КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ)

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 10, литера А, кад. номер 78:10:0005132:2021

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 10, литера Б, кад. номер 78:10:0005132:2043

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Финляндский округ, Минеральная улица, участок 7, кад. номер 78:10:0005132:2556.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 06.02.2023;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилые здания – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

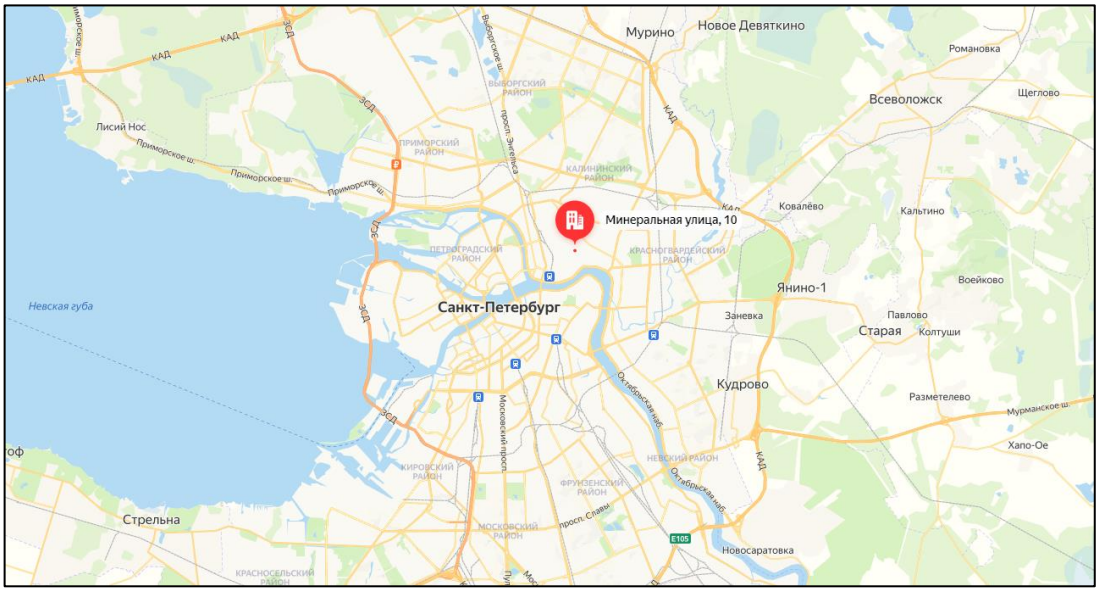


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

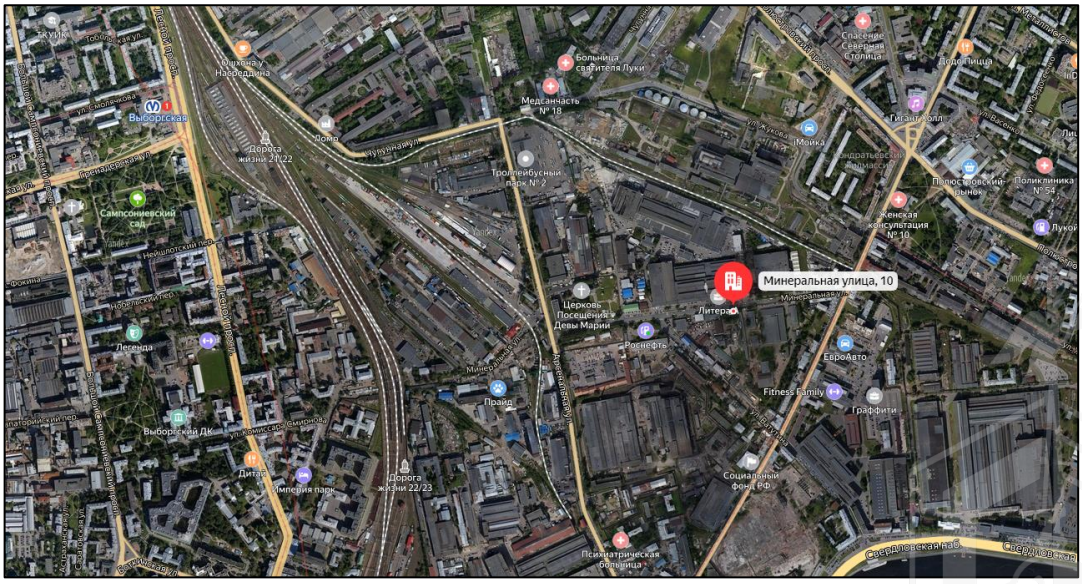


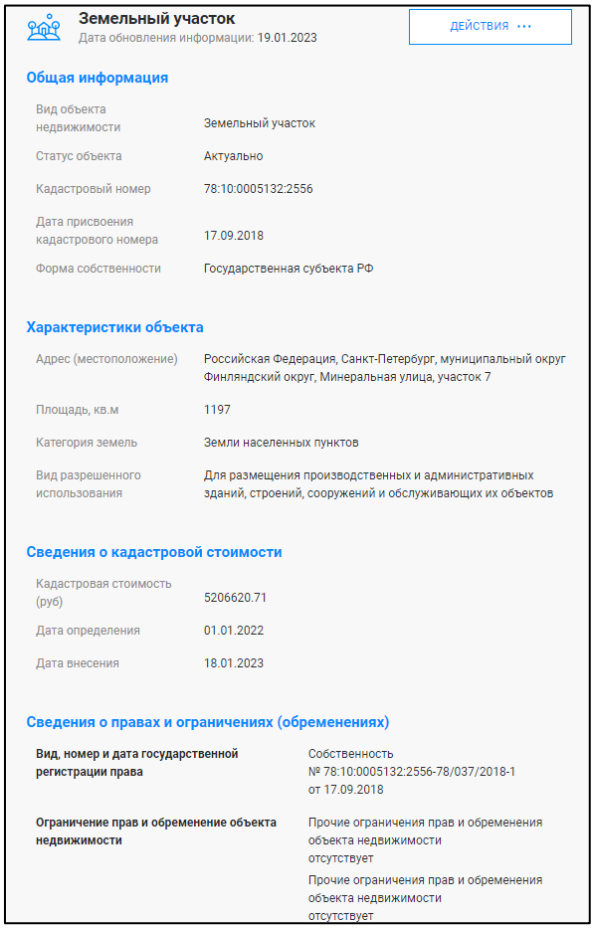
Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Финляндский округ, Минеральная улица, участок 7
Площадь земельного участка	1197 +/- 12 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:10:0005132:2556
Кадастровая стоимость земельного участка, руб. (по данным Росреестра)	5 206 620,71
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	4 349,72
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Общественное управление
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:10:0005132:2556-78/037/2018-1 от 17.09.2018
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке наличие элементов благоустройства не выявлено

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 10, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	1 272,7
Кадастровый номер	78:10:0005132:2021
Кадастровая стоимость здания, руб.	15 870 677,94
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	12 470,08
Первоначальная балансовая на 01.01.2022 г.	4 830 863,31
Остаточная балансовая на 01.01.2022 г.	0
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 984764.1 от 06.01.2000
Назначение	Нежилое
Наименование	Административное здание
Год ввода в эксплуатацию	1917
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	6, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Калининского района Санкт-Петербурга № 04-28-9/23-0-1 от 17.01.2023 инженерные коммуникации на объекте отсутствуют. Во время визуального осмотра наличие элементов благоустройства не выявлено.
Показатель	**Характеристика**
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 10, литера Б
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	59,8
Кадастровый номер	78:10:0005132:2043
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 033 827,82
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	17 288,09
Первоначальная балансовая на 01.01.2022 г.	8 543
Остаточная балансовая на 01.01.2022 г.	0
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-37/014/2012-083 от 07.03.2012
Назначение	Нежилое
Наименование	Прачечная
Год ввода в эксплуатацию	1960
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Калининского района Санкт-Петербурга № 04-28-9/23-0-1 от 17.01.2023 инженерные коммуникации на объекте отсутствуют. Во время визуального осмотра наличие элементов благоустройства не выявлено.



Земельный участок
Дата обновления информации: 19.01.2023

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:10:0005132:2556
Дата присвоения кадастрового номера	17.09.2018
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Финляндский округ, Минеральная улица, участок 7
Площадь, кв.м	1197
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов

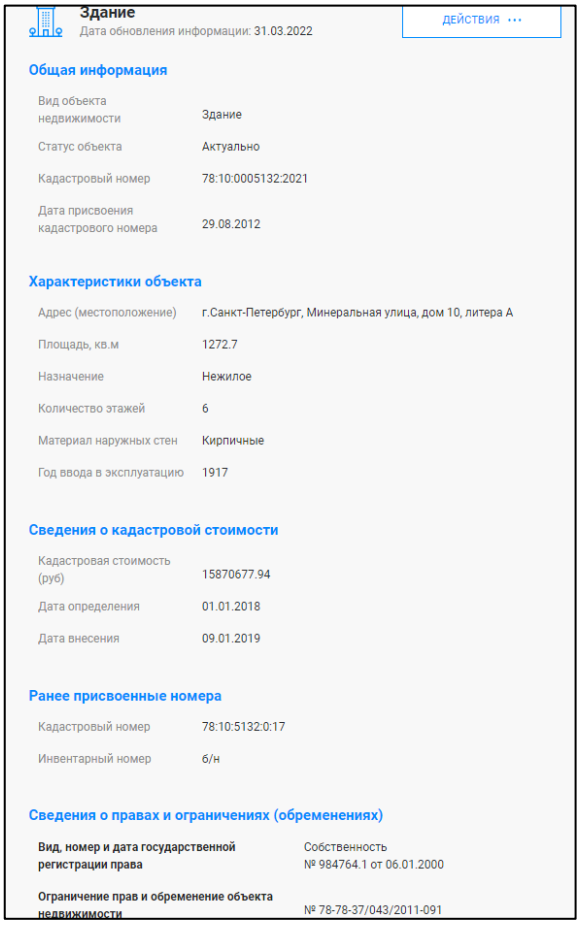
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5206620.71
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	18.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:10:0005132:2556-78/037/2018-1 от 17.09.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку



Здание
Дата обновления информации: 31.03.2022

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:10:0005132:2021
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 10, литера А
Площадь, кв.м	1272.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	6
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1917

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	15870677.94
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

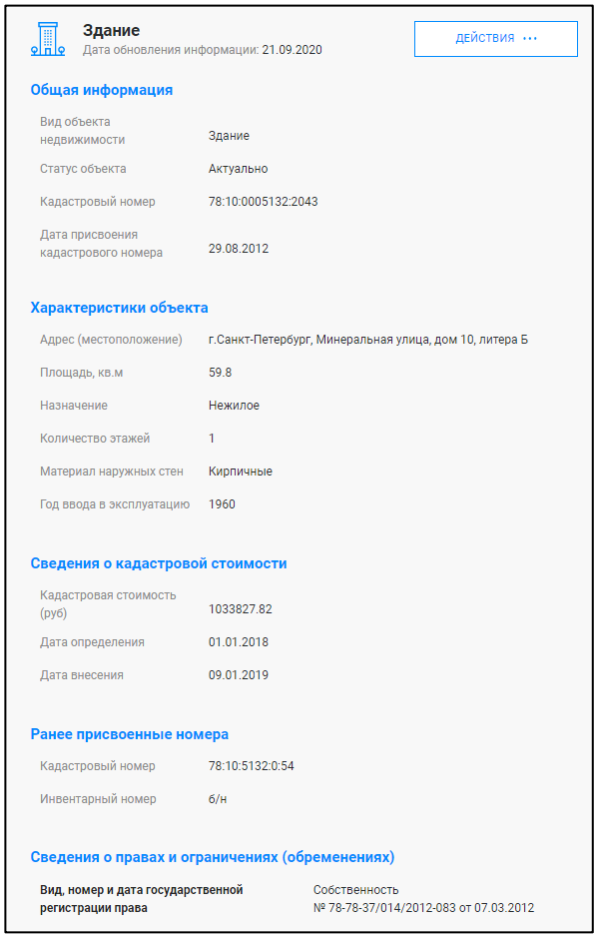
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:10:5132:0:17
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 984764.1 от 06.01.2000
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 78-78-37/043/2011-091

Рисунок 4. Справочная информация по зданию



Здание
Дата обновления информации: 21.09.2020

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:10:0005132:2043
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 10, литера Б
Площадь, кв.м	59.8
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1960

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1033827.82
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:10:5132:0:54
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-37/014/2012-083 от 07.03.2012

Рисунок 5. Справочная информация по зданию

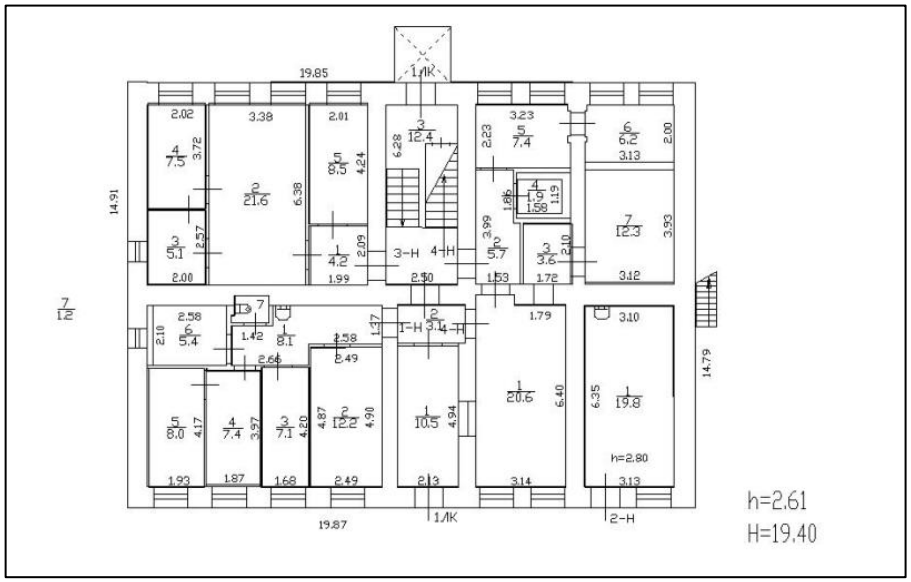


Рисунок 6. План 1 этажа Литера А

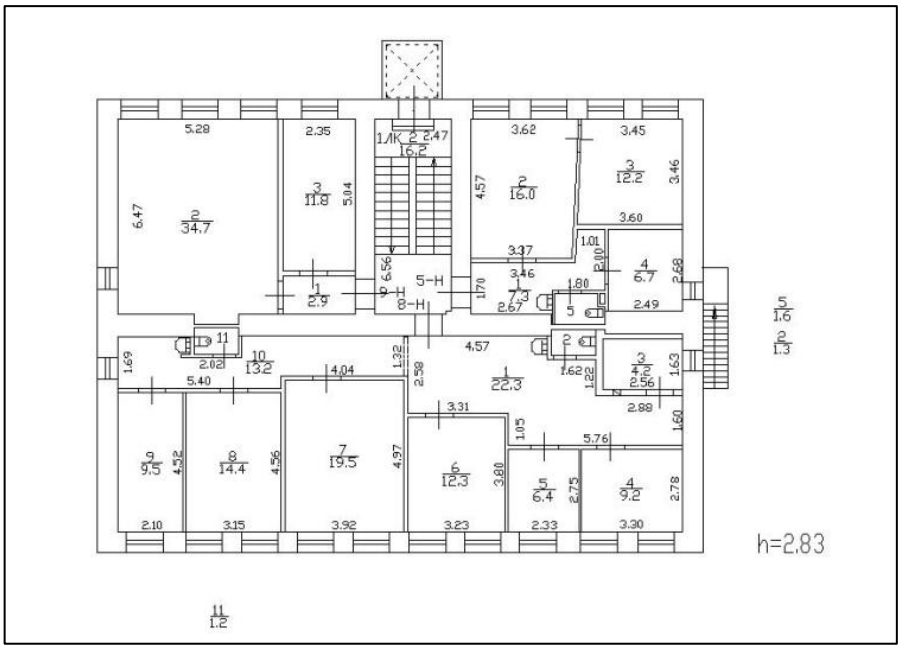


Рисунок 7. План 2 этажа Литера А

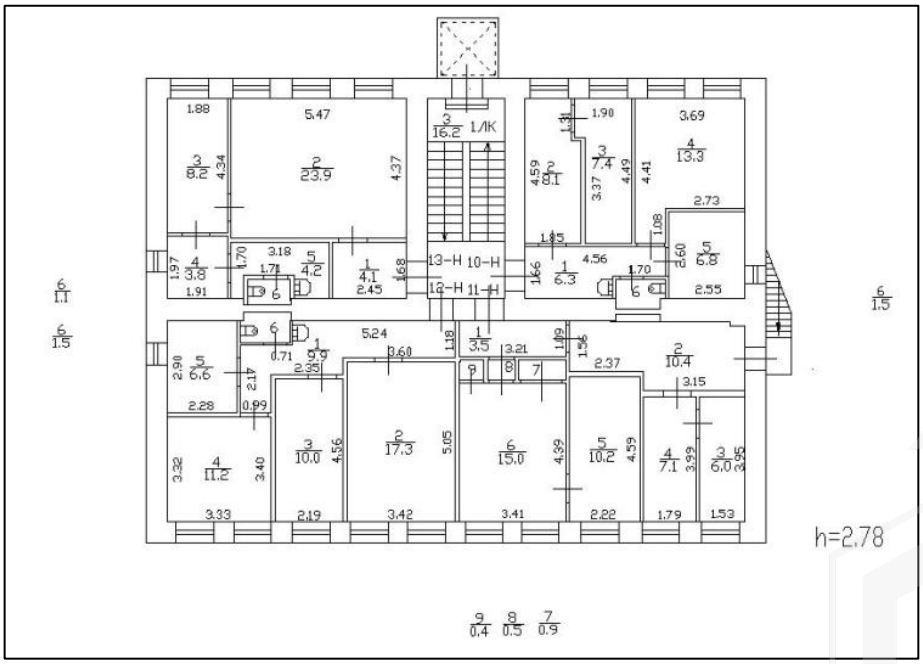


Рисунок 8. План 3 этажа Литера А

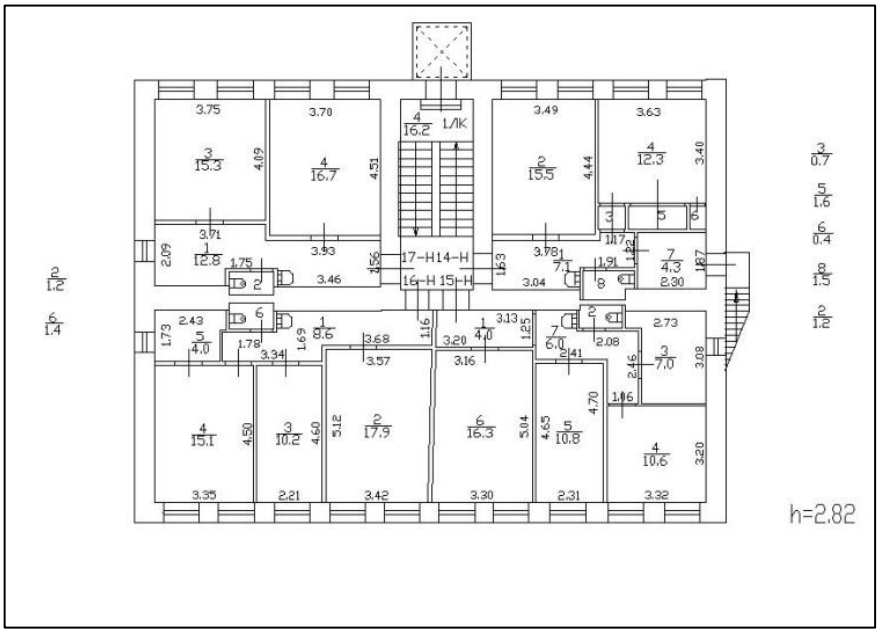


Рисунок 9. План 4 этажа Литера А

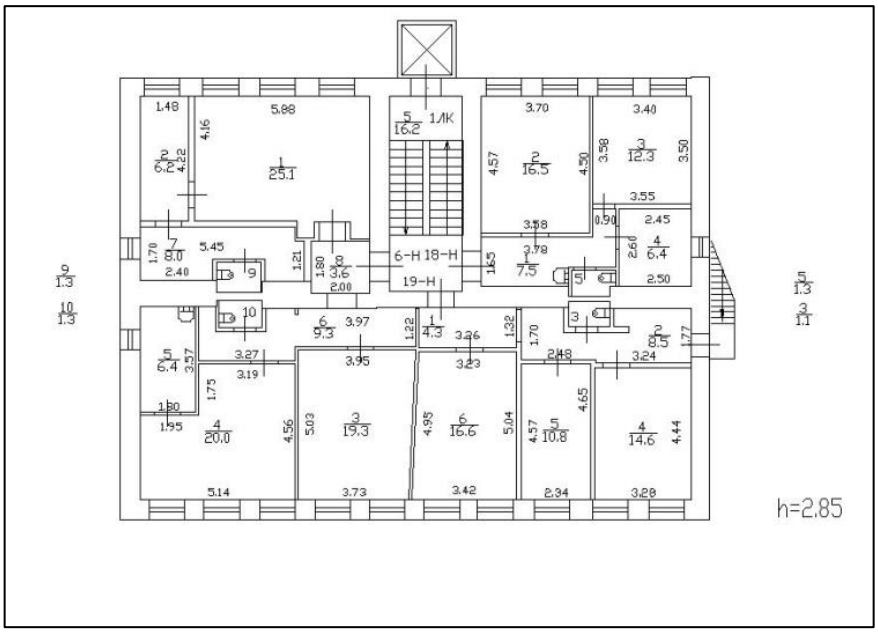


Рисунок 10. План 5 этажа Литера А

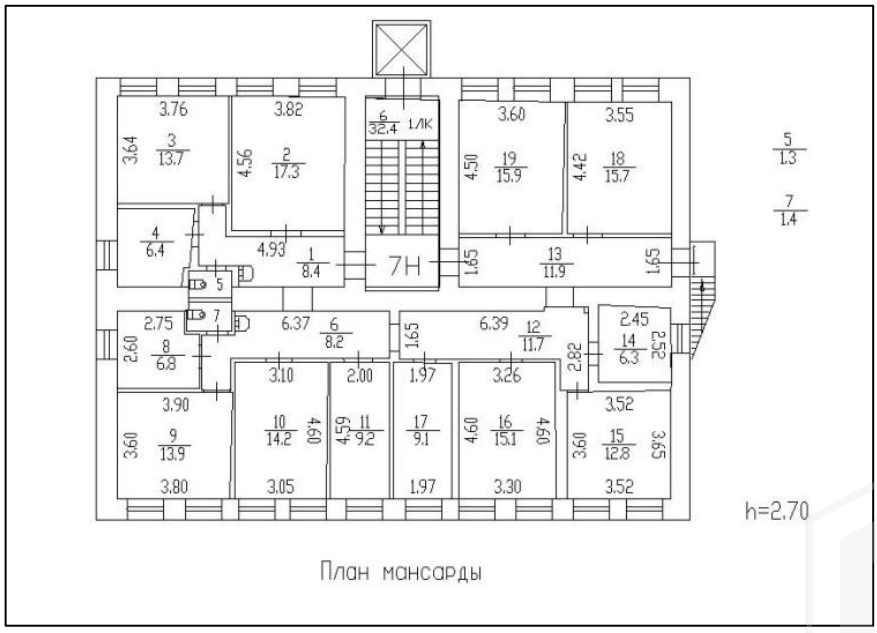


Рисунок 11. План 6 этажа Литера А

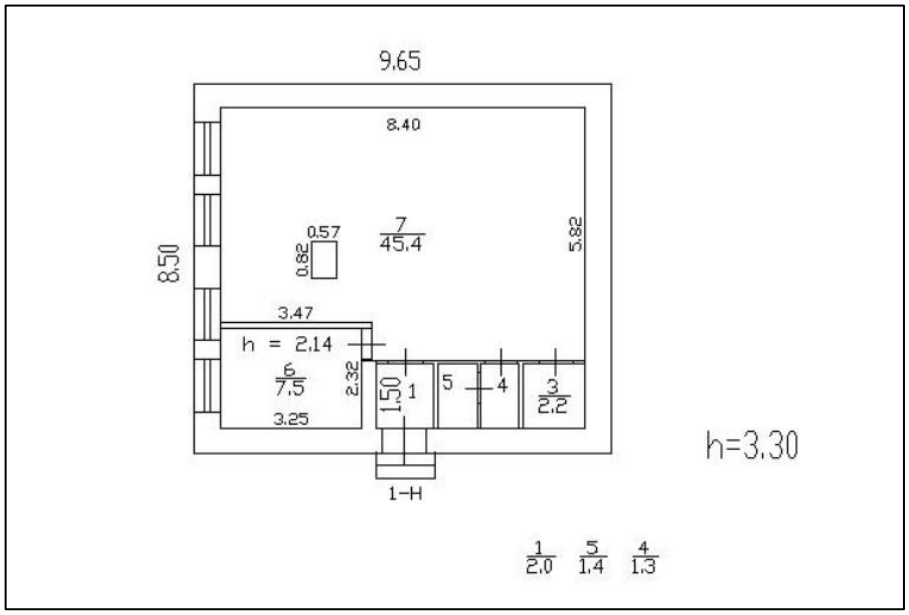


Рисунок 12. План 1 этажа Литера Б

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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



Рисунок 13. Локальное расположение объекта

<u>Характер окружения</u>

Окружение объекта оценки представлено преимущественно промышленными объектами.

В ближайшем окружении расположены: производственные предприятия, автосервисы, кинофабрика, автобусное депо.

<u>Транспортная доступность</u>

Объект оценки расположен на расстоянии около 350 м от крупной транспортной магистрали – Кондратьевский пр.

Ближайшая станция метро «Выборгская» располагается в 25 минутах (2110 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.**

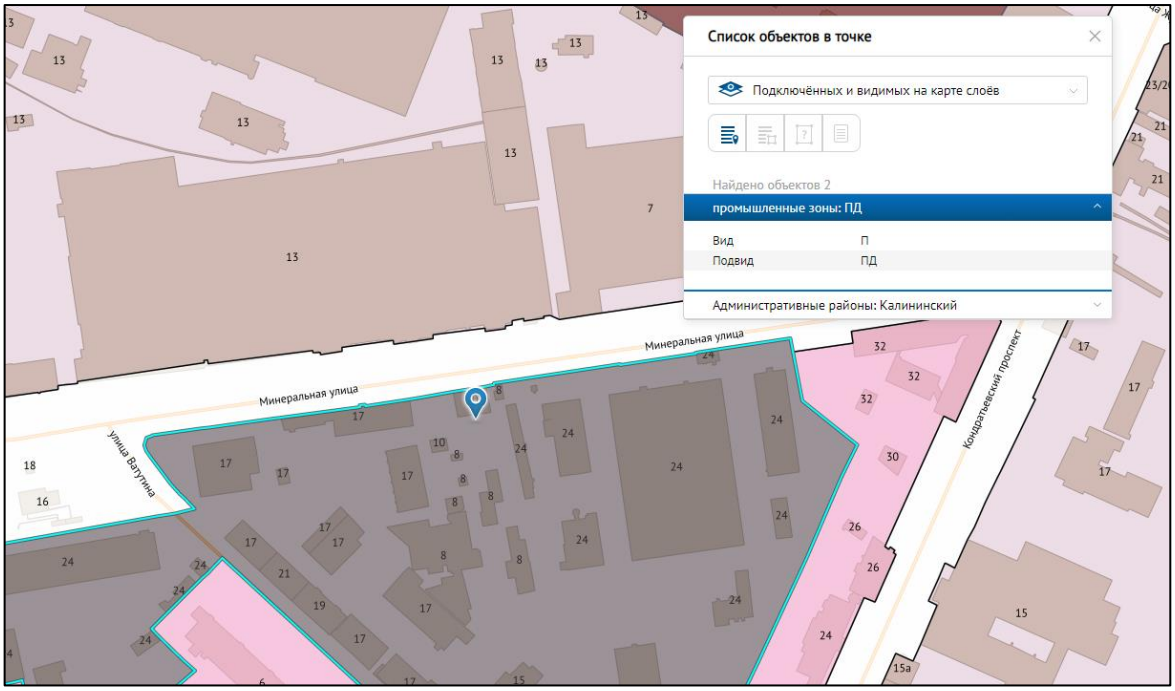


Рисунок 14. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования[1]

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.**

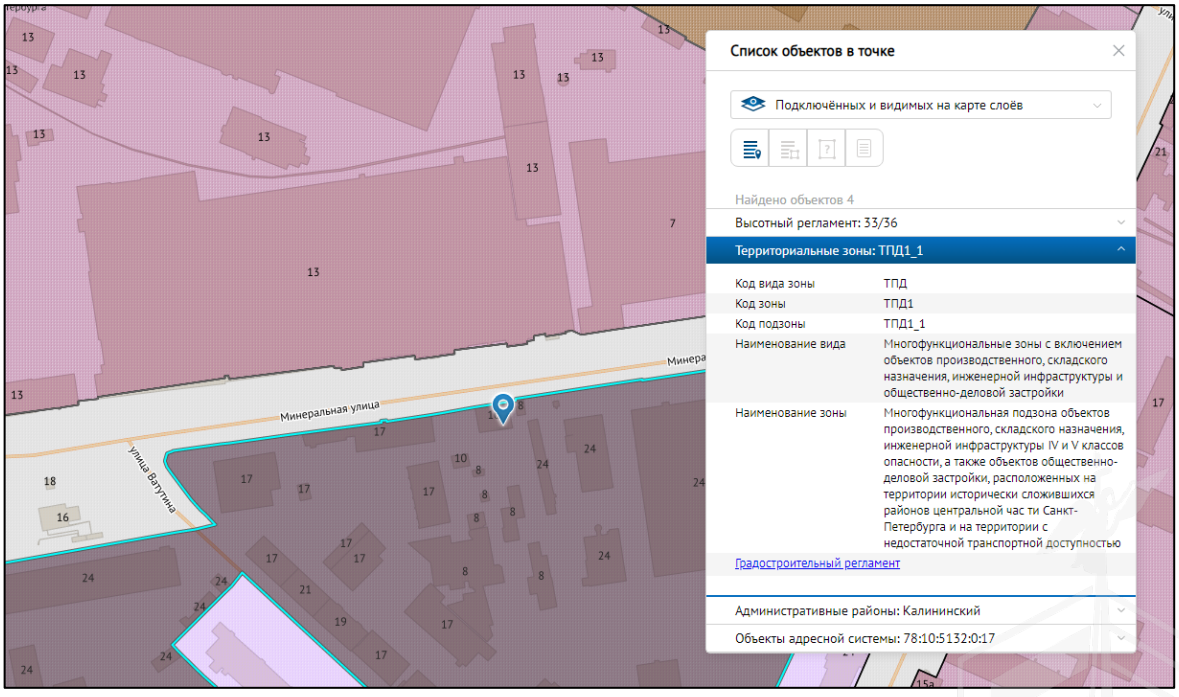


Рисунок 15. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

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

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки района между Лесным и Кондратьевским проспектами в Ленинграде утвержден решением Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 15.03.1982 № 126 (далее -ПДП).

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

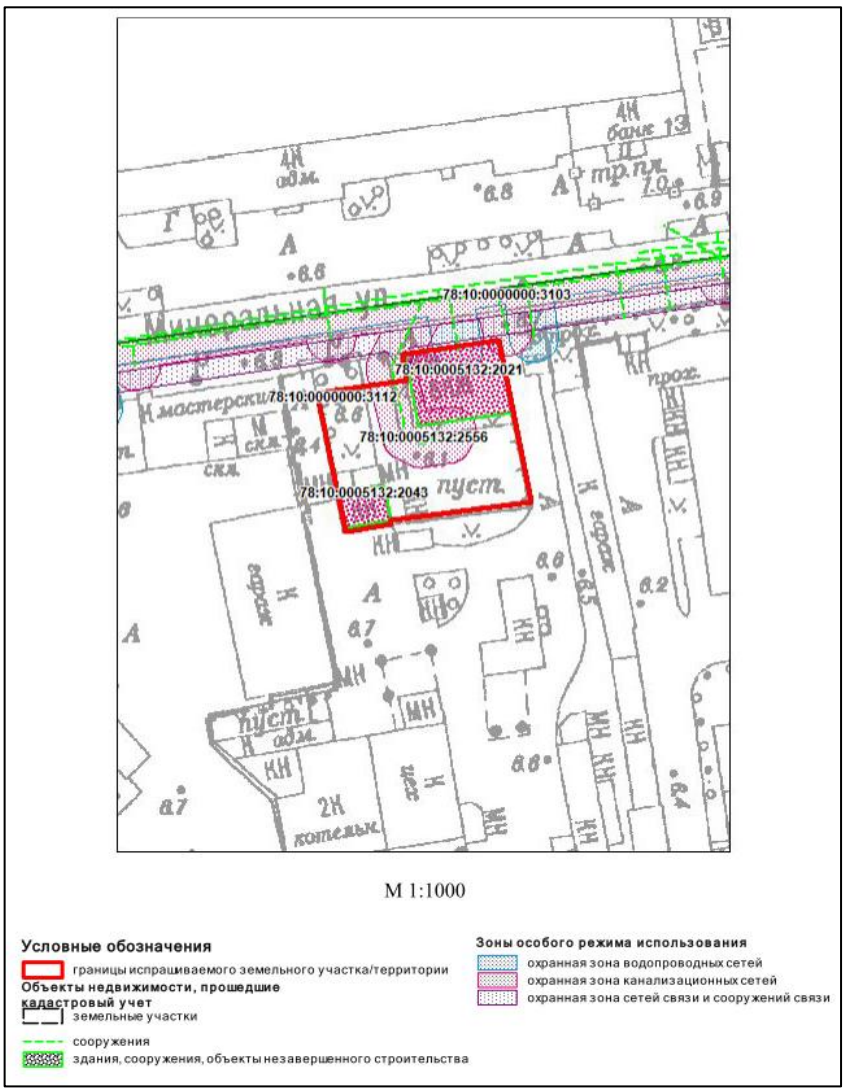


Рисунок 16. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, Минеральная улица, участок 7, (кадастровый номер 78:10:0005132:2556)

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:

В границах участка расположены объекты капитального строительства по адресам:

- Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 10, литера А, площадью 1272,7 кв.м, этажность - 6, кадастровый номер 78:10:0005132:2021, наименование - административное здание;

- Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 10, литера Б, площадью 59,8 кв.м, этажность - 1, кадастровый номер 78:10:0005132:2043, наименование - прачечная.

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 18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9719129 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 10, литера А не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 18.01.2023г. № КУВИ-001/2023-9717754 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание, расположенное по адресу: /г. Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 10, литера Б не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 12.01.2023г. № КУВИ-001/2023-5015918 ограничения (обременения) прав на оцениваемый земельный участок:

Учетный номер части	Площадь, кв.м	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
78:10:0005132:2556/2	6	Охранная зона канализационных сетей
78:10:0005132:2556/3	4	Охранная зона сетей связи и сооружений связи
78:10:0005132:2556/4	48	Охранная зона водопроводных сетей
78:10:0005132:2556/5	276	Охранная зона канализационных сетей

В соответствии с Распоряжением КИО № 175-рз от 26.01.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Минеральная ул., д. 10, литеры А, Б, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Финляндский округ, Минеральная ул., участок 7» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли продажи:

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-130-8024 от 19.07.2022 г., объект по адресу Санкт-Петербург, Минеральная ул., д. 10, литеры А, Б не является защитными сооружениями гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-18195/22-0-1 от 08.09.2022 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Минеральная улица, участок 7, с кадастровым номером: 78:10:0005132:2556, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-33962/22-0-1 от 28.12.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 10, 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.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-33959/22-0-1 от 28.12.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 10, литера Б 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.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН №01-43-33964/22-0-1 от 30.12.2022 земельный участок по адресу: Санкт- Петербург, муниципальный округ Финляндский округ, Минеральная улица, участок 7 (кадастровый номер: 78:10:0005132:2556) 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.

3. **ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



Фото № 1.Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3.Внешний вид здания (литера А)



Фото № 4.Внешний вид здания (литера А)



Фото № 5. Адресный указатель



Фото № 6. Внешний вид земельного участка



Фото № 7. Внутреннее состояние 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

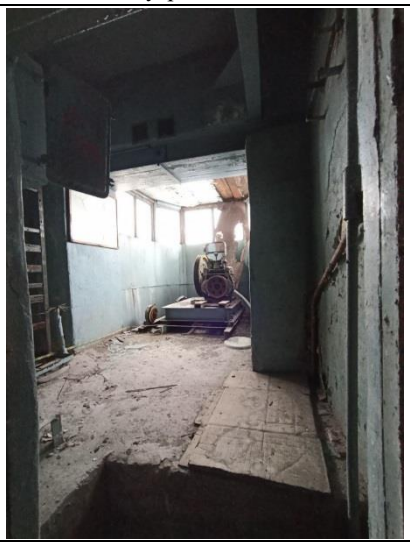


Фото № 13. Внутреннее состояние здания



Фото № 14. Внутреннее состояние здания

	
Фото № 15. Внутреннее состояние здания	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

	
Фото № 21. Внутреннее состояние здания	Фото № 22. Внутреннее состояние здания
	
Фото № 23. Внутреннее состояние здания	Фото № 24. Внутреннее состояние здания
	
Фото № 25. Внешний вид прачечной	Фото № 26. Внешний вид земельного участка

А К Т

контрольного осмотра нежилых зданий на земельном участке, расположенных по адресу Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 10, литера А, Б

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Финляндский округ, Минеральная улица, участок 7
Площадь земельного участка, кв. м.	1197
Кадастровый номер земельного участка	78:10:0005132:2556
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке наличие элементов благоустройства не выявлено

На земельном участке расположены здания, описанные далее.

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Административное здание
Назначение	Недилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 10, литера А
Общая площадь, кв. м	1272,7
Кадастровый номер	78:10:0005132:2021
Этажность	6, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра наличие элементов благоустройства не выявлено.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 06.02.2023, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Прачечная
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 10, литера Б
Общая площадь, кв. м	59,8
Кадастровый номер	78:10:0005132:2043
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра наличие элементов благоустройства не выявлено.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 06.02.2023, 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	06.02.2023

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 свободного назначения, после проведения ремонта.*

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	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 10, литера А	1272,7	78:10:0005132:2021	12 615 569	15 138 683
2	Нежилое здание	Санкт-Петербург, Минеральная улица, дом 10, литера Б	59,8	78:10:0005132:2043	592 764	711 317
3	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Финляндский округ, Минеральная улица, участок 7	1197	78:10:0005132:2556	15 850 000	15 850 000
Итого:					**29 058 333**	**31 700 000**