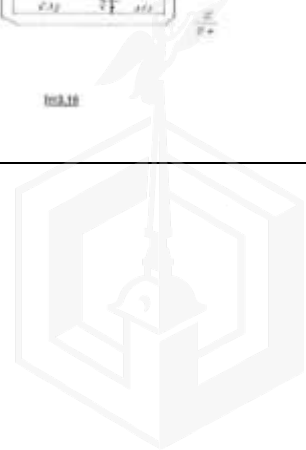
2.2. Общие характеристики нежилого здания:

| | |
|---|--|
|  | |
| Фото здания | |
| Тип здания | Нежилое здание |
| Кадастровый номер | 78:32:0008006:3602 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 11 893 664,33 |
| Удельная кадастровая стоимость, руб/кв.м | 42 968,44 |
| Материал ¹ | Кирпичный |
| Общая площадь, кв. м ¹ | 276,8 |
| Состояние по осмотру | Неудовлетворительное. Отсутствуют перекрытия и кровля Дверные и оконные проемы в здание заложены. Доступ внутрь здания не обеспечен |
| Год постройки ¹ | 1967 |
| Год последнего ремонта | - |
| Этажность (в том числе подземная) ¹ | 1 |
| Наличие подвала/цоколя | - |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | - |
| Вход | Три отдельных со двора (заложены) |
| Окна (количество, направленность) | Отсутствуют. Заложены. |
| Инженерная обеспеченность ² | Утрачены |
| Текущее использование | Не используется |
| Данные о перепланировках | В результате проведения наружного визуального осмотра перепланировки не выявлены. Дверные и оконные проемы в здание заложены |
| Высота пол – потолок, м ³ | 3,15 |
| План объекта оценки |  |


¹ По данным визуального осмотра

² По данным Выписки из ЕГРН

³ По данным Выписки из ЕГРН



2.3. Общие характеристики земельного участка:

| | |
|--|--|
| Вид объекта | Земельный участок |
| Местоположение | г. Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литера Г |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0008006:12 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 1 028 628,06 |
| Удельная кадастровая стоимость, руб/кв.м | 2 630,76 |
| Общая площадь, кв. м | 391,0 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования | Предоставление коммунальных услуг |
| Инженерные коммуникации | Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением |
| Форма участка, рельеф | Многоугольная, с ровным рельефом |
| План объекта оценки |  |

2.4. Обременения объекта:

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1902-РЗ от 16.07.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литера Г-Д одновременно с отчуждением земельного участка, на рассматриваемый объект указаны следующие обременения:

- В соответствии с информацией региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» и Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
- В соответствии с Законом 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» Здание и Земельный участок расположены в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)) в связи с чем покупатель обязан согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и

культуры, на территории предварительных археологических разведок ЗА 2, не формирует уличный фронт застройки.

- Согласно приказу Минкультуры России 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» (далее – историческое поселение), Здание и Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения, средняя зона № 17.2.

2.4.1. Обременения нежилого здания:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-130037632 от 26.06.2025, на рассматриваемое здание ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-5659/25-0-1 от 12.03.2025 объект по адресу: Санкт-Петербург, наб. Бумажного канала, д. 12, литера Г-Д, расположен за границами территорий объектов (выявленных объектов) культурного наследия и к ним не примыкает.

Здание находится в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ОЗРЗ-2) объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ-2(32)), не формирует уличный фронт застройки.

Согласно письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИП-130-2975 от 05.12.2024 объект по адресу: Санкт-Петербург, наб. Бумажного канала, д. 12, литера Г-Д, не является защитным сооружением гражданской обороны.

2.4.2. Обременения земельного участка:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-130039572 от 26.06.2025, на рассматриваемый земельный участок зарегистрировано следующее ограничение и обременение - прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

Согласно справке КГИОП № 01-43-5685/25-0-1 от 10.03.2025 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литера Г (кадастровый номер: 78:32:0008006:12), расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)) объектов культурного наследия.

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 не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

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.

Согласно Письму КГА № 01-47-5-22934/25 от 08.07.2025 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:

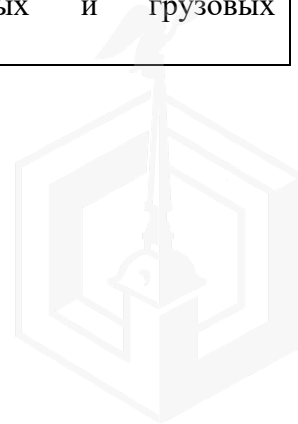
ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

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 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны:

ТЗЖДЗ - Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.

2.5. Описание локального окружения:

| | |
|--|--|
| Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование | Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой. В большинстве зданий, расположенных вблизи объекта оценки, цокольные и первые этажи, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а этажи выше – административные или жилые помещения. |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки | Здание, расположено в квартале, ограниченном наб. Бумажного канала, Бумажной ул. и Нарвским просп. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: парк Екатерингоф, школа № 287, Санкт-Петербургский христианский университет, Центр по профилактике и борьбе со СПИД и инфекционными заболеваниями, стадион «Кировец», Санкт-Петербургское подворье Валаамского монастыря, Государственный научно-исследовательский химико-аналитический институт, продуктовые магазины, аптеки «Горздрав», «Твоя экономия», гостиницы и пр. |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная) | Парковка на наб. Бумажного канала - платная, на улице Бумажной улице и Нарвском просп. - бесплатная. |
| Транспортная доступность, в т.ч. | Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная |
| удобство подъезда к объекту | Подъезд к объекту оценки возможен со стороны наб. Бумажного канала и Бумажной ул. |
| удаленность от ближайшей станции метро, км. | 0,74 км до ст. м. «Нарвская» |
| ближайшие остановки общественного транспорта | Расстояние до остановки общественного транспорта «Нарвский проспект» около 0,61 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 35, 66 |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ | Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей |



2.6. Фотографии объекта:

| | |
|---|--|
|  |  |
| Фото 1 | Фото 2 |
| Подъездные пути и ближайшее окружение | Подъездные пути и ближайшее окружение |
|  |  |
| Фото 3 | Фото 4 |
| Вид на объект оценки | Вид на объект оценки |
|  |  |
| Фото 5 | Фото 6 |
| Вид на объект оценки | Вид на объект оценки |



| | |
|--|---|
|  |  |
| Фото 7 | Фото 8 |
| Вид на объект оценки | Вид на объект оценки |
|  |  |
| Фото 9 | Фото 10 |
| Вид на объект оценки | Подъездные пути и ближайшее окружение |



2.4 Акт осмотра:

Акт контрольного осмотра объекта капитального строительства
от «21» января 2026 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литера Г-Д
2. Данные о здании:

| Площадь земельного участка | Площадь объекта капитального строительства | Этажность | Текущее использование | Состояние ¹ | Тип входа | Инженерно-техническое обеспечение | | | |
|----------------------------|--|-----------|-----------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------|-----|------|------|
| | | | | | | Эл. | От. | Вод. | Кан. |
| 391 | 276,8 | 1 | Не используется | Неудовлетворительное | 3 отдельных со двора | - | - | - | - |

Доступ на объект не обеспечен. Объект законсервирован, оконные и дверные проемы заложены кирпичами.

В результате проведения наружного визуального осмотра выявлено, что перекрытия и кровля в здании обрушены. Со слов местных жителей, обрушение кровли произошло много лет назад.

Границы земельного участка совпадают с границами объекта. Часть здания огорожена забором

Фотосъемка проводилась исключительно снаружи здания.

| | |
|-----------|---|
| | Представитель ООО «Городской центр оценки» |
| Должность | Специалист |
| ФИО | Бучнев А. Н. |
| Подпись |  |
| Контакты | Телефон/факс: (812) 334-48-02 (03) e-mail: info@gro-spb.ru |

¹ Оценка использует следующую градацию состояния зданий (Источник: «Оценка недвижимости» А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2003 г.):

«Отличное» - здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.

«Нормальное» - здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.

«Удовлетворительное» - здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.

«Аварийное» - Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.

«Непригодное» - здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве земельного участка с расположенным на нем зданием складского назначения:

1. Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 391,0 кв. м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 276,8 кв. м;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Категория земель земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – предоставление коммунальных услуг;
4. Функциональная зона земельного участка – ТЗЖДЗ - Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры;
5. Вход в здание – 3 отдельных со двора (заложено);
6. Состояние объекта – неудовлетворительное;
7. Высота потолков – 3,15 м;
8. Оконные проемы – заложены;
9. Коммуникации – утрачены.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве земельного участка с расположенным на нем зданием складского назначения после проведения реконструкции.

2.6 Результаты проведения оценки:

| Рыночная стоимость объекта оценки | | |
|---|---------------|--------------|
| Показатель | без учета НДС | с учетом НДС |
| Рыночная стоимость объекта оценки, в том числе: | 23 793 569,18 | 25 270 000 |
| рыночная стоимость земельного участка, НДС не облагается ⁴ | 17 082 520 | 17 082 520 |
| рыночная стоимость нежилого здания | 6 711 049,18 | 8 187 480 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. НДС не облагается ⁴ | 43 689 | |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади нежилого здания, руб. с учетом НДС | 29 579 | |

⁴ Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).

