

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА ПО АДРЕСУ:**

г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ РЕКИ ЕКАТЕРИНГОФКИ, ДОМ 25/27, ЛИТЕРА А

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 17.07.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки

2.1 Карта местоположения объекта

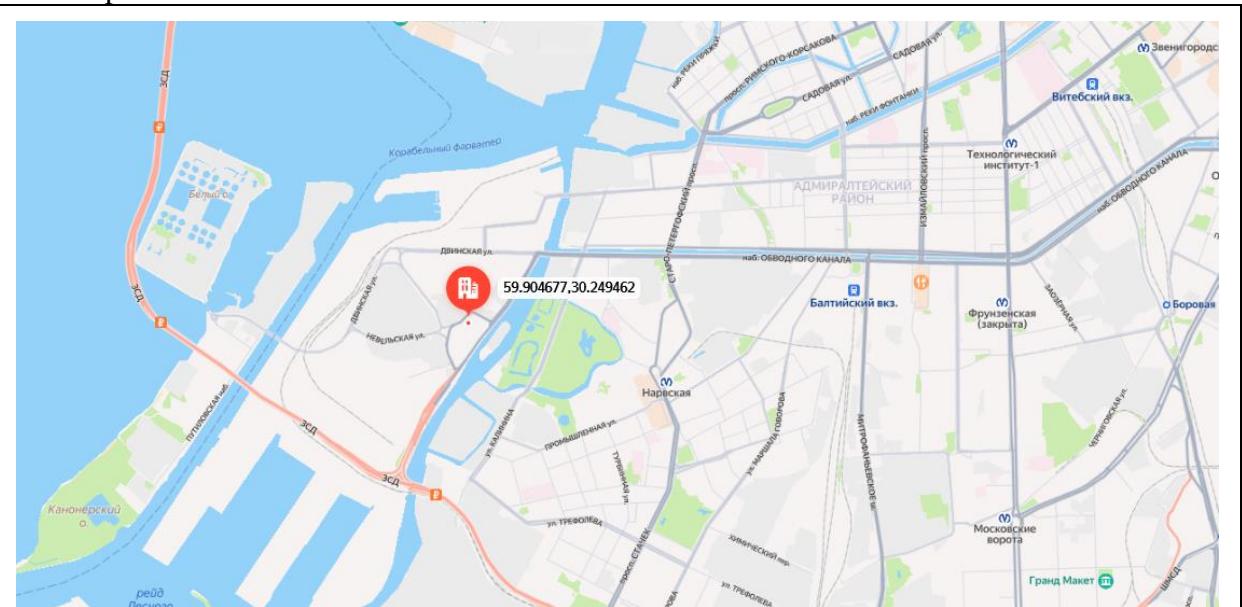


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

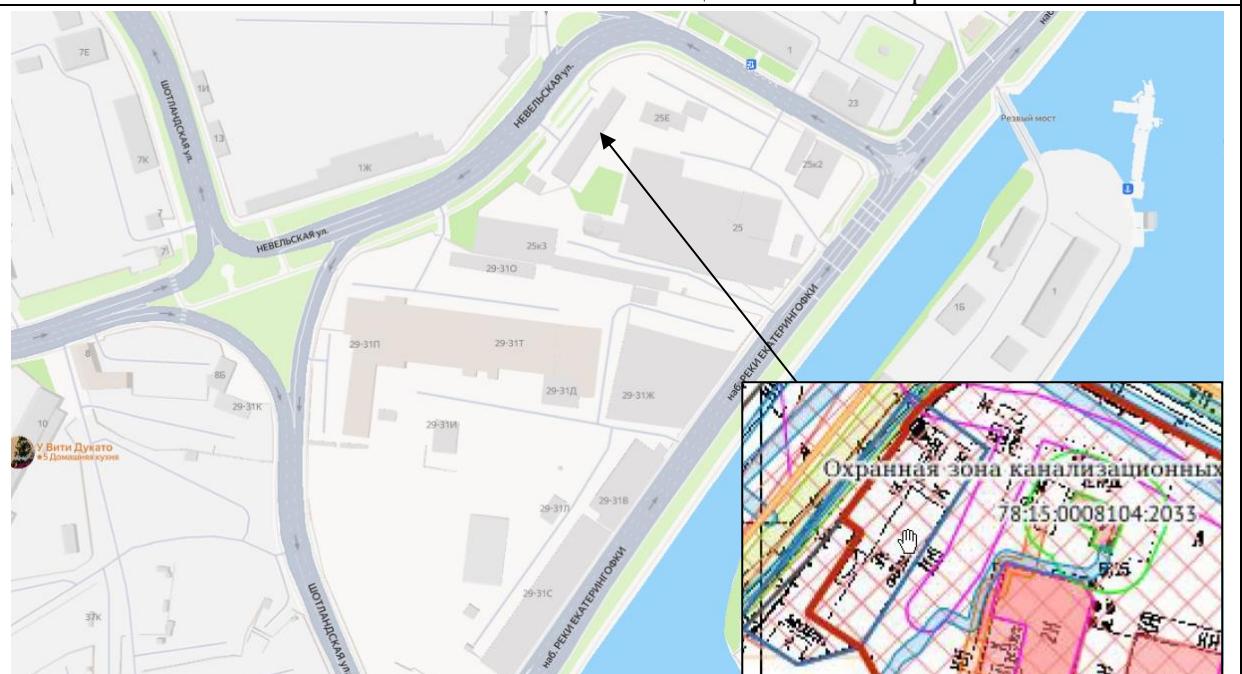


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание объекта нежилого фонда (здания)

2.2.1. Общие характеристики объекта капитального строительства

Кадастровый номер	78:15:0008104:2142
Кадастровая стоимость	51 668 781,03 руб. (58 303,75 руб./ кв. м)
Площадь застройки, кв.м	434,2
Общая площадь здания, кв. м	886,2
Объем здания, куб. м	4255,0
Группа капитальности	III
Назначение	Нежилое
Наименование	Общежитие
Материал стен	Кирпичные
Год постройки	1951
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	3
Наличие подвала	Нет
Тип входа	3 отдельных входа с улицы и со двора
Наличие оконных проемов	По периметру – во двор и на улицу
Инженерная инфраструктура:	Согласно данным Технического паспорта, по состоянию на 03.07.2001
Электроснабжение	Скрытая проводка
Водоснабжение	От городской сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Отопление (централизованное/печное)	От групповой (квартальной) котельной на газе
Газоснабжение	Центральное
Техническое состояние инженерных систем	Требуют восстановления
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии

2.2.2. Описание локального окружения

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен на Гутуевском острове в Кировском административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен в периферийном районе города, на 1 линии. Квартал, где расположен Объект оценки, – объекты производственной и складской застройки территории Бумагопрядильной мануфактуры АО «Воронин, Лютш и Чешер»
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения Объекта оценки – территория, ограниченная Невельской ул., Шотландской ул. и наб. реки Екатерингофки, где расположены объекты общественно-деловой, производственно-складской застройки, часть объектов находится в ветхом состоянии (отсутствуют окна, здания обтянуты защитной сеткой)

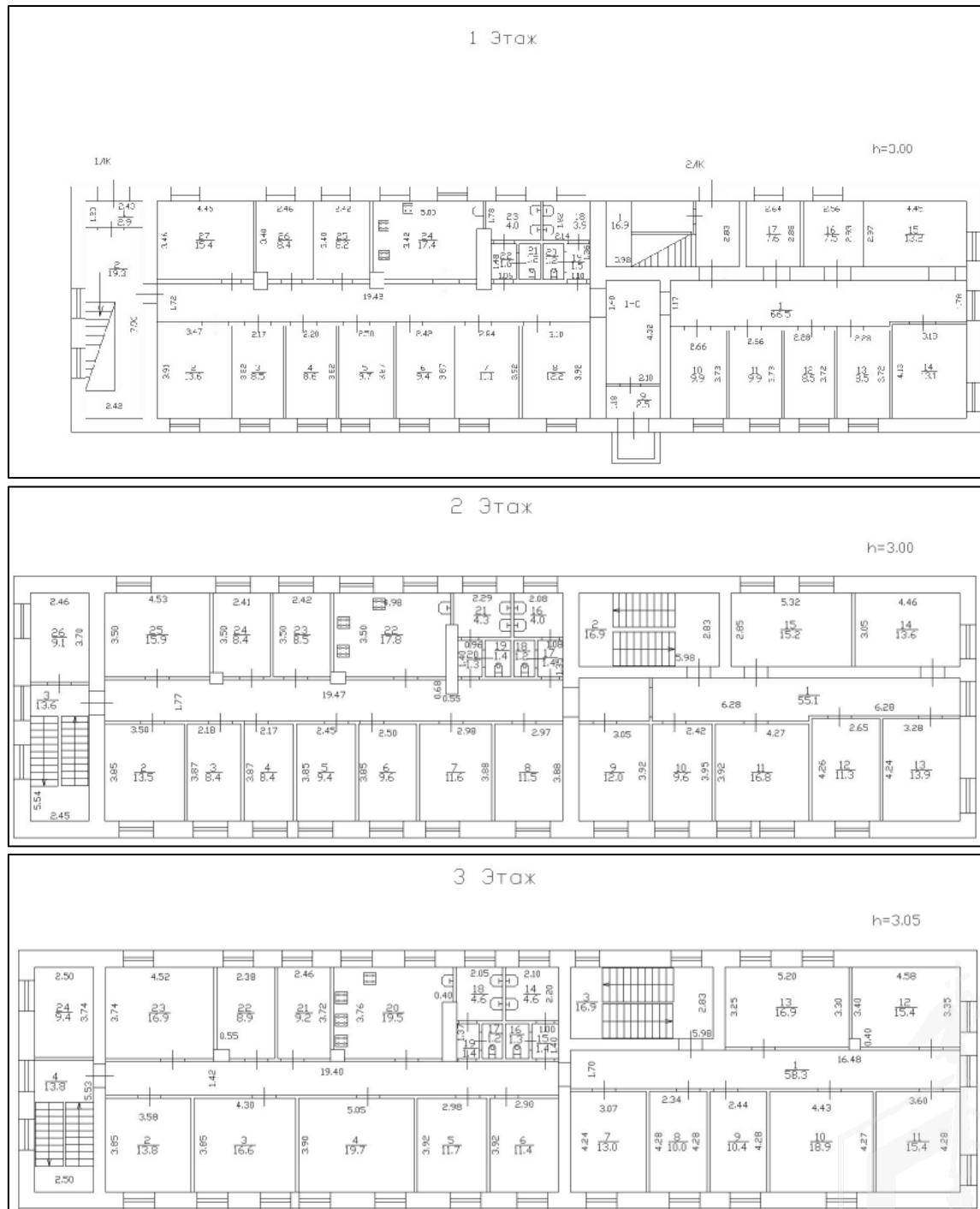


<https://www.fontanka.ru/2025/04/15/75345503/>

Наличие парковки	Есть, ограниченная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны наб. р. Екатерингофки (1 линия). Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в зоне пешеходной доступности отсутствуют
Удаленность от ближайших станций метро	Расстояние до ближайшей станции метро «Нарвская» составляет около 2,4 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,2 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая

2.2.3. Планировка здания

По данным предоставленной документации, здание в составе Объекта оценки представляет собой 3-этажное нежилое здание.



2.2.4. Описание земельного участка, в пределах которого расположен объект нежилого фонда

Объект нежилого фонда расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 78:15:0008104:10, находящегося в частной собственности (правообладатель – Акционерное общество «Диета-18», ИНН: 7812028796, ОГРН: 1027810245528), в связи с чем покупатель приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой Объектом и необходимой для его использования (п. 1 ст. 35 ЗК РФ). Земельный участок расположен в границах выявленного объекта культурного наследия «Производственное здание с водонапорной башней бумагопрядильной мануфактуры акционерного общ. «Воронин, Лютш и Чешер»» и единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(15)) объектов культурного наследия.

Площадь земельного участка	13181 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:15:0008104:10
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения складских объектов
Кадастровая стоимость, руб.	40 382 690,33
Зонирование по градостроительной ценности	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): Зона Д – общественно-деловая зона; в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» – зона ТД1-2_2 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Объекты производственной и складской застройки территории Бумагопрядильной мануфактуры АО «Воронин, Лютш и Чешер» на Гутуевском острове в периферийном районе Санкт-Петербурга
Подъезд к участку	Со стороны наб. р. Екатерингофки
Текущее использование	Участок огорожен, доступ ограничен, в границах участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:15:0008104:2142 – нежилое здание, площадью 886,2 кв.м

2.3 Ограничения (обременения) объекта

Ограничения КГИОП

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Екатерингофки, дом 25/27, литер А:

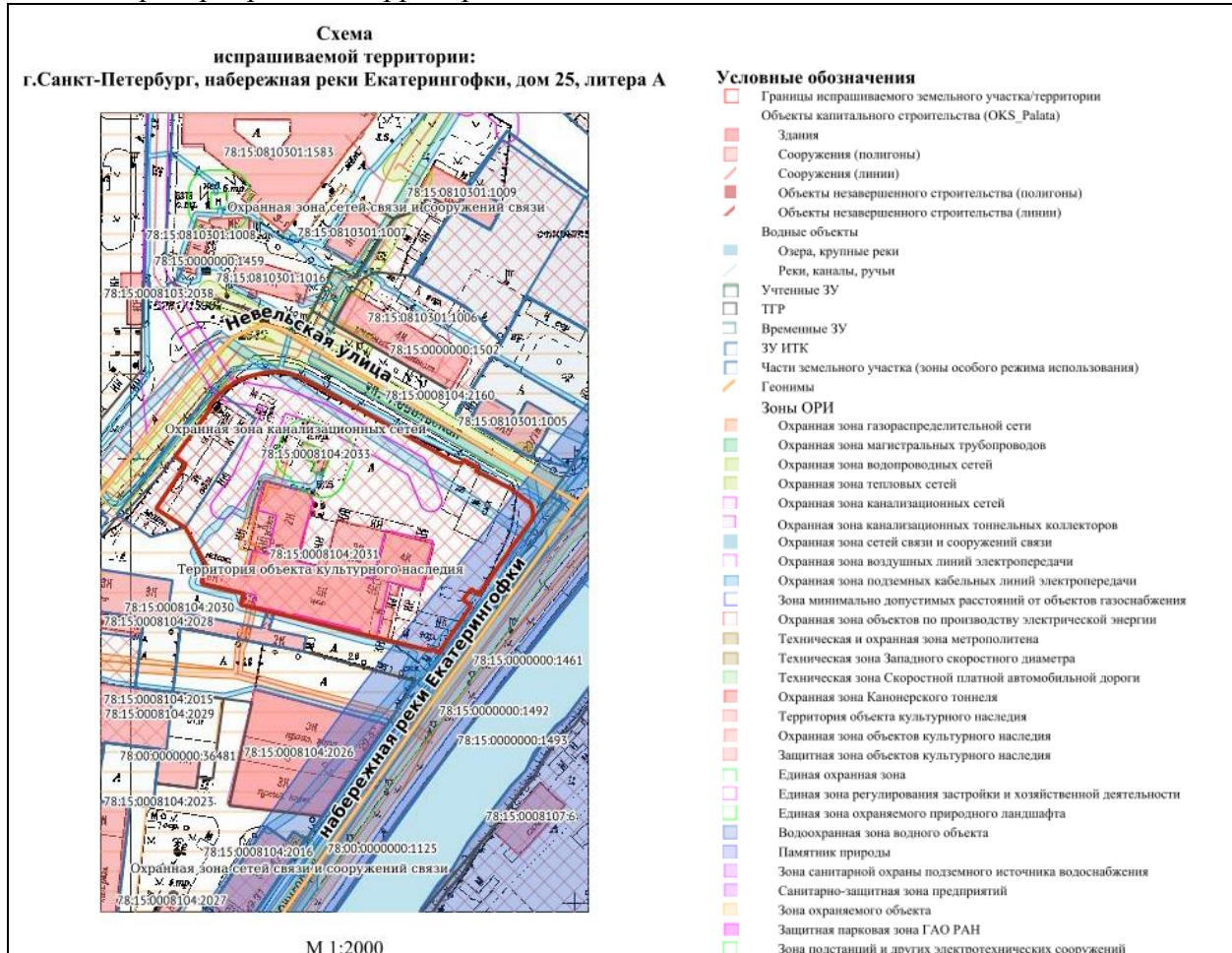
- частично на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Производственное здание с водонапорной башней бумагопрядильной мануфактуры акционерного общ. «Воронин, Лютш и Чешер»».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

- частично не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(15)) 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».

На территорию земельного участка кадастровый номер 78:15:0008104:10, в пределах которого расположен Объект нежилого фонда, распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: водоохранная зона водного объекта, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранная зона газораспределительной сети, охранная зона канализационных сетей, охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, охранная зона сетей связи и сооружений связи, прибрежная защитная полоса водного объекта, пятая подзона приаэродромной территории, территория объекта культурного наследия, третья подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории, шестая подзона приаэродромной территории.



Ограничения КПООС

Объект оценки не входит в состав существующих, а также планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

Градостроительная документация по планировке территории

Рассматриваемый объект недвижимости расположен в границах территории, в отношении которой на основании решения Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 02.09.1974 № 644 утвержден проект детальной планировки района Двинской ул. и Канонерского острова.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

Наличие иных градостроительных ограничений:

Земельный участок частично расположен:

- в границе водоохранной зоны водного объекта;
- в зоне прибрежной защитной полосы водного объекта.

2.4 Фотографии объекта



Фото 1. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 2. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 3. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Вид Объекта оценки



Фото 6. Вид Объекта оценки

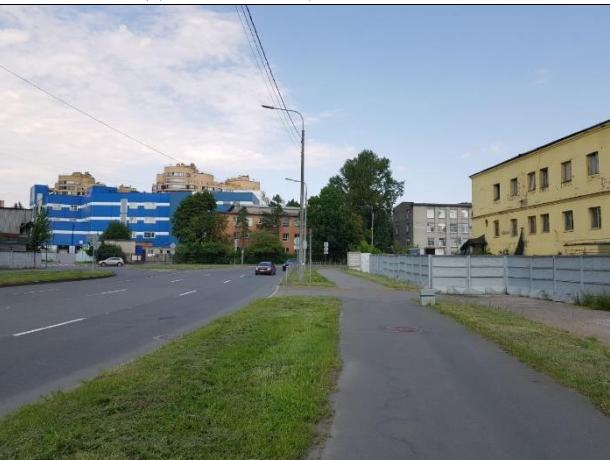
	
Фото 7. Вид Объекта оценки	Фото 8. Вид Объекта оценки
	
Фото 9. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение	Фото 10. Вид Объекта оценки
	
Фото 11. Вид Объекта оценки	Фото 12. Вид Объекта оценки



Фото 13. Вид территории Объекта оценки



Фото 14. Вид Объекта оценки

2.5 Акт осмотра

А К Т

контрольного осмотра объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
г.Санкт-Петербург, набережная реки Екатерингофки, дом 25/27, литер A

17 июля 2025 года

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	г.Санкт-Петербург, набережная реки Екатерингофки, дом 25/27, литер A	886,2	78:15:0008104:2142

2. Данные по зданию:

Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод	От.	Кан.		
3	3 отдельных, с улицы и со двора	По периметру	Кирпичные	+	+	+	+	Неудовлетворительное	Не используется

Примечания: Оцениваемое здание не используется, затянуто строительной сеткой, расположено на огороженной территории.

Представитель ООО «Оценка-НБК»

ФИО	O.B. Васильева
Контакты	ocenka_nbk@mail.ru

3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

По данным открытых источников (<https://www.fontanka.ru/2025/04/15/75345503/>), в перспективе планируется создать на Гутуевском острове в Кировском районе современное общественно-деловое пространство. Часть земли (территория, ограниченная Невельской ул., Шотландской ул. и наб. реки Екатерингофки, площадью около 5 га) будет отдано под комплексное развитие территории. В проекте ПЗЗ данную территорию планируется включить в категорию многофункциональной зоны общественно-деловой застройки:

На севере Гутуевского острова – общественно-деловая зона и жилье, на юго-западе – объекты морского порта.

При этом здесь имеются и два объекта культурного наследия: здание с водонапорной башней бумагопрядильной мануфактуры акционерного общ. «Воронин, Лютш и Чешер» и здание склада клеевого завода:



*Красным контуром обозначен Объект оценки

Севернее данной территории предполагается строительство станции метро «Двинская» Кольцевой линии, срок – 2040 год. С юга – съезд с ЗСД. «С учетом месторасположения и транспортной доступности территории, предполагается, что территория обладает достаточным инвестиционным потенциалом для создания современного общественно-делового пространства на территории Кировского района Санкт-Петербурга. Реализация данного проекта создаст на территории района новый центр деловой активности, а также точку притяжения для жителей Санкт-Петербурга и гостей города.

В рамках реализации проекта комплексного развития территории также будут проведены мероприятия по приспособлению для современного использования объектов культурного наследия».

Выводы

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание перспективы развития территории, анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки (здание представляет собой 3-этажное капитальное нежилое строение, расположено на 1 линии, в квартале с перспективой комплексного развития в общественно-деловом сегменте и т.д.), Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является приспособление объекта под современное использование в сегменте коммерческих объектов свободного назначения (в т.ч. в общественно-деловом сегменте), с учетом существующих ограничений (обременений), установленных в отношении Объекта оценки.

4. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	23 050 000	
Диапазон стоимости, руб.	20 700 000	25 400 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	26 010	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	19 208 333	
Диапазон стоимости, руб.	17 300 000	21 100 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	21 675	