

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:

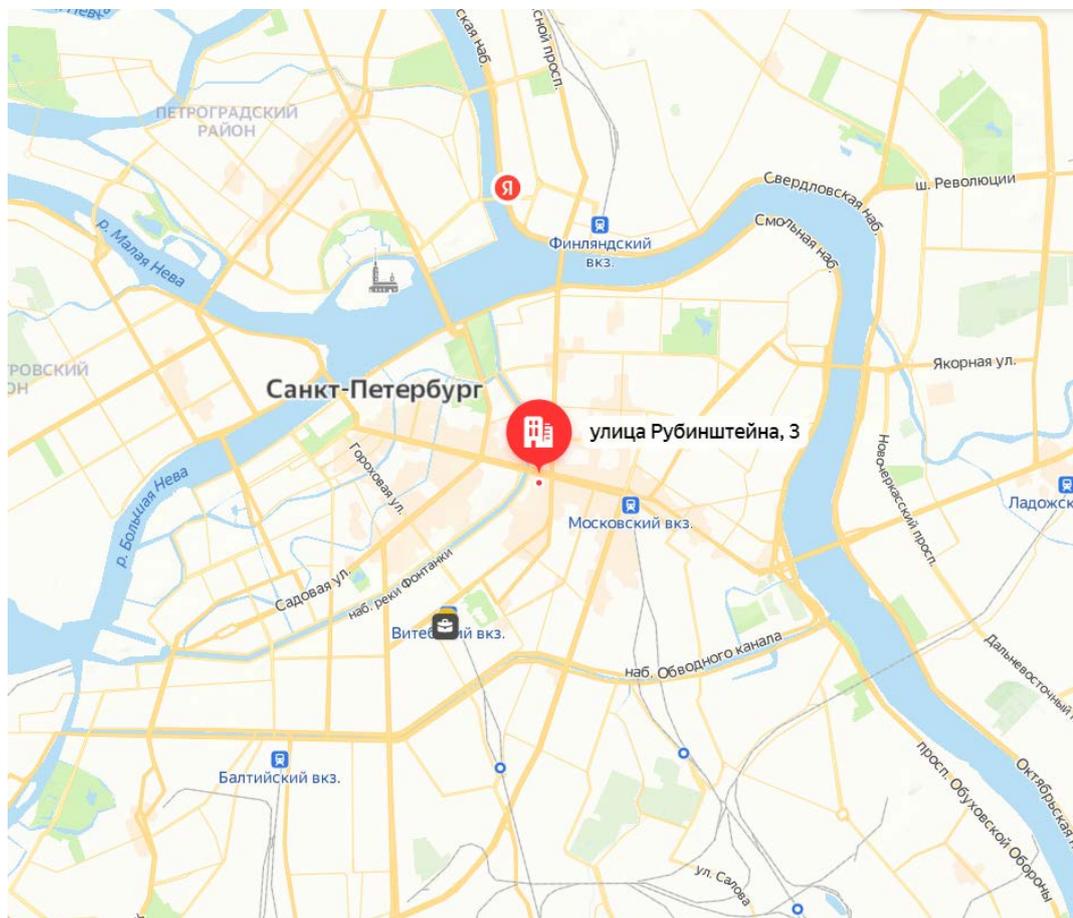
Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, дом 3, литера А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 23 июня 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет РГГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001225:2011
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1871
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

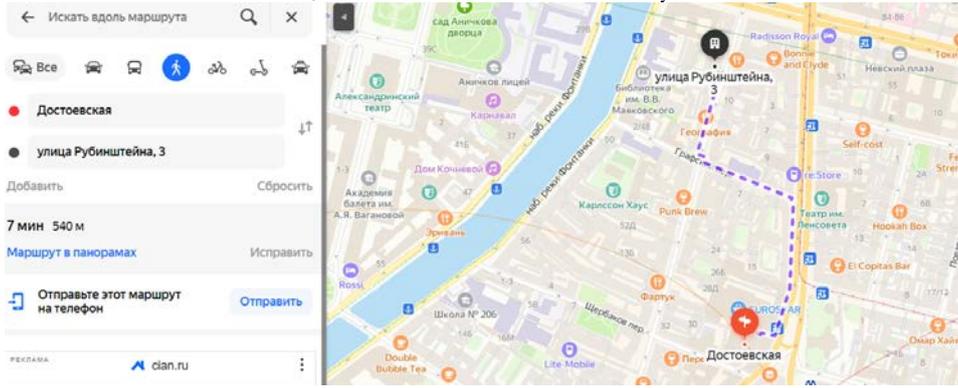
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001225:2268
Общая площадь, кв. м	25,4
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	2,73 м (по данным Протокола №2/Ц заседания рабочей группы КИО СПб)
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии улицы Рубинштейна. В непосредственной близости Невский проспект. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары, что характерно для всей улицы Рубинштейна. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен дворец Белосельских-Белозерских, а также библиотека им. В.В. Маяковского и подворье Троице-Сергиевой Лавры. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Рубинштейна в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Литейный проспект» расположена на удалении около 120 метров (1 минута пешком), где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы №№3,7,22,24,27,181,191 <p>Ближайшая станция метро «Достоевская» расположена на расстоянии около 540 м от Объекта оценки, что составляет около 7 минуты пешком.</p> 



2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 17.01.2022 №КУВИ-001/2022-4839679, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 15.09.2021 №07-7588/21-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 3, литера А, на основе Приказа председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры».

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

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Щербаков переулок)

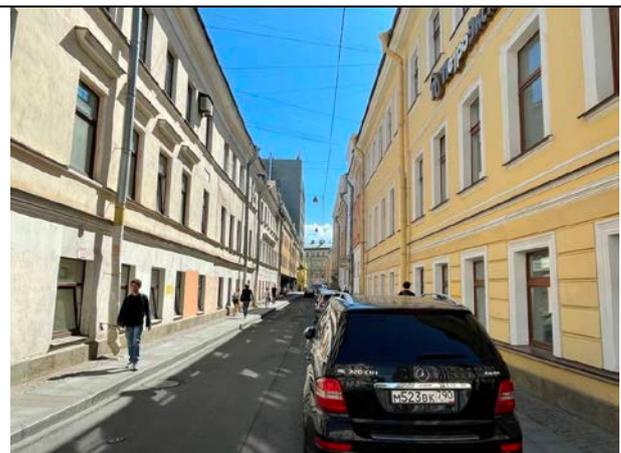


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Щербаков переулок)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Графский переулок)

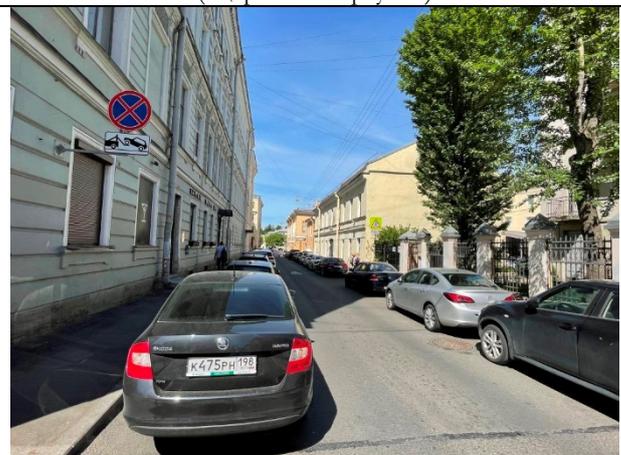


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Графский переулок)

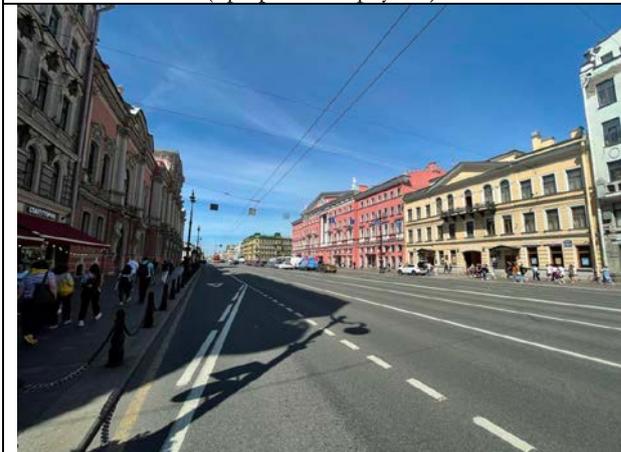


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)

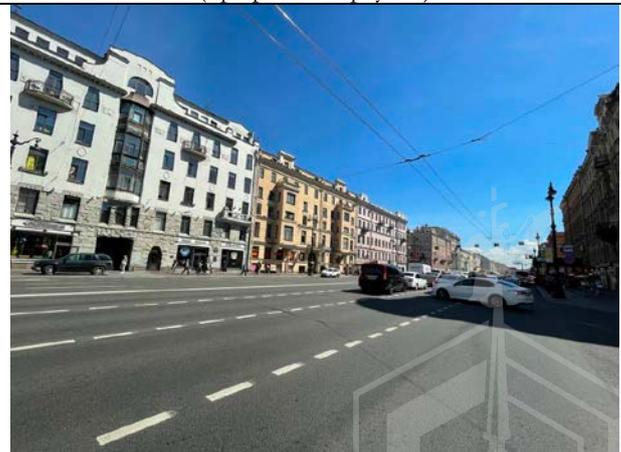


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)

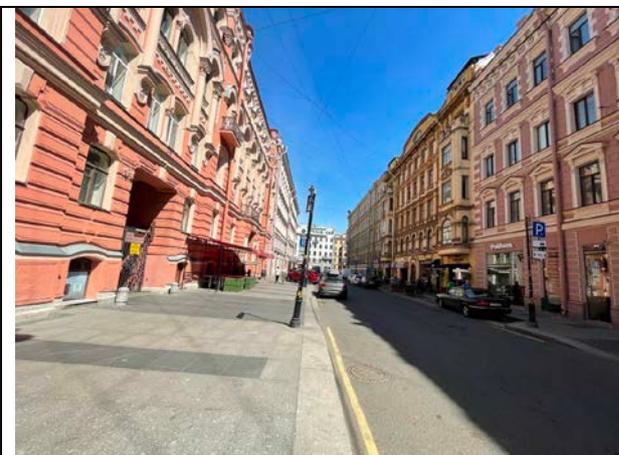


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Рубинштейна)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Рубинштейна)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 21. Ближайшее окружение Объекта оценки

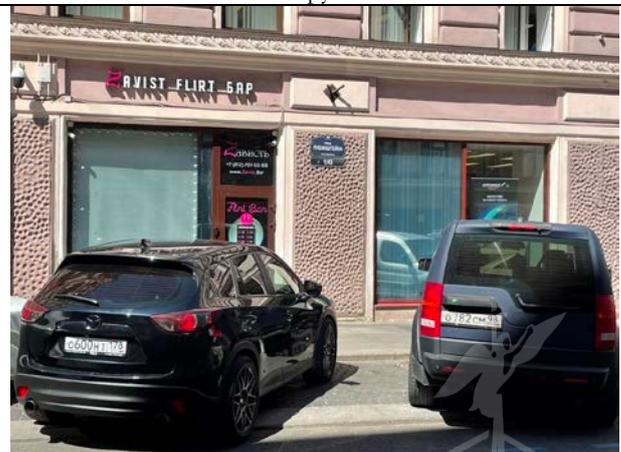


Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 23. Адрес Объекта оценки

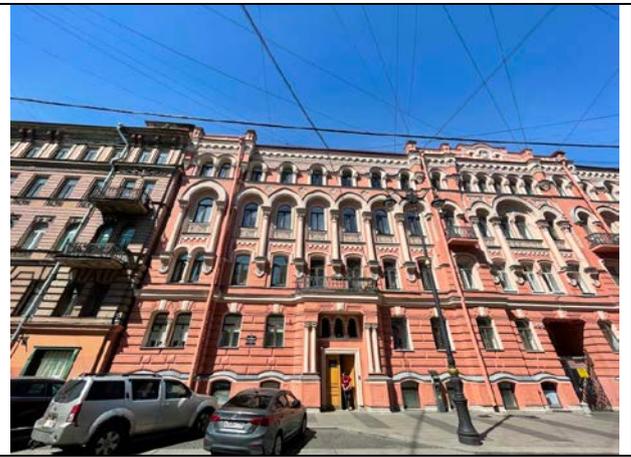


Фото 24. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 25. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 26. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 27. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 28. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 29. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 30. Внутри дворовая территория Объекта оценки



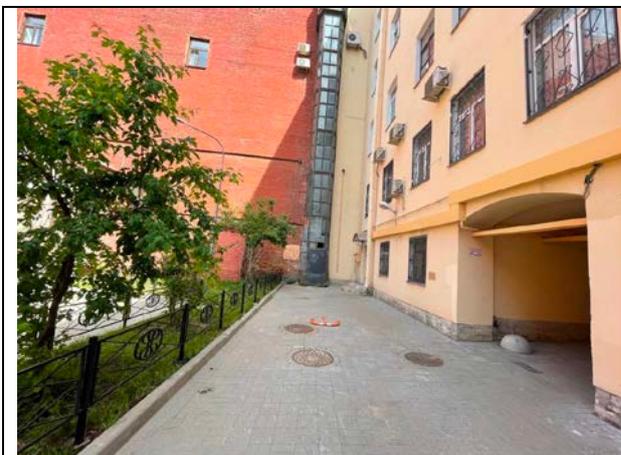


Фото 31. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 32. Внутри дворовая территория Объекта оценки

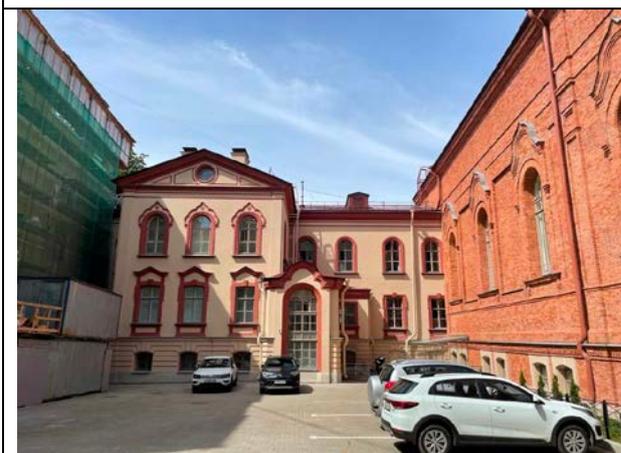


Фото 33. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 34. Вход в Объект оценки



Фото 35. Входная группа Объекта оценки

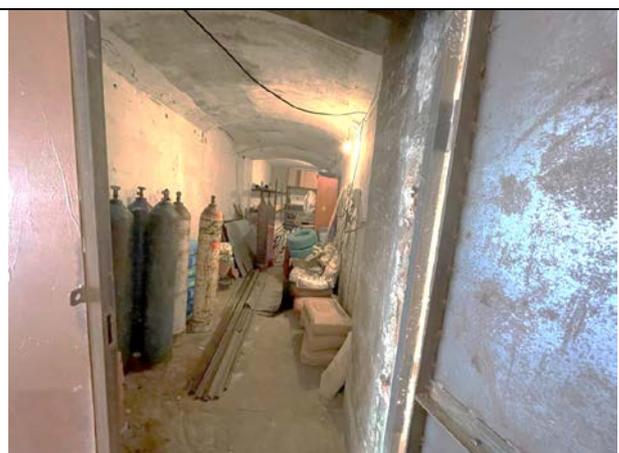


Фото 36. Входная группа Объекта оценки

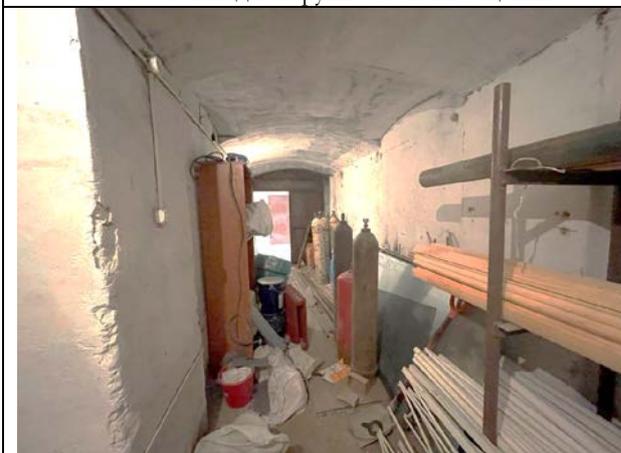


Фото 37. Входная группа Объекта оценки

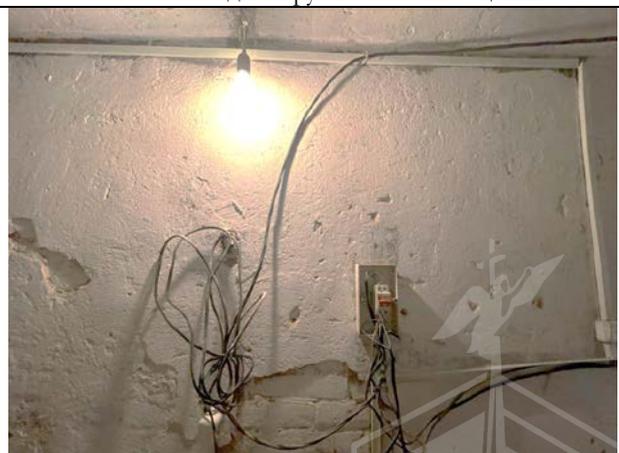


Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.3. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 23 «июня» 2022 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д.3, литера А, пом. 2-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001255:2268	25,4	1	*	-	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Отдельный вход со двора;
- Визуально коммуникации, кроме элементов электроснабжения не выявлены;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- Визуально перепланировок не выявлено.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Рубинштейна в доме № 3, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 25,4 кв. м. Вход со двора отдельный. На объекте имеется электроснабжение.
- Улица Рубинштейна в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары, что характерно для всей улицы Рубинштейна. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений универсального (свободного, в том числе сервисного, складского и т.п.) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 940 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	76 378
Диапазон стоимости, руб.	1 746 000 – 2 134 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 616 666,67
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	63 648

