

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Екатерингофский, Нарвский проспект, земельный участок 25г, с расположенным на нем нежилым зданием по адресу: г. Санкт-Петербург, Нарвский проспект, дом 25

**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки: 23 декабря 2025.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание Объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения Объекта оценки**



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



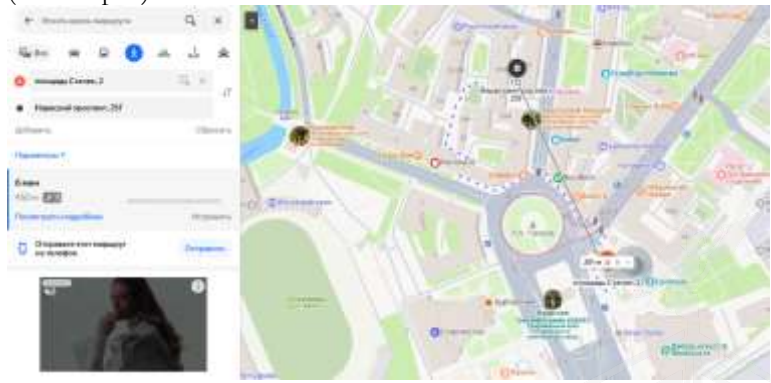
Источник: данные сайта в сети интернет <https://rgis.spb.ru/mapui/>

## 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:

- с севера – Бумажная улица;
- с востока – Нарвский проспект;
- с юга – Перекопская улица;
- с запада – набережная Бумажного канала.

### 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.    | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)                                             | На улице расположения Объекта оценки в шаговой доступности расположено множество скверов. Недалеко находится парк Екатерингоф.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Наличие парковки                                                                                                             | Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.) | <p>Подъезд к Объекту осуществляется со стороны Нарвского проспекта. Здание находится на внутридворовой территории. Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Нарвская» расположена на проспекте Стачек, где курсируют следующие виды общественного транспорта: автобусы №6 и №35.</p>  <p>Ближайшая станция метро «Нарвская» расположена на удалении около 201 м по прямой. Пешеходный маршрут займет 6 минут (450 метров).</p>  <p>Принимая во внимание количество маршрутов наземного транспорта, транспортная доступность Объекта оценки может быть охарактеризована как хорошая.</p> |

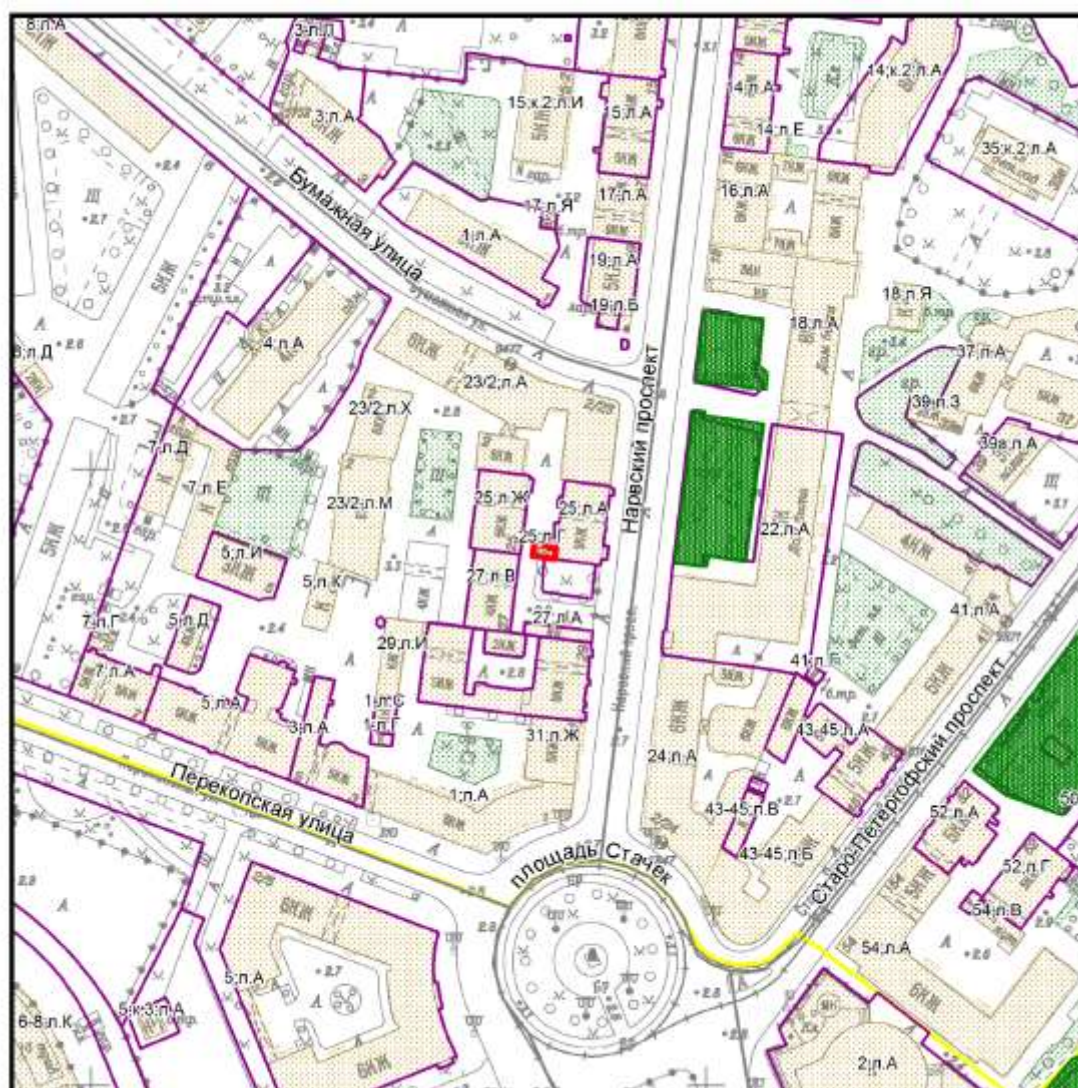
## 2.3. Описание земельного участка

### 2.3.1. Общие характеристики

|                                                        |                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь земельного участка, кв. м.                     | 27 +/- 2                                                                                                |
| Кадастровый номер земельного участка                   | 78:32:0008006:4104                                                                                      |
| Категория земель                                       | Земли населенных пунктов                                                                                |
| Виды разрешенного использования*                       | Предоставление коммунальных услуг                                                                       |
| Кадастровая стоимость, руб.*                           | 59 305,49                                                                                               |
| Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.* | 2 196,50                                                                                                |
| 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                                  | Многоугольная, с относительно ровным рельефом.                                                          |

\*в соответствии с Выпиской из ЕГРН от 04.08.2025 г.

План земельного участка:



— ориенти́ровочные границы



## Ограничения и обременения земельного участка

Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-34804/25 от 03.10.2025 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:

- **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.

В соответствии с Письмом КГИОП №01-43-22819/25-0-1 от 08.09.2025 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Екатерингофский, Нарвский проспект, земельный участок 25г, (кадастровый номер: 78:32:0008006:4104) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)) 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».

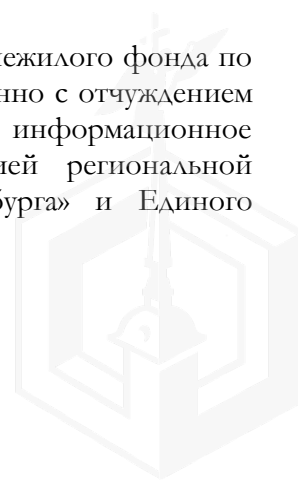
В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 03.09.2024) «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 Служебной записки №ИАО—265/25 от 06.10.2025 г., на испрашиваемую территорию распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2, охранный зона канализационных сетей, пятая подзона приаэродромной территории, третья подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории, шестая подзона приаэродромной территории.

В соответствии с Распоряжением КИО Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Нарвский проспект, дом 25, литера Г одновременно с отчуждением земельного участка обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи: в соответствии с информацией региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» и Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.



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

### 2.4.1. Общие характеристики

|                                                       |                                              |                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кадастровый номер                                     | 78:32:0008006:3742                           | В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 09.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-203143401 |
| Общая площадь ОКС, кв. м.                             | 18,2                                         | В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 09.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-203143401 |
| Материал                                              | кирпич                                       | По результату осмотра                                                                              |
| Год постройки                                         | 1917                                         | В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 09.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-203143401                       |
| Этажность                                             | 1                                            | В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 09.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-203143401 |
| Вход (улица/двор)                                     | отдельный вход со двора                      | Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 07.10.2025 г.                                 |
| Окна                                                  | есть, зашиты                                 | В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра                                   |
| Инженерная инфраструктура                             | визуально выявлено элементы электроснабжения | Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 07.10.2025 г.    |
| Техническое состояние конструктивных элементов        | удовлетворительное                           | Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 07.10.2025 г.    |
| Кадастровая стоимость, руб.                           | 257 442,57                                   | В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 09.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-203143401 |
| Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м. | 14 145,20                                    | В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 09.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-203143401 |

### 2.4.2. План нежилого здания (ОКС)



### 2.4.3. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с Письмом КГИОП от 09.09.2025 №01-43-22806/25-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, Нарвский проспект, дом 25, литера Г (далее – Здание), кадастровый номер 78:32:0008006:3742, расположен за границами территорий объектов (выявленных объектов) культурного наследия, 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», средовая зона № 17.2.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 (в ред. от 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» 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.

Здание относится к числу объектов охраняемой среды, является историческим.

На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

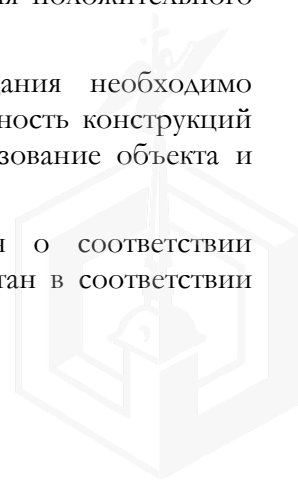
- Запрещается снос (демонтаж) объектов охраняемой среды.
- Запрет, указанный в пункте 8.1.2 настоящего раздела, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):
- разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, 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 объекта охраняемой среды, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами;
- разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, относящихся к следующим историческим периодам: для объектов охраняемой среды, построенных до 1917 г., – после 1917 г.; для объектов охраняемой среды, построенных до 1957 г., – после года постройки (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

Правообладатель земельного участка, на котором располагался ценный рядовой объект, историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты ценного рядового объекта, 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 объекта охраняемой среды осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

Для определения возможности разборки аварийных конструкций Здания необходимо предоставить в КГИОП техническое заключение, подтверждающее аварийность конструкций Здания совместно с документацией, обосновывающей дальнейшее использование объекта и (или) земельного участка.

Выполнение работ должно осуществляться при наличии заключения о соответствии требованиям режима ОЗРЗ-2 (32). Эскизный проект должен быть разработан в соответствии



с порядком, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014 № 1264 «О Порядке подготовки заключений...», в КГИОП необходимо представить эскизный проект по предполагаемым проектным решениям, дополненный: исторической справкой, опорным планом, техническим заключением и фотофиксацией.

### Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (площадь Стачек)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (вход на станцию метро «Нарвская»)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (вход на станцию метро «Нарвская»)

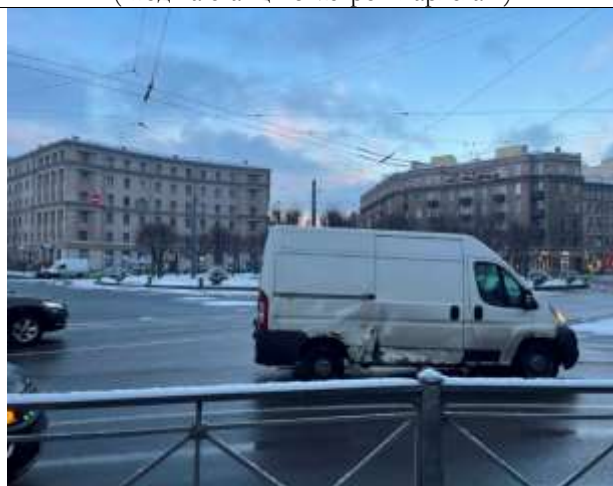


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (площадь Стачек, вид на торговый центр «Галерея 1814»)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Старо-Петергофский проспект)

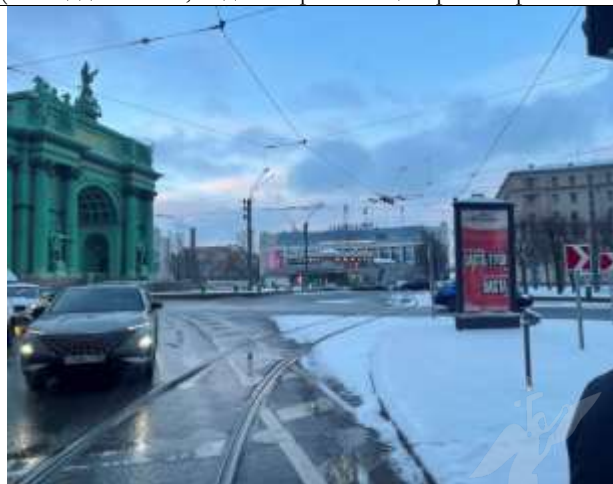


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (площадь Стачек)

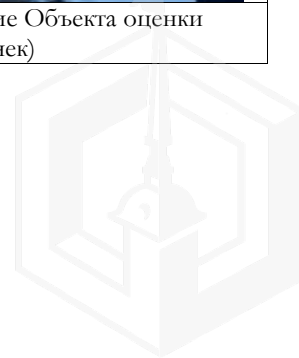




Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Старо-Петергофский проспект)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (площадь Стачек)

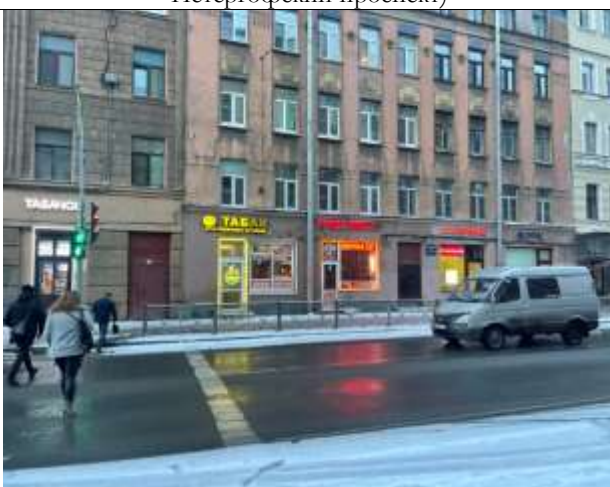


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Нарвский проспект)

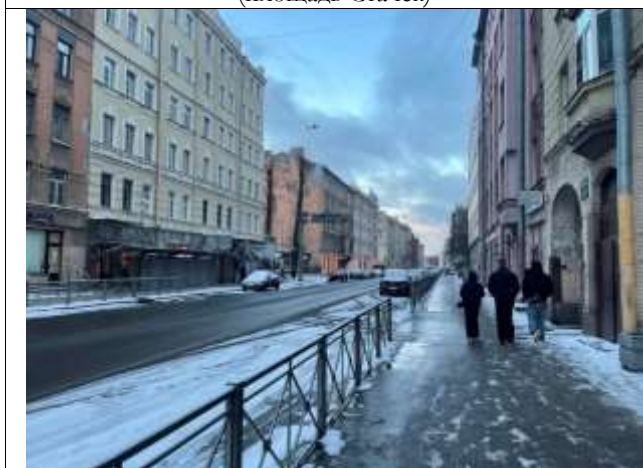


Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (Нарвский проспект)

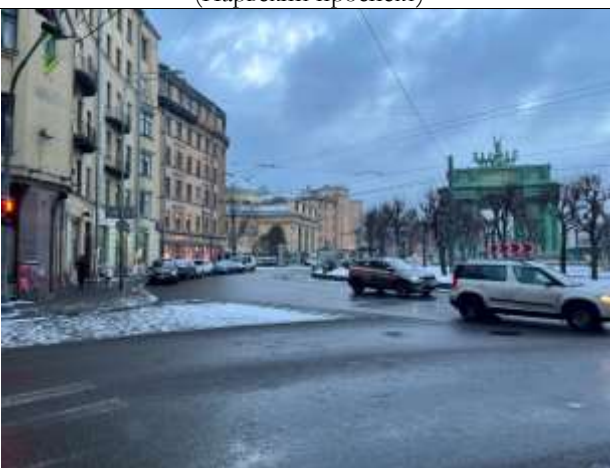


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (площадь Стачек)





Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Нарвский проспект)



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Нарвский проспект)

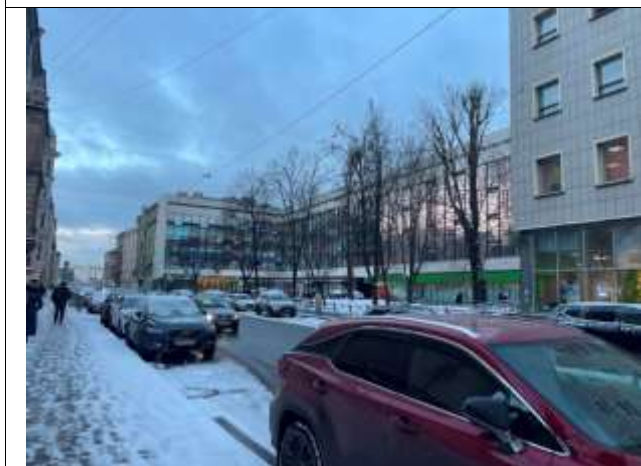


Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Нарвский проспект)

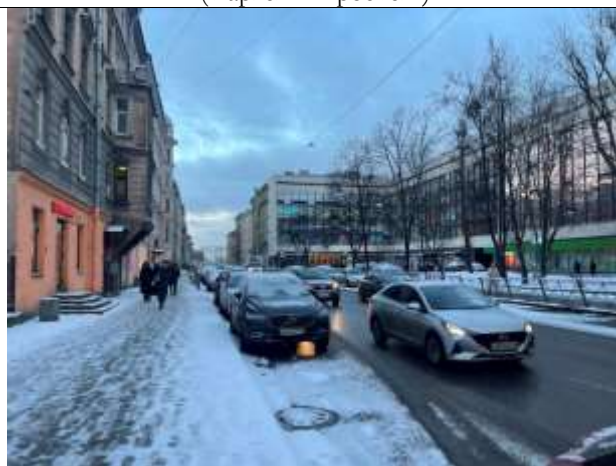


Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Нарвский проспект)





Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Нарвский проспект)



Фото 20. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 21. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутриворобая территория Объекта оценки

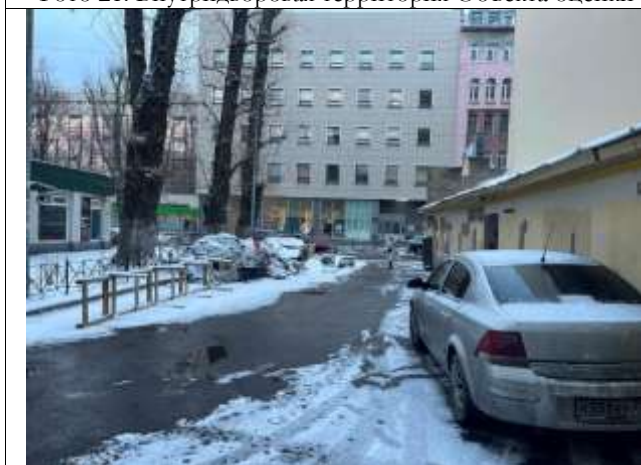


Фото 23. Внутриворобая территория Объекта оценки

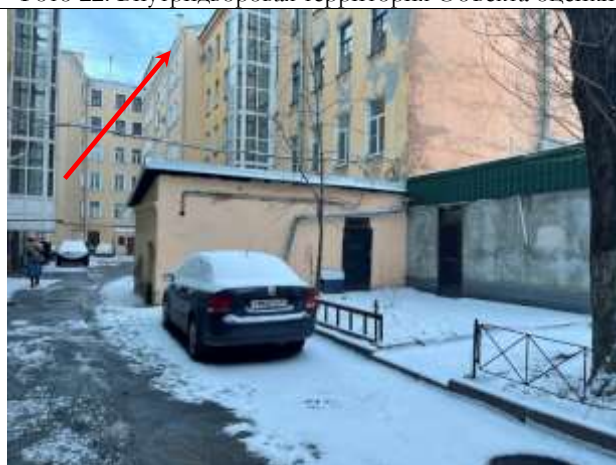


Фото 24. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 25. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 26. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 27. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 28. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 29. Оконные проемы Объекта оценки

Фото 30. Оконные проемы Объекта оценки



Фото 31. Проход через соседнее здание (Нарвский проспект дом 25 литера Ж)

Фото 32. Адрес соседнего здания (Нарвский проспект дом 25 литера Ж)



Фото 33. Входная группа Объекта оценки

Фото 34. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки

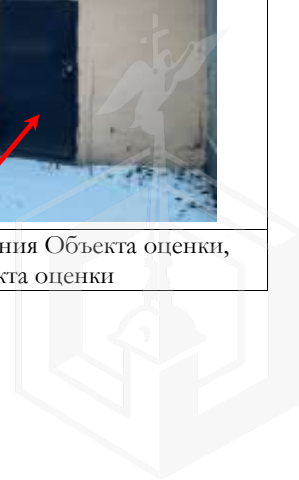




Фото 35. Входная группа Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 38. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 39. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки

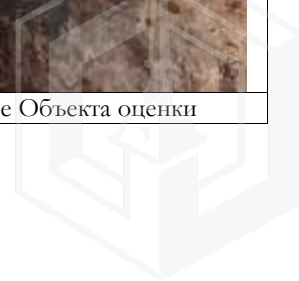




Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки



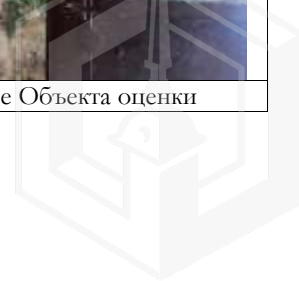
Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

### А К Т

контрольного осмотра объекта капитального строительства от 23 декабря 2025 года

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Нарвский проспект, дом 25

Данные по объекту капитального строительства:

| № | Площадь земельного участка, кв.м. | Площадь здания, кв.м. | Этажность | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Материал стен | Текущее использование | Коммуникации* |      |     |      |
|---|-----------------------------------|-----------------------|-----------|-----------|--------------|-----------|---------------|-----------------------|---------------|------|-----|------|
|   |                                   |                       |           |           |              |           |               |                       | Эл.           | Вод. | От. | Кан. |
| 1 | 27                                | 18,2                  | 1         | *         | *            | *         | кирпич        | *                     | +             | -    | -   | -    |

Примечания, обозначенные символом \*:

- Состояние конструктива здания: удовлетворительное;
- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Наличие коммуникаций: визуально выявлены элементы электроснабжения;
- Наличие окон: есть, зашиты;
- На земельном участке расположено здание. Участок не огорожен, доступ не ограничен;
- Здание не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлащено. Оконные проемы зашиты, оборудовано 2 дополнительных входа, установлена перегородка.

|          |                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Ф. И. О. | Григорьев К.В.                                                                      |
| Подпись  |  |



При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 27,0 кв. м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 18,2 кв. м.
- Объект оценки расположен в исторической части города Санкт-Петербурга, в зоне многоэтажной жилой застройки вне зон со средним пешеходным и автотранспортным трафиком (дворовая застройка). Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.
- Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-34804/25 от 03.10.2025 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: **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.**
- В соответствии с Письмом КГИОП №01-43-22819/25-0-1 от 08.09.2025 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Екатерингофский, Нарвский проспект, земельный участок 25г, (кадастровый номер: 78:32:0008006:4104), расположен в границах: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)) объектов культурного наследия.
- В соответствии с Письмом КГИОП от 09.09.2025 №01-43-22806/25-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, Нарвский проспект, дом 25, литера Г, расположен за границами территорий объектов (выявленных объектов) культурного наследия, в границах территории исторического поселения.

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 помещения свободного назначения (офис, сервисное и пр.)

|                                                                                        |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС в части ОКС, в том числе:</b> | <b>3 200 000</b>      |
| земельный участок, руб. (НДС не облагается <sup>1)</sup> )                             | 1 760 000             |
| нежилое здание, руб. без учета НДС                                                     | 1 440 000             |
| Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания без учета НДС                       | 175 824               |
| Диапазон стоимости, руб. без учета НДС                                                 | 2 880 000 – 3 520 000 |

<sup>1</sup> Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).