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: 01.08.2025.

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:

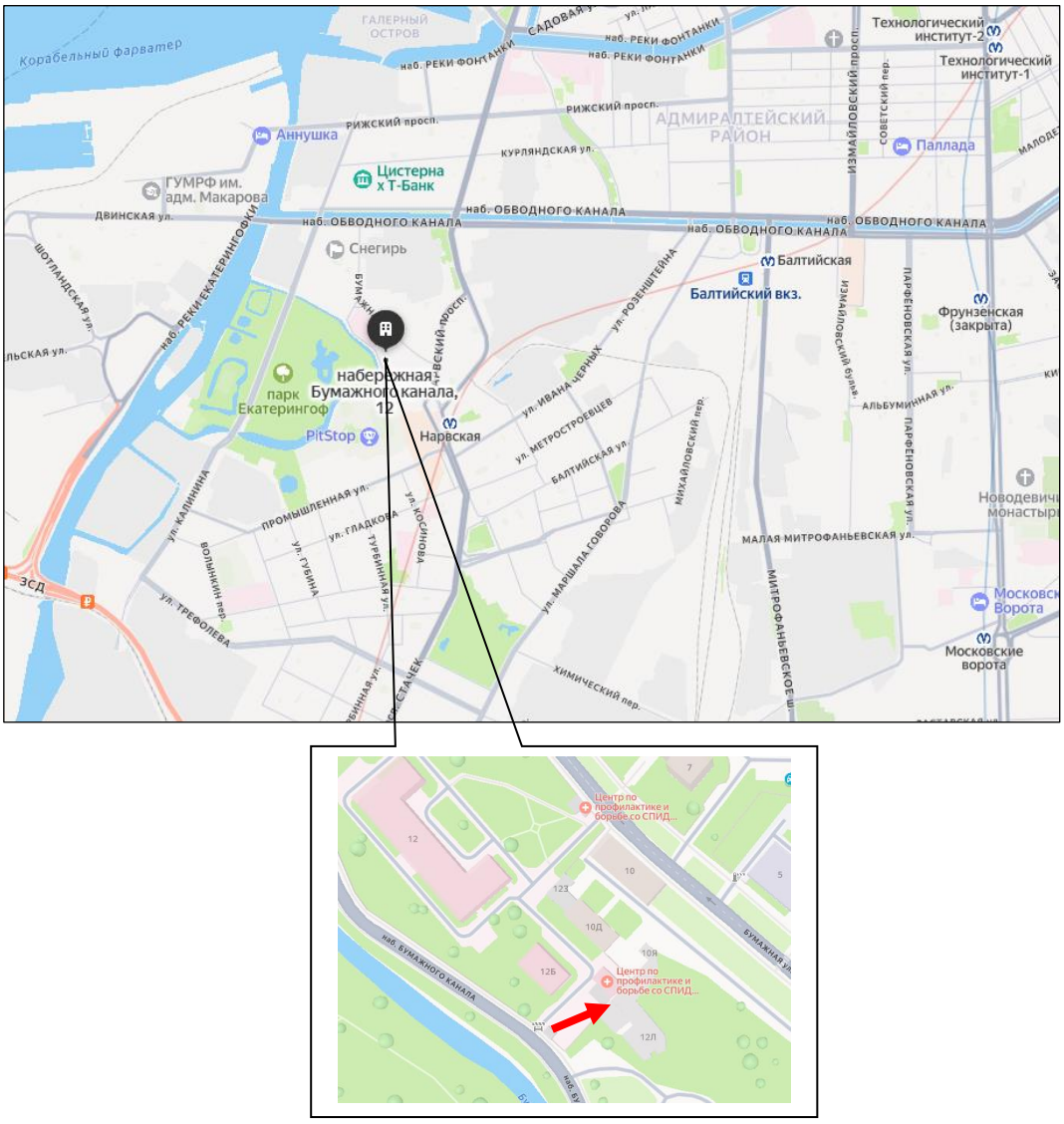
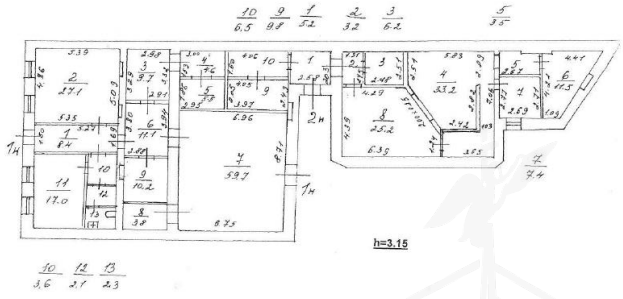


Рисунок 1. Локальное местоположение

– Отдельный со двора

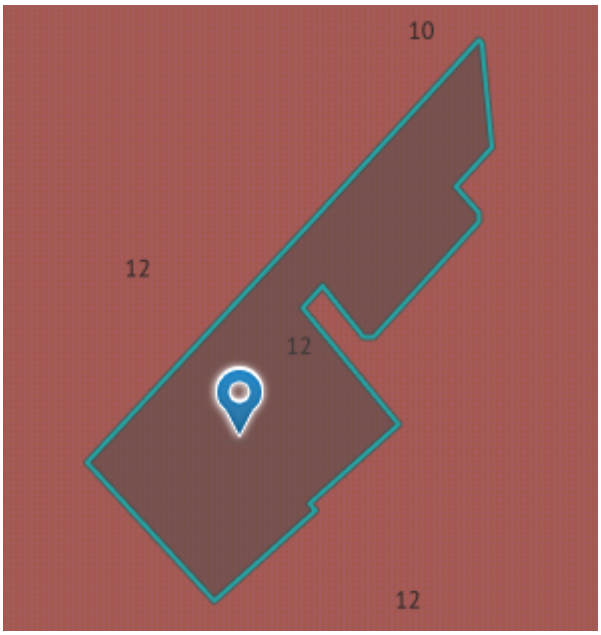
2.2. Общие характеристики нежилого здания:

Фото здания

Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:32:0008006:3602
Кадастровая стоимость, руб.	10 088 879,53
Удельная кадастровая стоимость, руб/кв.м	36 448,26
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, 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 по селение), 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:

> Т3ЖД3 - 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

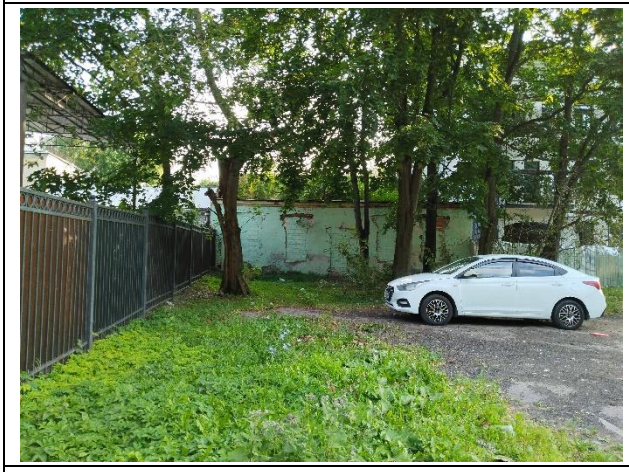



Фото 3	Фото 4
Вид на объект оценки	Вид на объект оценки
Фото 5	Фото 6
Вид на объект оценки	Вид на объект оценки

Фото 7	Фото 8
Вид на объект оценки	Вид на объект оценки
Фото 9	Фото 10
Вид на объект оценки	Вид на объект оценки
Фото 11	Фото 12
Вид на объект оценки	Вид на объект оценки

2.4 Акт осмотра:

Акт контрольного осмотра объекта капитального строительства
от «01» августа 2025 г.

1. Адрес объекта: **г. Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литера Г-ДО**

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-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-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 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 – Т3ЖД3 - 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:	31 274 760	33 060 000
рыночная стоимость земельного участка, НДС не облагается[4]	22 348 560	22 348 560
рыночная стоимость нежилого здания	9 514 800	11 417 760
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. НДС не облагается[4]	57 157	
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади нежилого здания, руб. с учетом НДС	38 697	

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