

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

- нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 23<sup>1</sup>, 39,6 кв. м, кад. номер 78:07:0307701:2084;
- земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 23, литера Б, 124 кв.м., кад. номер 78:07:0307701:8.

### 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 14.07.2020 г.;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 24.07.2020 г.;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

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

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

### 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

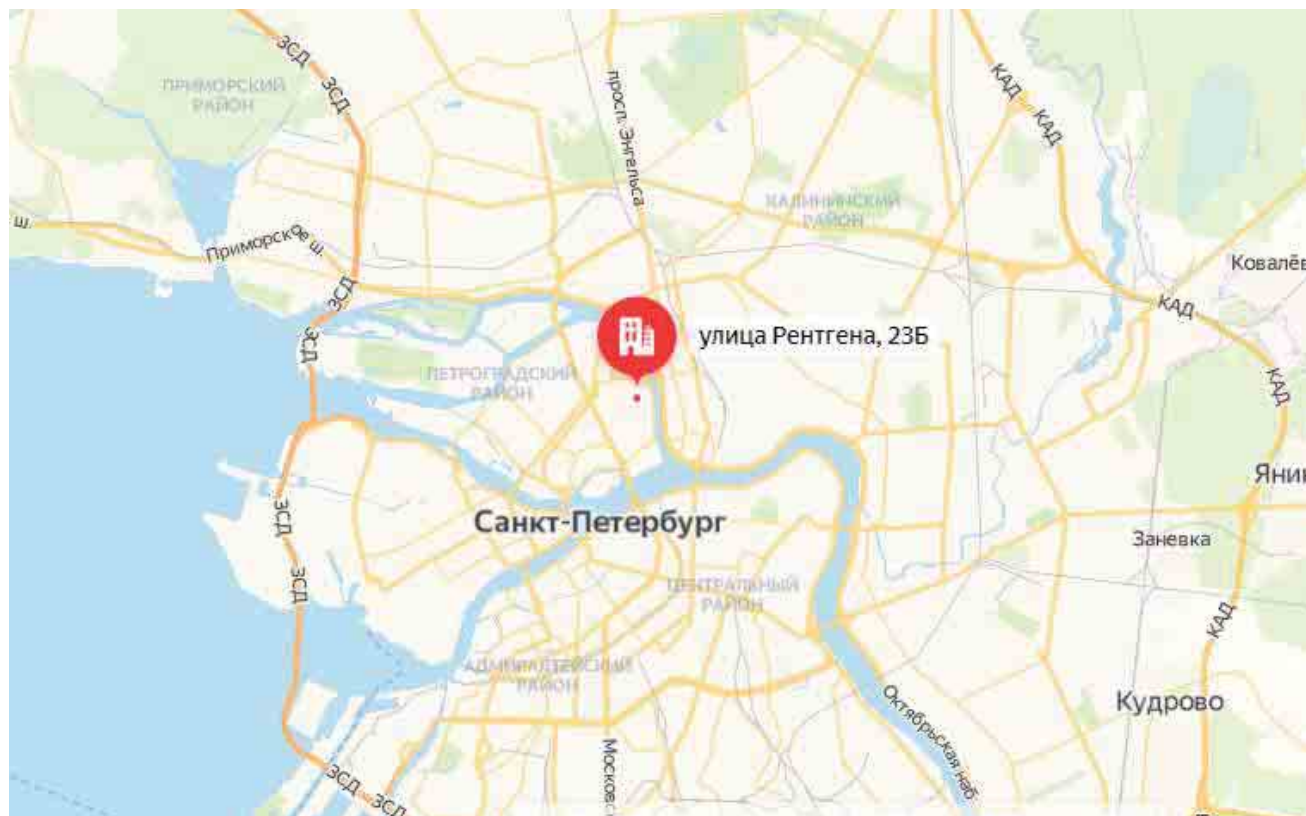
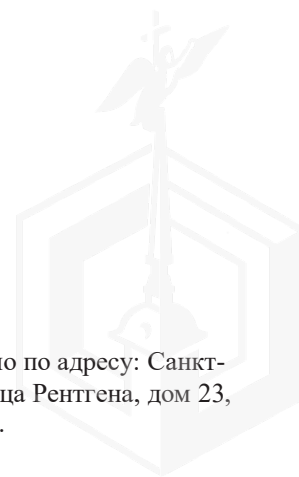


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте С-Петербурга

<sup>1</sup> Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29727 от 11.03.2020, здание расположено по адресу: Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 23; согласно заданию на оценку - Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 23, литера Б. В таблице «Описание здания» указана информация в соответствии с выпиской.



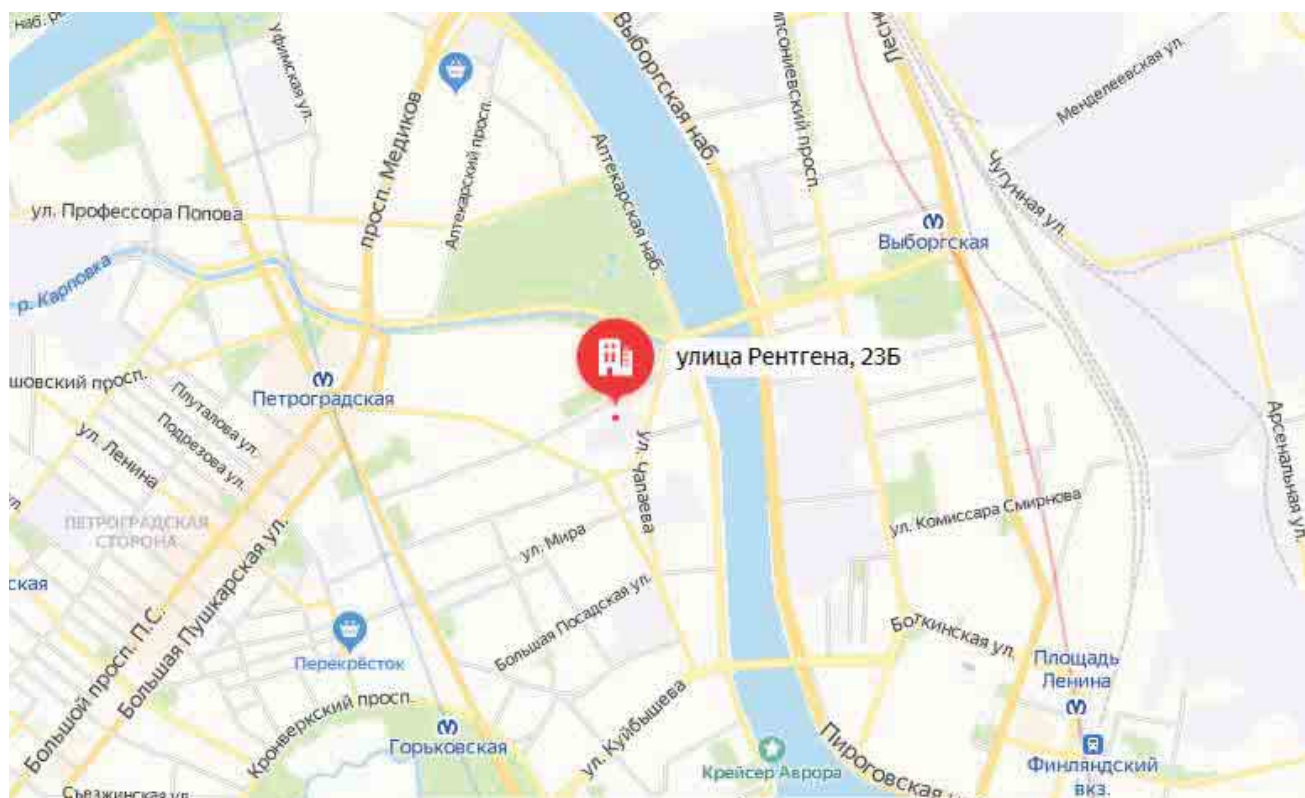


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта.



Рисунок 3. Локальное местоположение оцениваемого объекта оценки. Вид со спутника.



## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 23, литера Б, 124 кв. м, кад. номер 78:07:0307701:8, входящего в состав объекта оценки		
Площадь земельного участка	124 +/- 4 кв. м	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29593 от 11.03.2020, по данным Росреестра <sup>2</sup>
Кадастровый номер земельного участка	78:07:0307701:8	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29593 от 11.03.2020, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 103 266,96	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29593 от 11.03.2020, по данным Росреестра
Категория земель	земли населенных пунктов	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29593 от 11.03.2020, по данным Росреестра, по данным РГИС <sup>3</sup>
Разрешенное использование	для размещения объектов коммерческой деятельности	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29593 от 11.03.2020, по данным Росреестра, по данным РГИС
Подъезд к участку	проезд к участку через шлагбаум, без ограничений	по данным визуального осмотра
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов, озеленен	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	по данным визуального осмотра

## 2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 23, 39,6 кв.м., кад. номер 78:07:0307701:2084, входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	39,6	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29727 от 11.03.2020, по данным Росреестра
Кадастровый номер	78:07:0307701:2084	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29727 от 11.03.2020, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость здания, руб.	543 387,26	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29727 от 11.03.2020, по данным Росреестра
Назначение	Нежилое здание	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29727 от 11.03.2020, по данным Росреестра
Наименование	Административное (учрежденческое)	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29727 от 11.03.2020, по данным Росреестра
Год ввода в эксплуатацию	данные отсутствуют	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29727 от 11.03.2020, по данным Росреестра
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29727 от 11.03.2020, по данным Росреестра
Этажность	1	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-29727 от 11.03.2020, по данным Росреестра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	по данным визуального осмотра

<sup>2</sup> <http://pkk5.rosreestr.ru>

<sup>3</sup> <http://www.rgis.spb.ru/map/promomappage.aspx>





## 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

### Характер окружающего типа землепользования

Объект оценки расположен в муниципальном образовании «Посадский округ» Петроградского района, в исторической части города, во дворе жилого дома. Ближайшее окружение объекта оценки представлено 1 ЦНИИ МО РФ (военного кораблестроения), территорией ПСПБГМУ им. акад. И.П. Павлова - с северной стороны, административно-офисным зданием – с восточной стороны, территорией Радиоцентра №7 – с южной стороны и общежитием Санкт-Петербургской химико-фармацевтической академии – с западной стороны. Рядом с 2018 года строится многоквартирный жилой дом (участок западнее ул. Чапаева, 28). Также поблизости расположены три сквера и территория будущего строительства гостиницы и бизнес-центра (приспособление для современного использования зданий комплекса казарм Гренадерского полка).

### Транспортная доступность

Объект оценки находится на небольшом расстоянии от оживленных транспортных магистралей: Выборгская набережная – 0,6 км по транспортно-дорожной сети, Каменноостровский проспект – 1,5 км. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом без ограничений через шлагбаум, состояние дорожного покрытия – хорошее.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта «Остановка улица Рентгена» расположена на расстоянии около 250 м, проходящие маршруты общественного транспорта: автобус № 14, а также маршрутное такси К-32. Ближайшая станция метро – «Петроградская» - находится на расстоянии 1,1 км (13 минут пешком).

### Градостроительное зонирование

Согласно данным Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка - для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне «ЗЖД», - зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

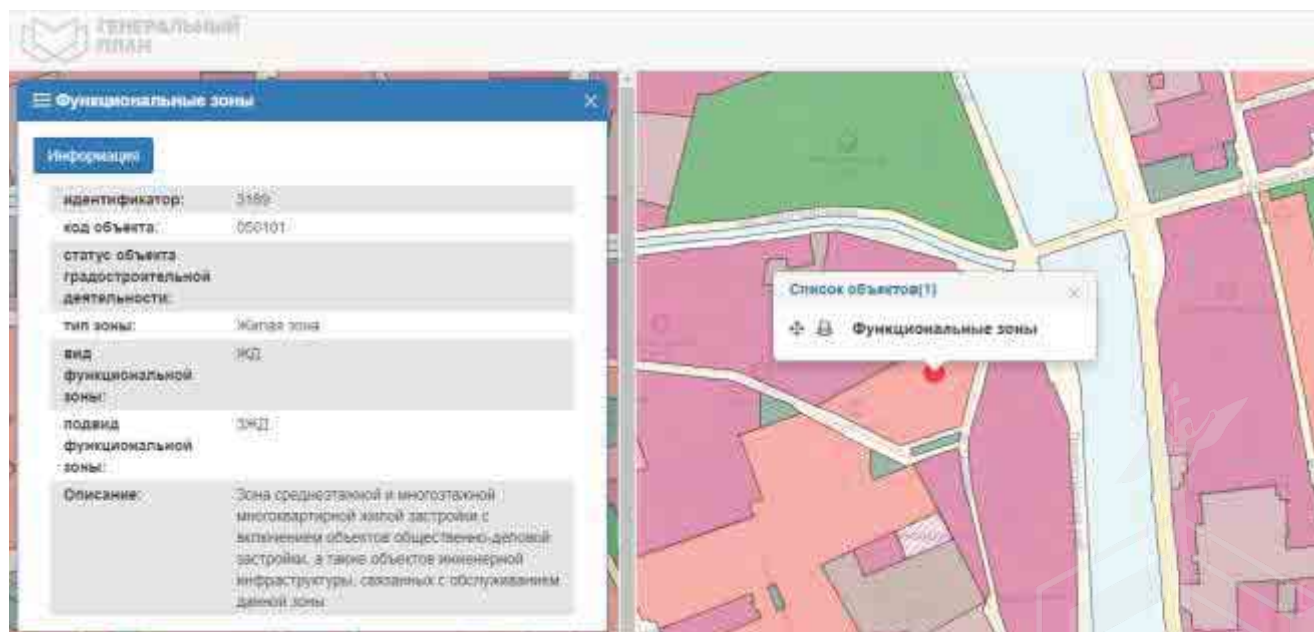


Рисунок 4. Функциональная зона, в которой расположен Объект оценки.

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 23.07.2019 №464), рассматриваемая территория входит в зону Зона «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.

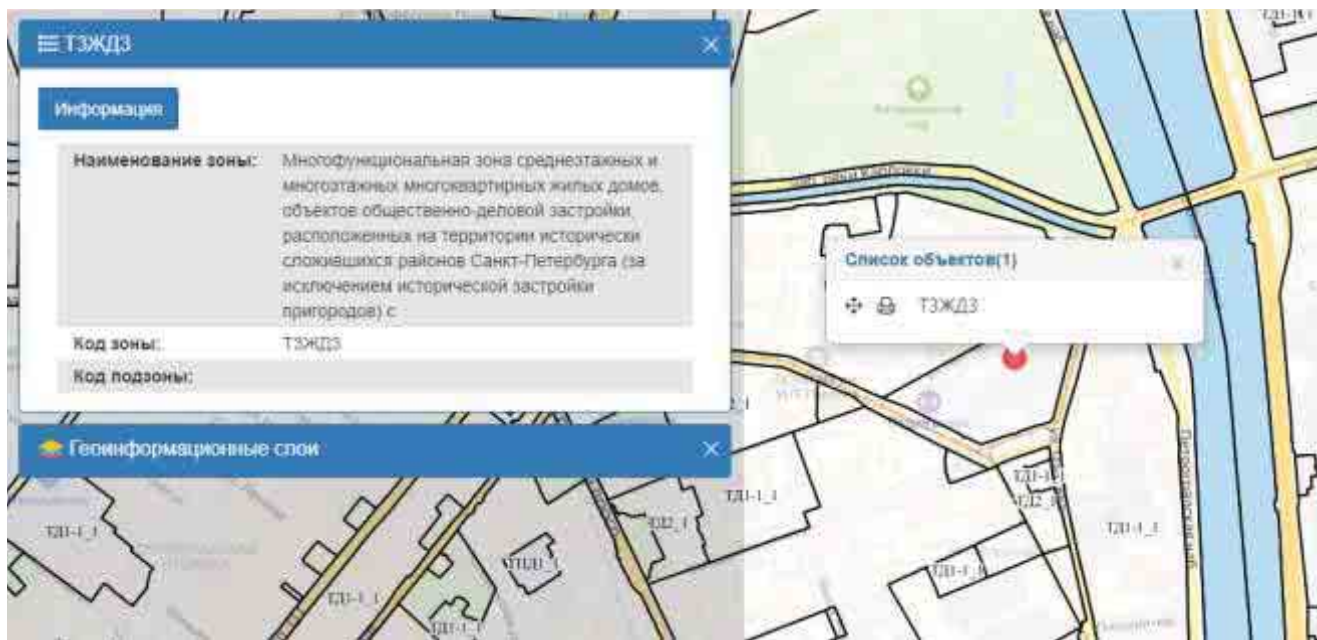


Рисунок 5. Зона согласно ПЗЗ, в которой расположен Объект оценки.

#### **Градостроительная документация по планировке территории**

Проект детальной планировки отсутствует.  
Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.  
Наличие иных градостроительных ограничений: отсутствуют.

#### **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 28.03.2019).

#### **История объекта и его состояние**

Участок улицы Рентгена, на котором расположен объект оценки, начал прокладываться и застраиваться согласно решению Исполкома Ленсовета от 18 сентября 1944 года, а сквозной проезд появился там лишь в 1970-е годы. Информация об истории Объекта отсутствует.

Источник: <https://prawdom.ru/nsk.php?nse=Rentgena%20spb>

## 2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № 78/001/004/2020-29593 от 11.03.2020, на земельный участок расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 23, литера Б, площадью 124 кв.м, кадастровый номер 78:07:0307701:8, ограничения (обременения) прав объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № 78/001/004/2020-29727 от 11.03.2020, на нежилое здание, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 23, площадью 39,6 кв.м, кадастровый номер 78:07:0307701:2084, ограничения (обременения) прав объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии со Служебной запиской № ИСПБ—17980/20 от 16.04.2020 О предоставлении сведений из региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» на 16.04.2020 на испрашиваемую территорию земельного участка, расположенного по адресу г.Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 23, литера Б, площадью 124 кв. м, кадастровый номер 78:07:0307701:8, распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- прошедшие кадастровый учет: охранный зона газораспределительной сети, охранный зона канализационных сетей, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

- которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: охранный зона канализационных сетей, охранный зона тепловых сетей, охранный зона газораспределительной сети, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Сведения о водных объектах, земельных участках, включенных в утвержденную схему размещения НТО, отсутствуют.

В соответствии с письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга № 01-9464/20-0-1 от 28.04.2020 г., земельный участок, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 23, литера Б, площадью 124 кв.м, кадастровый номер 78:07:0307701:8, не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с письмом Главного управления Министерства РФ по делам ГО, ЧС и ликвидации последствий стихийных бедствий по г. Санкт-Петербургу № 8155-5-1-2 от 08.05.2020г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 23, литера Б, не является объектом гражданской обороны.

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 01-25-7419/20-0-1 от 07.05.2020 земельный участок, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 23, литера Б, расположен в границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(07)02 объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга. Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(07)02). В пределах границ вышеуказанного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр 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.

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №01-25-7426/20-0-1 от 22.04.2020г., объект, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 23, литера Б, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(07)02).

## 2.6 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Санкт-Петербург, улица Рентгена, дом 23 литера Б:







Фото №3: Вид снаружи



Фото №4: Вид снаружи



Фото №5: Вид снаружи



Фото №6 Вид снаружи



Фото №7: Вид при выходе из здания.



Фото №8: Вид при выходе из здания.



Фото №9: Входная дверь.



Фото №10: Входная дверь.





Фото №11: Входная дверь.



Фото №12: Входная дверь.



Фото №13: Состояние окон.



Фото №14: Состояние окон.



Фото №15: Состояние дверных проемов.



Фото №16: Состояние дверных проемов.



Фото №17: Выход из здания



Фото №18: Внутренняя отделка







Фото №19: Внутренняя отделка



Фото №20: Внутренняя отделка



Фото №21: Внутренняя отделка



Фото №22: Внутренняя отделка



Фото №23: Внутренняя отделка



Фото №24: Внутренняя отделка



Фото №25: Внутренняя отделка



Фото №26: Внутренняя отделка





Фото №27: Санузел



Фото №28: Санузел



Фото №29: Окружение



Фото №30: Паспорт строящегося рядом Объекта



Фото №31: Окружение



Фото №32: Окружение

## 2.7. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании анализа градостроительной документации, 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 использование его по назначению в качестве комплекса недвижимого имущества административно-офисного назначения после проведения косметического ремонта.*



## 2.8. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Показатель	Значение
Рыночная стоимость Объекта оценки, с НДС, руб.	3 540 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, без НДС, руб.	3 300 000
Доля объекта капитального строительства в стоимости Объекта оценки, без НДС, руб.	1 200 000
Доля земельного участка в стоимости Объекта оценки (НДС не облагается), руб.	2 100 000

Результаты проведения оценки пообъектно:

№	Наименование	Расчетное значение рыночной стоимости объектов, руб. без НДС	Расчетное значение рыночной стоимости объектов, руб. с НДС
1	Земельный участок, г. Санкт-Петербург, ул. Рентгена, д. 23, лит. Б, кад. номер 78:07:0307701:8	2 100 000	2 100 000*
2	Нежилое здание, г. Санкт-Петербург, ул. Рентгена, д. 23, лит. Б, кад. номер 78:07:0307701:2084	1 200 000	1 440 000
	Итого:	3 300 000	3 540 000

\*Передача прав собственности на земельный участок НДС не облагается в соответствии со ст. 146 НК РФ





# А К Т

## контрольного осмотра нежилого здания с земельным участком, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рентгена, д. 23, литера Б

г. Санкт-Петербург

«14» июля 2020 г.

### Описание земельного участка (Санкт-Петербург, ул. Рентгена, д. 23, литера Б):

Площадь земельного участка	124 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:07:0307701:8
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения объектов коммерческой деятельности
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 103 266,96
Текущее использование	на земельном участке расположено нежилое здание – административно-офисного назначения. Границы земельного участка, при визуальном осмотре не определены, ограждение отсутствует; территория благоустроена (участок озеленен, имеется асфальтированная пешеходная дорога).
Подъезд к участку	без ограничений через шлагбаум
Форма земельного участка	правильный многоугольник
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов. Озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация

### Описание здания лит. Б.:

Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	39,6
Кадастровый номер	78:07:0307701:2084
Кадастровая стоимость здания, руб.	543 387,26
Строительный объем, куб. м	нет данных
Год постройки улучшения	нет данных
Год капитального ремонта / реконструкции	нет данных
Этажность	1
Назначение	Административное (учрежденческое)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Текущее использование	Не эксплуатируется
Состояние по результатам осмотра	Удовлетворительное. Отделка требует косметического ремонта.



*Описание локального окружения*

<p>Описание здания, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Объект оценки расположен в глубине застройки во дворе жилого дома. Ближайшее окружение объекта оценки представлено 1 ЦНИИ МО РФ (военного кораблестроения), территорией ПСПБГМУ им. акад. И.П. Павлова - с северной стороны, административно-офисным зданием – с восточной стороны, территорией Радицентра №7 – с южной стороны и общежитием Санкт-Петербургской химико-фармацевтической академии – с западной стороны. Рядом с 2018 года строится многоквартирный жилой дом (участок западнее ул. Чапаева, 28). Также поблизости расположены три сквера и территория будущего строительства гостиницы и бизнес-центра (приспособление для современного использования зданий комплекса казарм Гренадерского полка).</p>
<p align="center">Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>неорганизованная</p>
<p align="center">Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)</p>	<p>Объект оценки находится на небольшом расстоянии от оживленных транспортных магистралей: Выборгская набережная – 0,6 км по транспортно-дорожной сети, Каменноостровский проспект – 1,5 км. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом без ограничений через шлагбаум, состояние дорожного покрытия – хорошее. Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». До станции метро «Петроградская» 13 минут пешком. Ближайшая остановка общественного транспорта «Остановка улица Рентгена» расположена на расстоянии около 250 м, проходящие маршруты общественного транспорта: автобус № 14, а также маршрутное такси К-32.</p>

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	14.07.2020	Дата	

