КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ)

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Михайловский переулок, дом 5, кад. номер 78:15:0008074:2013

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, Михайловский переулок, земельный участок 5, кад. номер 78:15:0008074:2339.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 16.01.2023;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилое здание – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

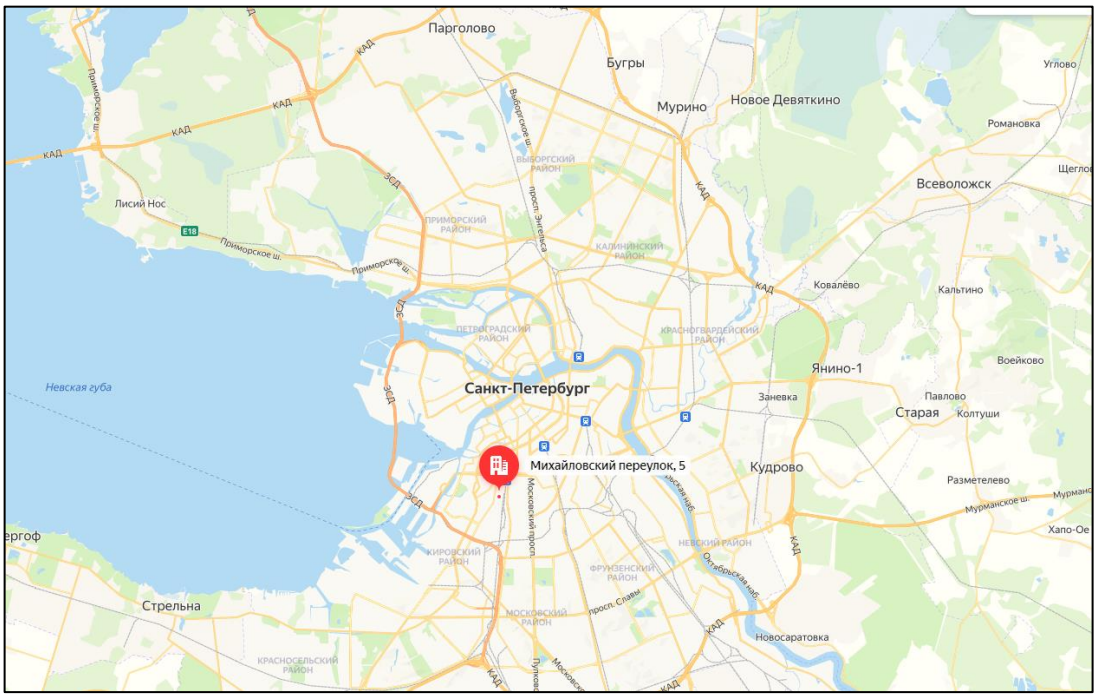


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

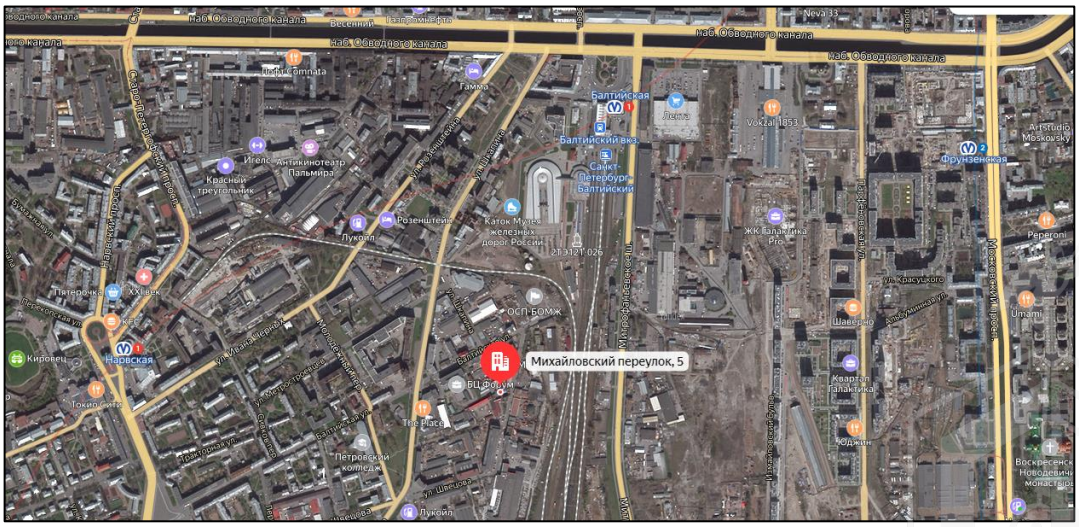


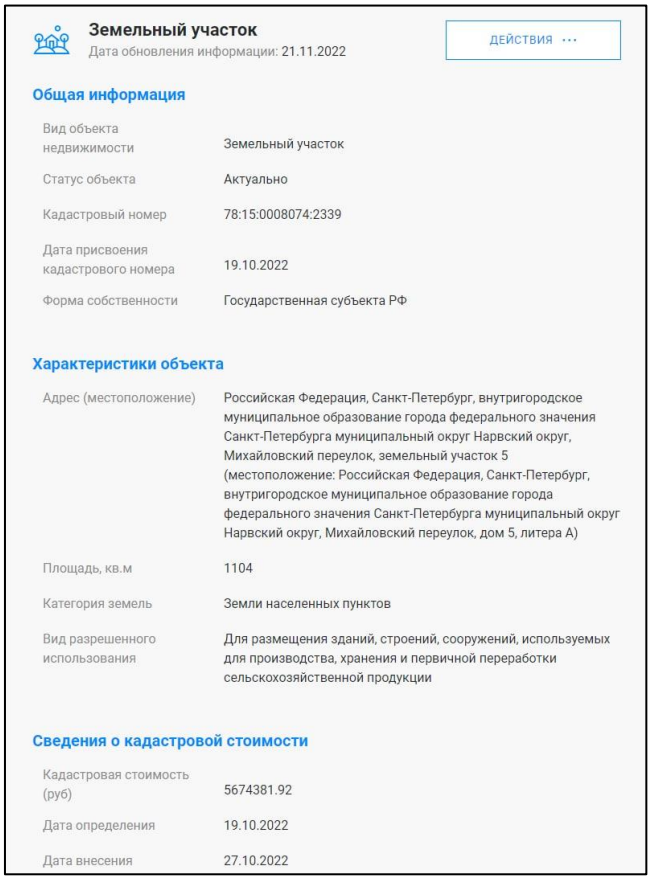
Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, Михайловский переулок, дом 5, литера А
Площадь земельного участка	1104 +/- 1 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:15:0008074:2339
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	5 674 381,92
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	5 139,84
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; хранение автотранспорта; предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; общежития; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; деловое управление; рынки; магазины; служебные гаражи; производственная деятельность; тяжелая промышленность; автомобилестроительная промышленность; легкая промышленность; фармацевтическая промышленность; пищевая промышленность; нефтехимическая промышленность; строительная промышленность; энергетика; связь; склады; целлюлозно-бумажная промышленность, научно-производственная деятельность; железнодорожные пути; обслуживание железнодорожных перевозок; внеуличный транспорт; обеспечение вооруженных сил; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории.
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:15:0008074:2339-78/011/2022-1 от 19.10.2022
Подъезд к участку	Участок огорожен, доступ ограничен
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Кировского района Санкт-Петербурга № 01-18-19491/22-0-1 от 02.12.2022 объект обеспечен инженерными коммуникациями: трубопроводами холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, центрального отопления, и сетями электроснабжения. Во время визуального осмотра на земельном участке выявлены элементы электроснабжения, отопления, канализации, вентиляции.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Михайловский переулок, дом 5
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	537,5
Кадастровый номер	78:15:0008074:2013
Кадастровая стоимость здания, руб.	2 505 634,62
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	4 661,65
Первоначальная балансовая на 01.01.2022 г.	762 376,02
Остаточная балансовая на 01.01.2022 г.	0
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:15:0008074:2013-78/011/2021-1 от 12.11.2021
Назначение	Нежилое
Наименование	завод охотничьего и рыболовного снаряжения "Балтика"
Год ввода в эксплуатацию	1900
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Кировского района Санкт-Петербурга № 01-18-19491/22-0-1 от 02.12.2022 объект обеспечен инженерными коммуникациями: трубопроводами холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, центрального отопления, и сетями электроснабжения. Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, канализации, вентиляции.



Земельный участок
Дата обновления информации: 21.11.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:15:0008074:2339
Дата присвоения кадастрового номера	19.10.2022
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, Михайловский переулок, земельный участок 5 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, Михайловский переулок, дом 5, литера А)
Площадь, кв.м	1104
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции

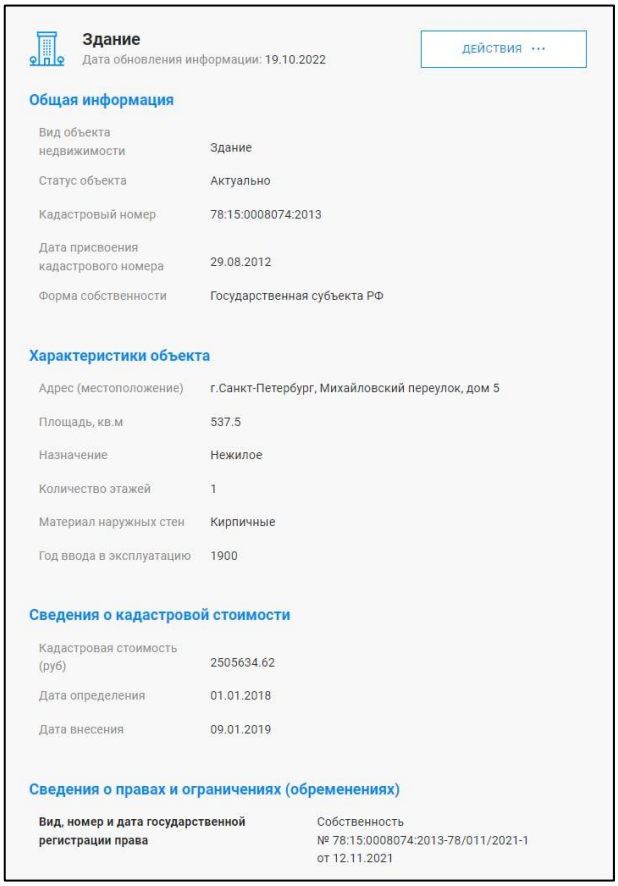
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5674381.92
Дата определения	19.10.2022
Дата внесения	27.10.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:15:0008074:2339-78/011/2022-1 от 19.10.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 19.10.2022
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 19.10.2022
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 19.10.2022
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 19.10.2022
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Рисунок 4. Справочная информация по земельному участку



Здание
Дата обновления информации: 19.10.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:15:0008074:2013
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Михайловский переулок, дом 5
Площадь, кв.м	537.5
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1900

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2505634.62
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:15:0008074:2013-78/011/2021-1 от 12.11.2021

Рисунок 3. Справочная информация по зданию

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Кировском районе г. Санкт-Петербурга.

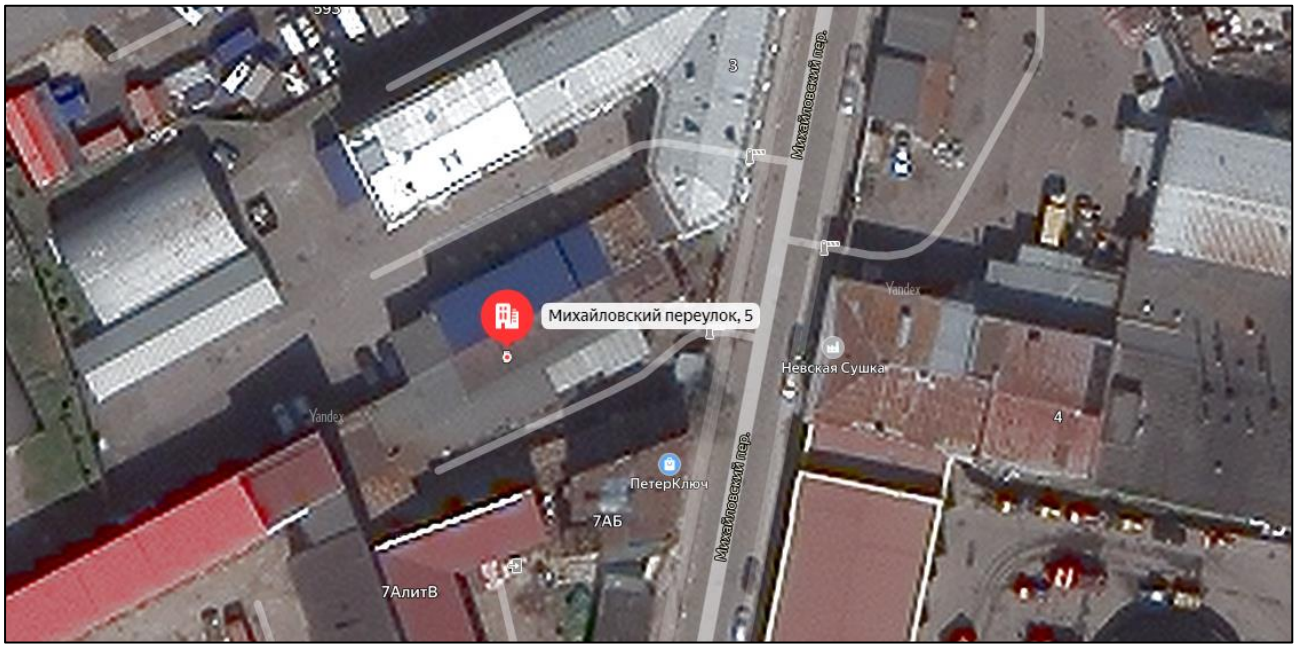


Рисунок 5. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено преимущественно промышленными объектами.

В ближайшем окружении расположены: производственные предприятия, автосервисы, металлообрабатывающее предприятие, спортивный комплекс.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 1,3 км от крупной транспортной магистрали – наб Обводного канала.

Ближайшая станция метро «Балтийская» располагается в 17 минутах (1410 м) пешей доступности.

Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне **ПД - Зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.**

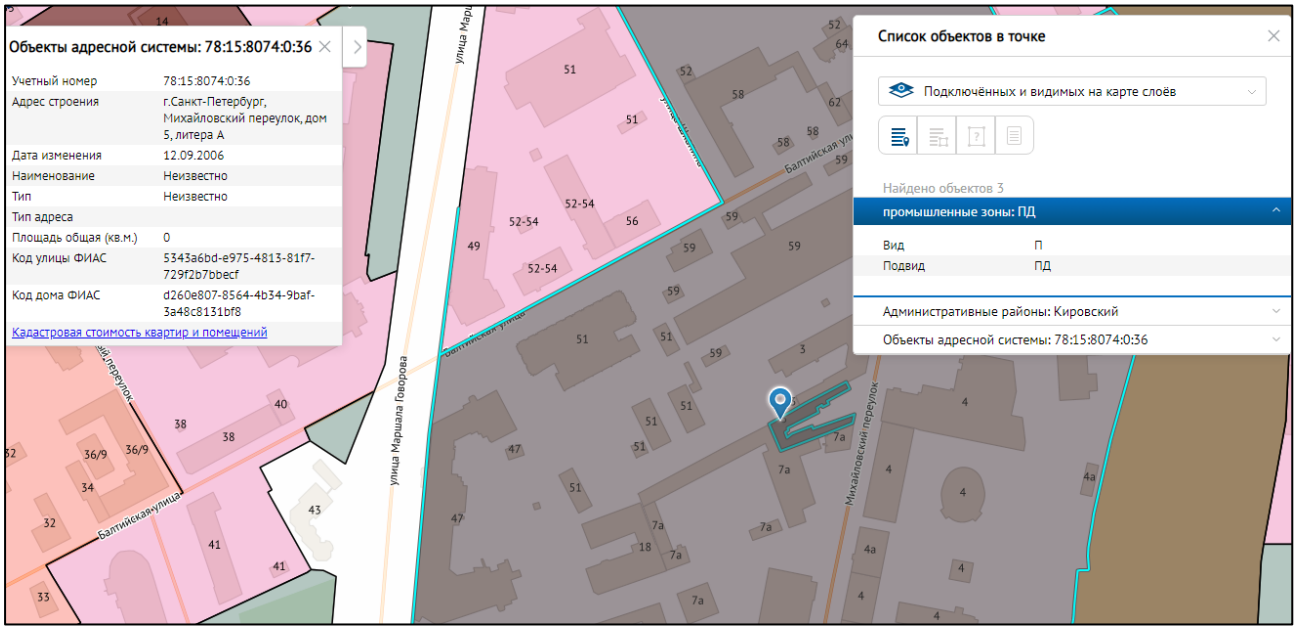


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования[1]

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону **ТПД1_1 - Многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга и на территории с недостаточной транспортной доступностью.**

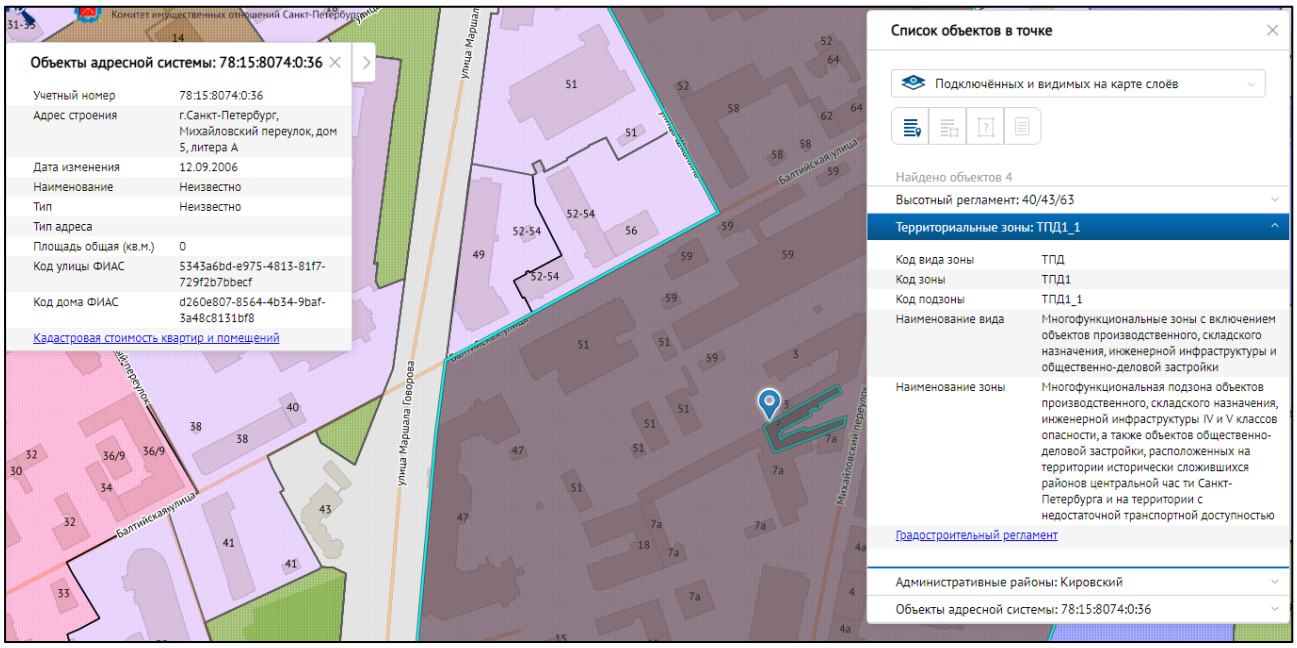


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

<u>Градостроительная документация по планировке территории</u>

Проект детальной планировки отсутствует.

Срок подготовки ППТ и ПМ - до 25.01.2023.

[1] https://rgis.spb.ru/mapui/

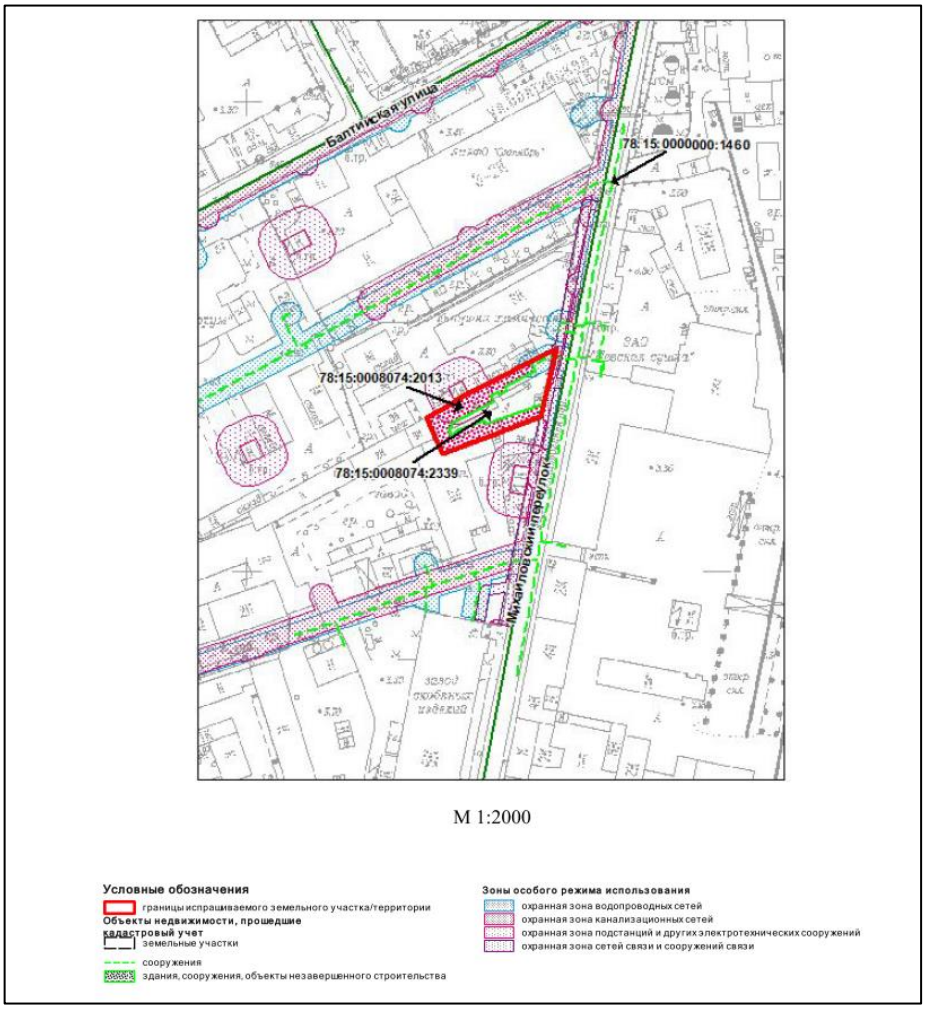


Рисунок 8. Схема испрашиваемой территории: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, Михайловский переулок, земельный участок 5, кадастровый номер 78:15:0008074:2339

Озеленение земельного участка

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования городского значения, в Перечне зеленых насаждений общего пользования местного значения и в Перечне территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, указанных в приложениях 1, 4 и 7 к Закону СПб от 08.10.2007г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования (ред. от 15.03.2019, с изм. от 12.05.2020).

Дополнительная информация:

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью»:

- вид разрешенного использования земельного участка - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; хранение автотранспорта; предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; общежития; амбулаторно-поликлиническое обслуживание, площадью 1104 кв.м;
- в границах рассматриваемого земельного участка расположен объект недвижимости – завод охотничьего и рыболовного снаряжения «Балтика», кадастровый номер - 78:15:0008074:2013, площадь - 537,5 кв.м, этажность - 1 этаж.

Получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (в случае необходимости) осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 480 по заявлению правообладателя земельного участка в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 01.11.2022г. № КУВИ-001/2022-193654855

ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 02.11.2022 г. № КУВИ- 001/2022- 193657830 ограничения (обременения) прав на оцениваемый земельный участок:

Учетный номер части	Площадь, кв.м	Содержание ограничения или обременения объекта недвижимости
78:15:0008074:2339/1	93	Охранная зона водопроводных сетей. Срок действия: не установлен.
78:15:0008074:2339/2	1	Охранная зона канализационных сетей. Срок действия: не установлен.
78:15:0008074:2339/3	24	Охранная зона сетей связи и сооружений связи. Срок действия: не установлен.
	Весь	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта

В соответствии с Распоряжением КИО № 3168-рз от 28.12.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Михайловский переулок, д. 5, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, Михайловский переулок, земельный участок 5»: На Земельный участок распространяется следующее ограничение (обременение) в использовании: охранная зона канализационных сетей, охранная зона водопроводных сетей, охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, охранная зона сетей связи и сооружений связи.

Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-13107 от 22.11.2022 г., объект по адресу Санкт-Петербург, Михайловский переулок, д.5, литера А не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-22483/22-0-1 от 14.11.2022 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Михайловский переулок, участок 5, с кадастровым номером: 78:15:0008074:2339, не входи т в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-31806/22-0-1 от 02.12.2022 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, Михайловский переулок, земельный участок 5 (кадастровый номер: 78:15:0008074:2339) расположен в границах:

- вне зон охраны объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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.

16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства Культуры РФ (далее – МК РФ) 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).

Земельный участок расположен вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-31807/22-0-1 от 02.12.2022 объект по адресу:

г. Санкт-Петербург, Михайловский переулок, дом 5, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

3. **ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

	
Фото № 1.Подъездные пути и окружение объекта	Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта
	
Фото № 3.Окружение объекта	Фото № 4.Окружение объекта
	
Фото № 5. Внешний вид земельного участка и здания	Фото № 6. Внешний вид земельного участка
	
Фото № 7. Внешний вид земельного участка и здания	Фото № 8. Внутреннее состояние здания

	
Фото № 9. Внутреннее состояние здания	Фото № 10. Внутреннее состояние здания
	
Фото № 11. Внутреннее состояние здания	Фото № 12. Внутреннее состояние здания
	
Фото № 13. Внутреннее состояние здания	Фото № 14. Внутреннее состояние здания
	
Фото № 15. Окна в здание	Фото № 16. Внутреннее состояние здания

	
Фото № 17. Внутреннее состояние здания	Фото № 18. Внутреннее состояние здания
	
Фото № 19. Внутреннее состояние здания	Фото № 20. Внутреннее состояние здания

А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного по адресу Санкт-Петербург, Михайловский переулок, дом 5

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, Михайловский переулок, дом 5, литера А
Площадь земельного участка, кв. м.	1104
Кадастровый номер земельного участка	78:15:0008074:2339
Подъезд к участку	Участок огорожен, доступ ограничен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке выявлены элементы электроснабжения, отопления, канализации, вентиляции.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	завод охотничьего и рыболовного снаряжения "Балтика"
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Михайловский переулок, дом 5
Общая площадь, кв. м	537,5
Кадастровый номер	78:15:0008074:2013
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, канализации, вентиляции.
Перепланировки	Перепланировки не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 16.01.2023, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	16.01.2023

4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества производственно-складского назначения.*

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности.

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, Михайловский переулок, земельный участок 5	1104	78:15:0008074:2339	6 149 000	6 149 000
2	Нежилое здание	Санкт-Петербург, Михайловский переулок, дом 5	537,5	78:15:0008074:2013	6 792 500	8 151 000
Итого:					**12 941 500**	**14 300 000**