

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литер 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:

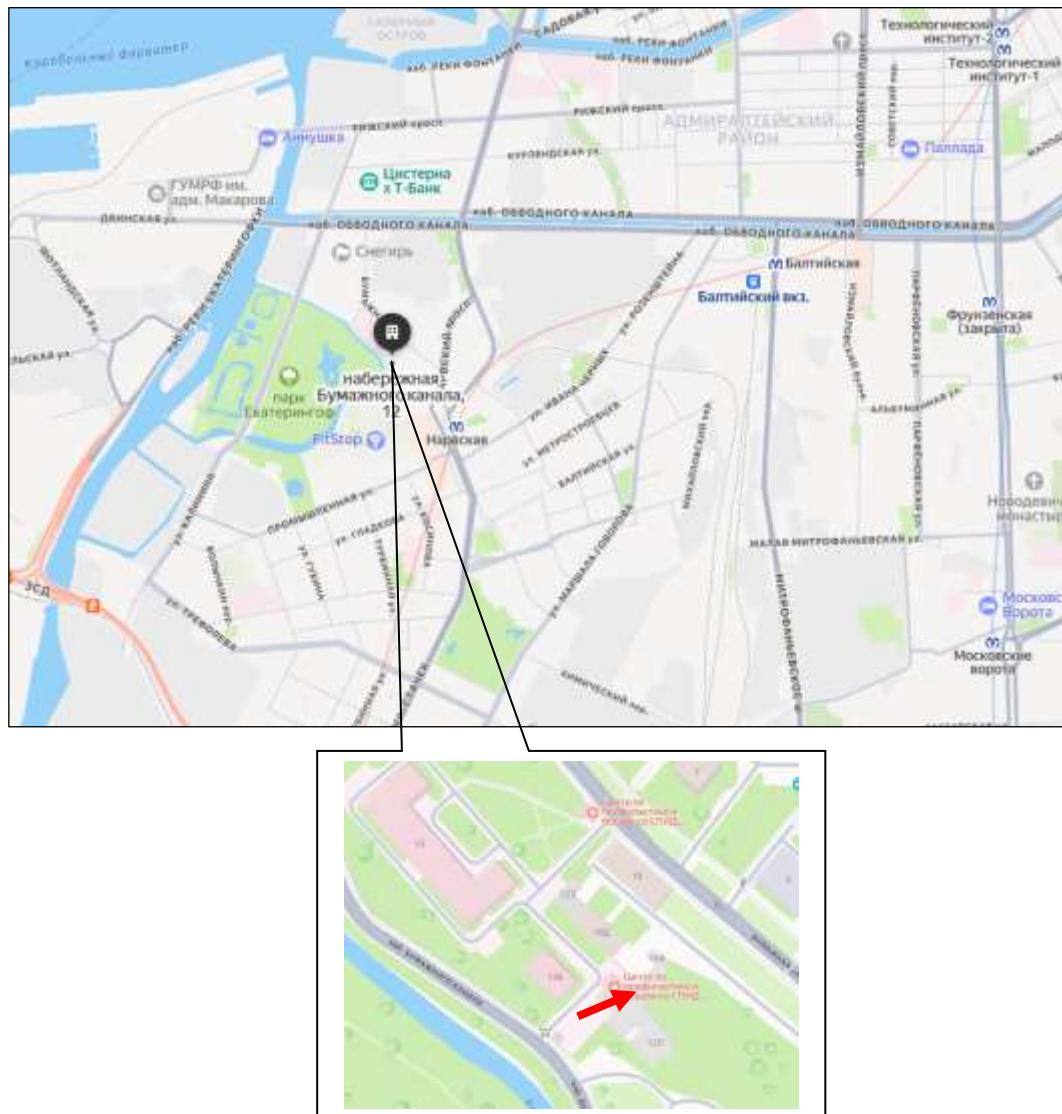


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – 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	A detailed architectural floor plan of the building. It shows various rooms, their dimensions, and internal partitions. The plan includes room labels such as 'Зал', 'Кухня', 'Спальня', 'Ванная', and 'Туалет'. Dimensions are indicated in meters (m).

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, литер 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-Р3 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 ОЗР3-2(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, средовая 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:

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 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 Подъездные пути и ближайшее окружение	Фото 2 Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3 Вид на объект оценки	Фото 4 Вид на объект оценки
	
Фото 5 Вид на объект оценки	Фото 6 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, литер 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	З 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	Бучнер А. Н.
Подпись	
Контакты	Телефон/факс: (812) 334-48-02 (03) e-mail: info@gro-spb.ru

¹ Оценщик 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 деформаций, в том числе и искривлений, нет. Имеются места следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перегородках.

«Удовлетворительное» - здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Имеются многочисленные следы ремонтов, трещин и участков нарушенной отделки. Имеются места монтирований 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 поверх кирпичей. Большое искривание горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.

«Нетрудовое» - здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перегородкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривания 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).