

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 25, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 90,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001055:2865, 1 этаж

1.1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.2. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 20.10.2023

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

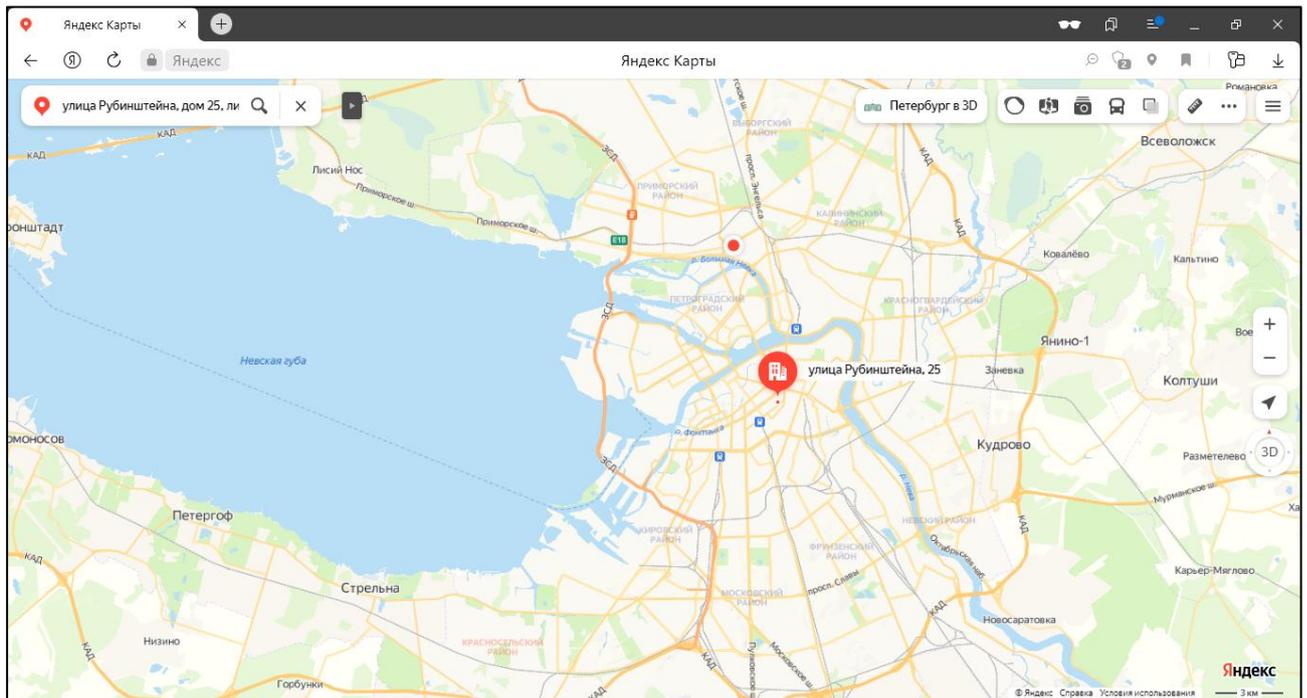


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

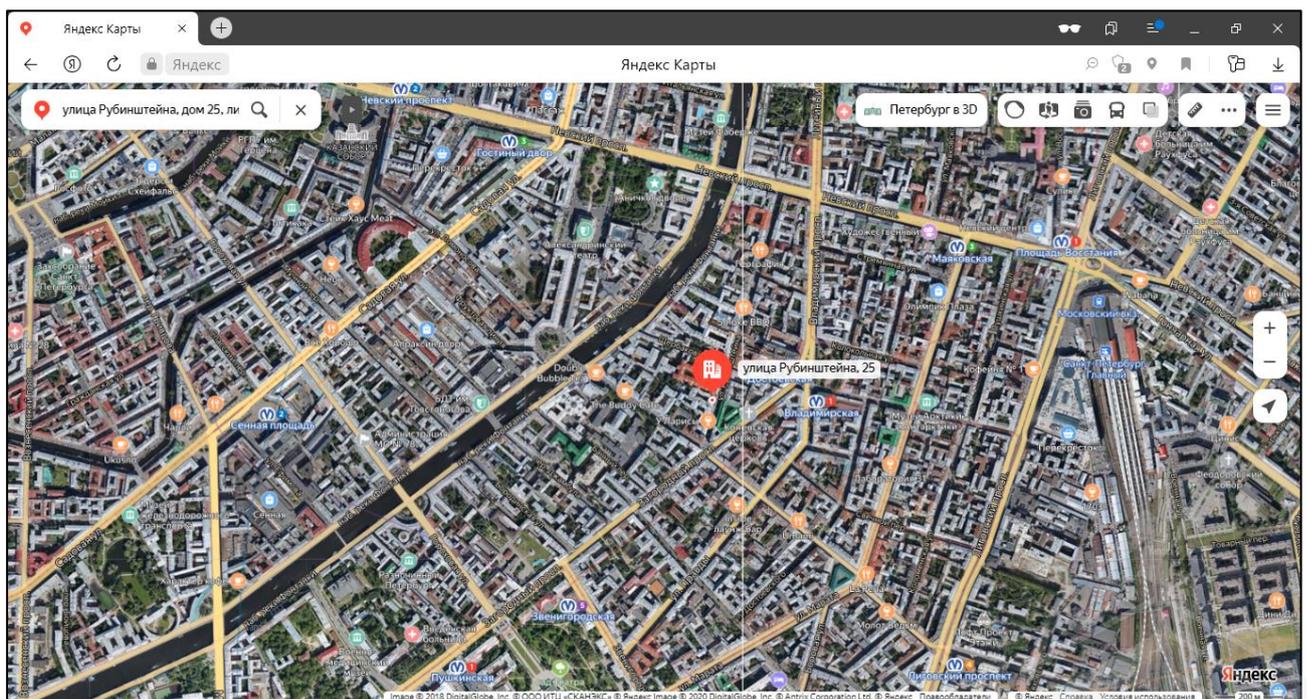


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	90,1
Кадастровый номер	78:31:0001055:2865
Кадастровая стоимость, руб.	8 930 040,00
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	99 112,54
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1
Высота помещения, м	2,83/2,93 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-19/2000-473.1 от 24.11.2000
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: вход в помещение заложен, вход в помещение оборудован из оконного проема в ч. п. 1. В ч. п. 8 проведено переоборудование – установлена ванная. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Нормальное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение занято третьими лицами, используется в качестве жилого помещения

Помещение

Дата обновления информации: 19.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001055:2865
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 25, литера. А, пом. 5-Н
Площадь, кв.м	90.1
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8930040.00
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1055:1:69:8
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-19/2000-473.1 от 24.11.2000
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-01-309/2003-581.3 от 05.01.2004

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



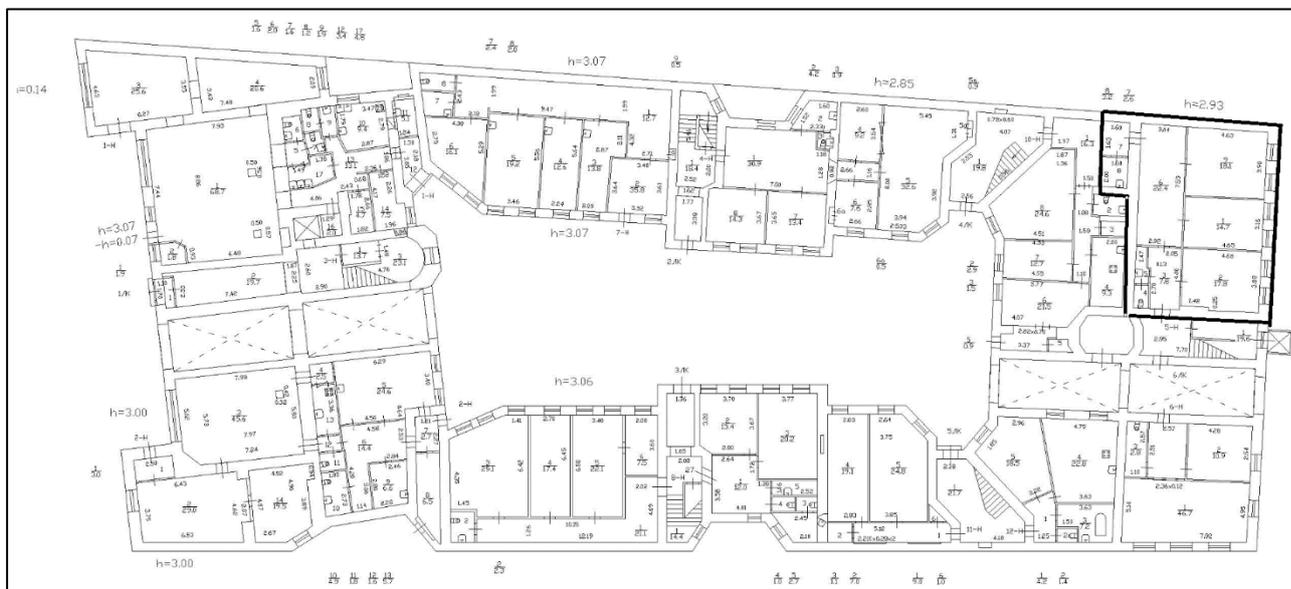


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

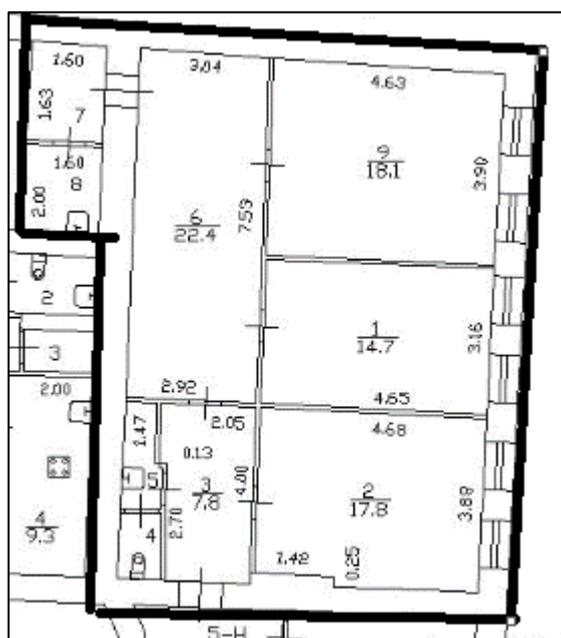


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



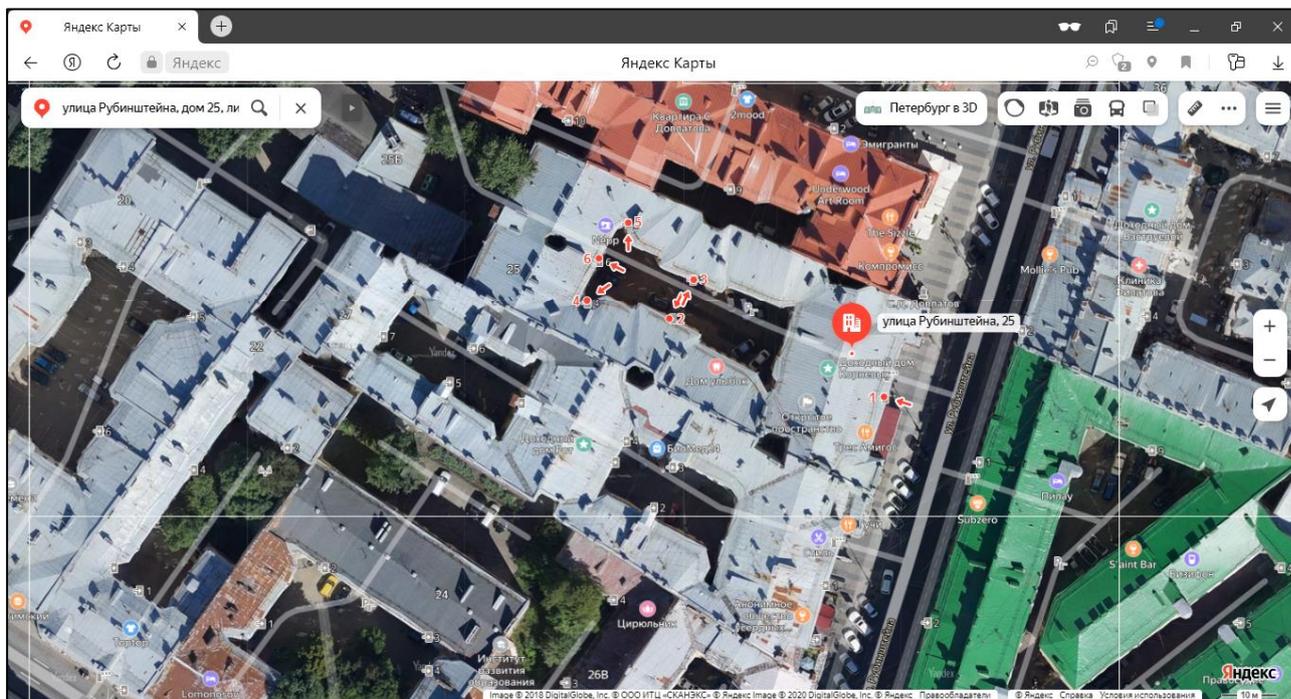


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: бары, рестораны, кафе, магазины продуктов, салон красоты, пункт выдачи, участковый пункт, апартаменты, гостиницы, почтовое отделение, др. объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупных транспортных магистралей – набережной реки Фонтанки – до нее около 500 м и Невского проспекта – до него расстояние – около 800 м.

Ближайшая станция метро «Достоевская» располагается в 4 минутах (310 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 17.02.2022 г. № КУВИ-001/2022-22263282 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-3851/21-0-1 от 12.05.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 25, литера А, помещение 5-Н на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом А.П. Рот».

Объект подлежит государственной охране и использованию 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.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Здание, в котором расположен объект
Оценки



Фото № 4 – Вход в арку



Фото № 5 – Дворовая территория



Фото № 6 – Отдельный вход в помещение





Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения

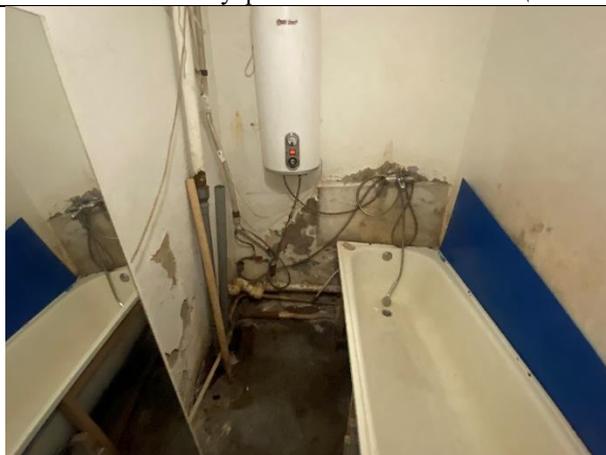


Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения

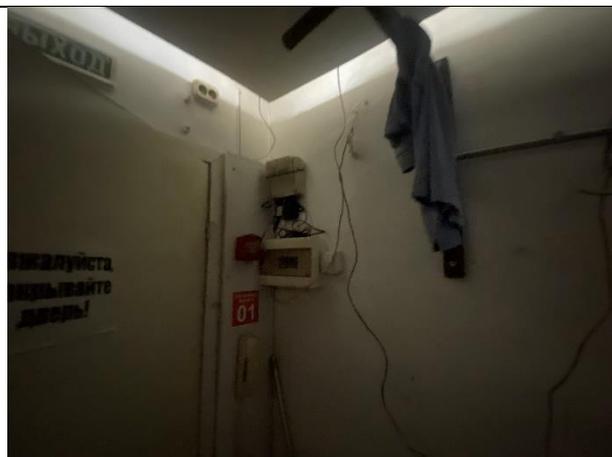


Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 25, литера А, помещение 5-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 25, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 90,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001055:2865, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 20.10.2023, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: вход в помещение заложен, вход в помещение оборудован из оконного проема в ч. п. 1. В ч.п. 8 проведено переоборудование – установлена ванная. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Нормальное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение занято третьими лицами, используется в качестве жилого помещения

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	20.10.2023



3. 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 помещения свободного назначения.*

4. 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.

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 25, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 90,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001055:2865, 1 этаж	88 790	8 000 000	106 548	9 600 000
Итого:	88 790	8 000 000	106 548	9 600 000

