

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

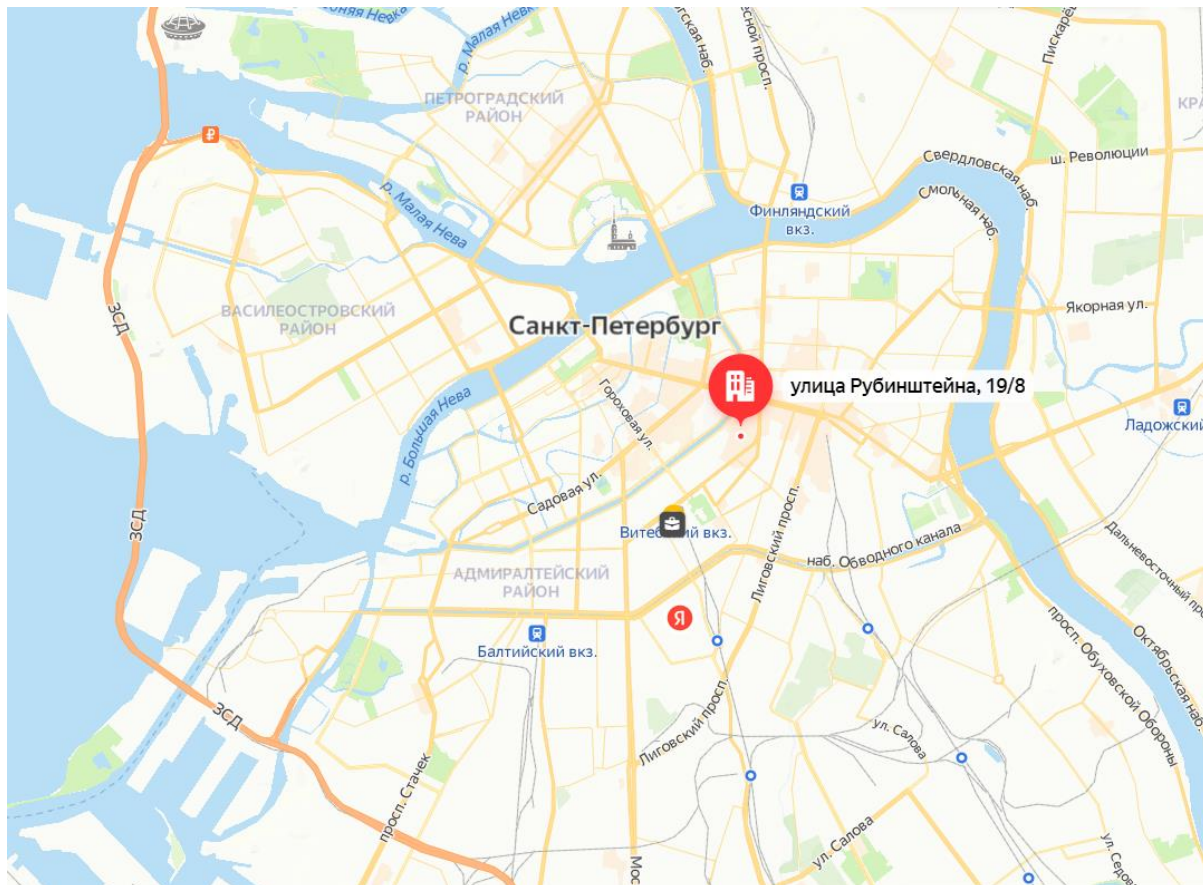
Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 19/8, литера А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

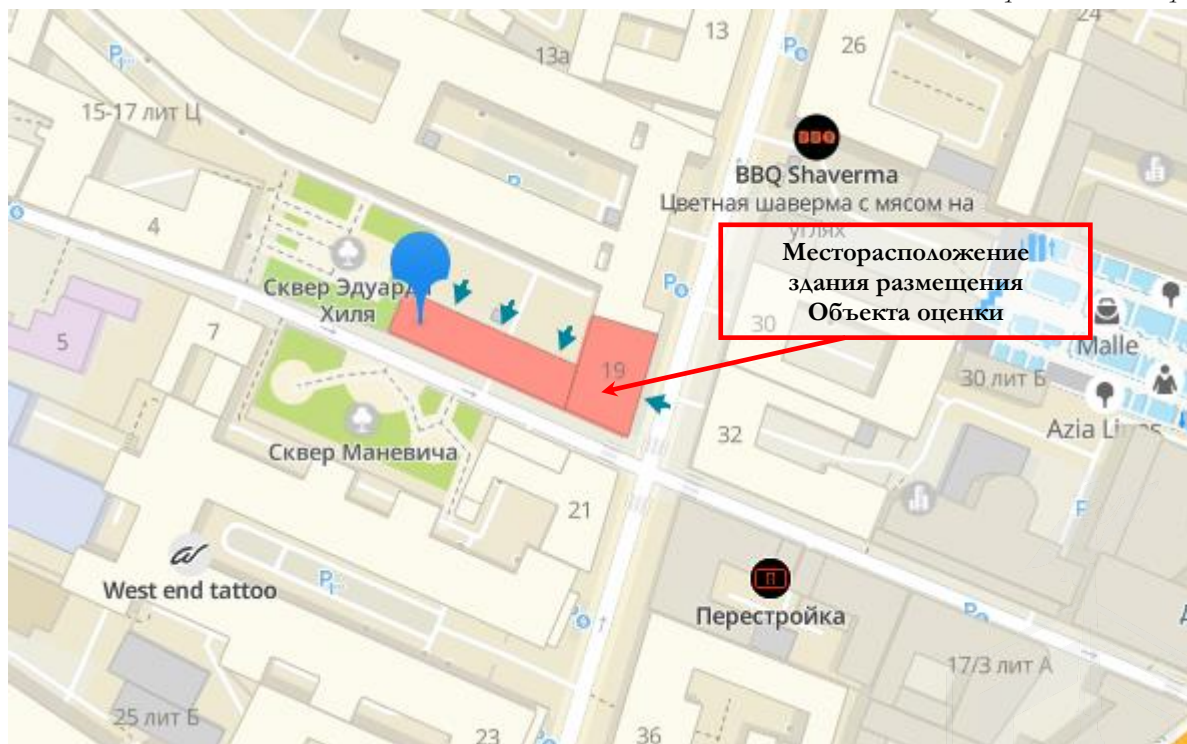
- 1.1. Дата оценки: 16 ноября 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001137:2024
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1864
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

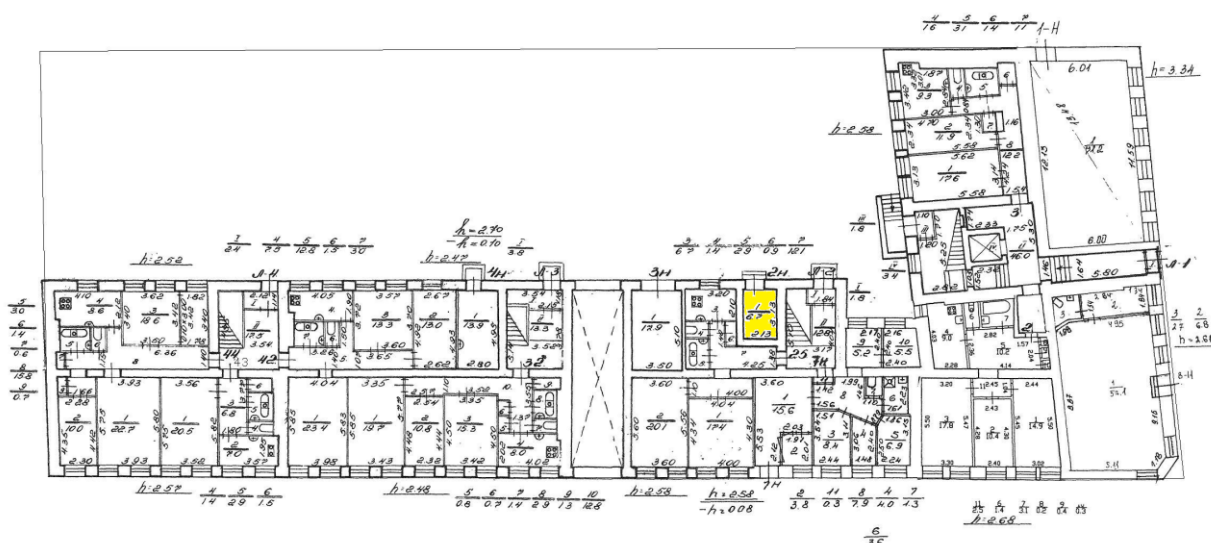
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-217965945
Кадастровый номер объекта	78:31:0001137:2612	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-217965945
Общая площадь, кв. м	6,7	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-217965945
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-217965945
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	нет	согласно данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.08.2023 г.
Текущее использование	не используется, в помещении находится имущество третьих лиц	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	перепланировки не выявлены	согласно данным визуального осмотра

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

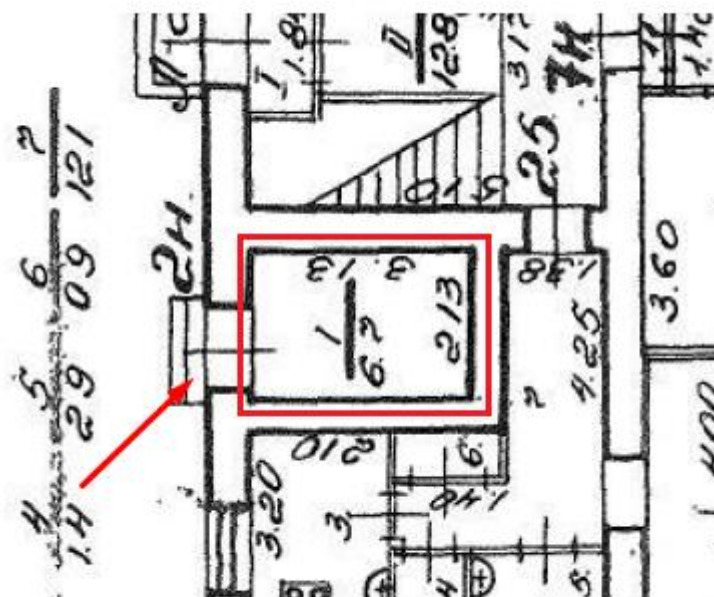


План этажа, расположение объекта на этаже

1 этаж



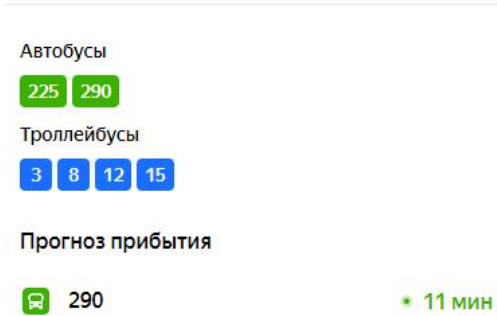
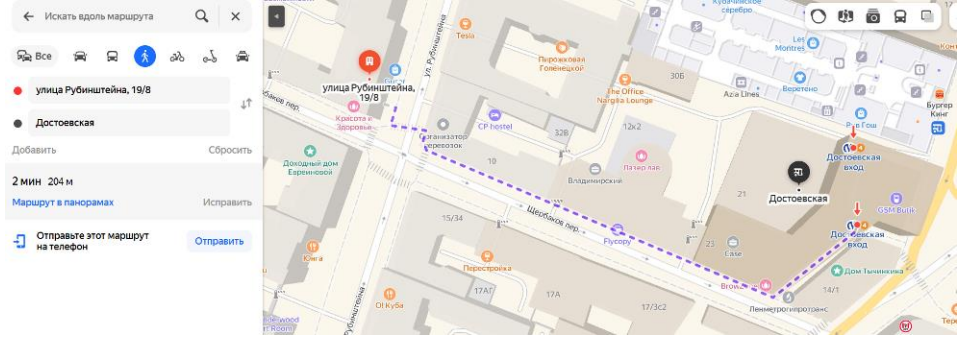
План помещения



- ▬ — границы Объекта оценки;
- ▬▬ — вход в Объект оценки

2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении улицы Рубинштейна и Щербакова переулка на «красной линии» данных улиц. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары. 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</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в</p>

окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	частности, в непосредственной близости расположены сквер Маневича и сквер Эдуарда Хня. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Во двор здания расположения Объекта оценки можно попасть как с улицы Рубинштейна дом 15-17 так и с Щербакова переулка. Улица Рубинштейна и Щербаков переулок в районе расположения Объекта оценки характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Движение автотранспорта по Щербакову переулку односторонне в направлении от набережной реки Фонтанки в сторону Загородного проспекта.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Владимирская площадь» расположена на удалении около 260 метров (3 минуты пешком), где курсируют:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Достоевская» расположена на расстоянии около 204 м от Объекта оценки, что составляет около 2 минут пешком.</p> 

2.3.3. Обременения объекта

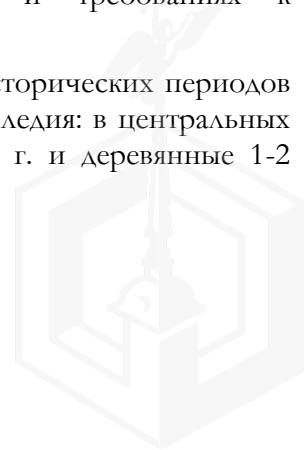
В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-217965945 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 22.09.2023 № 01-43-22876/23-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 19/8, литера А, 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: единой охранной зоне (участок ООЗ(31)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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".

* Исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 г.; в остальных районах – до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).



В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Фотографии объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Загородный проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Владимирский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(большая Московская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кузнецкий проспект)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Графский переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Ломоносова)



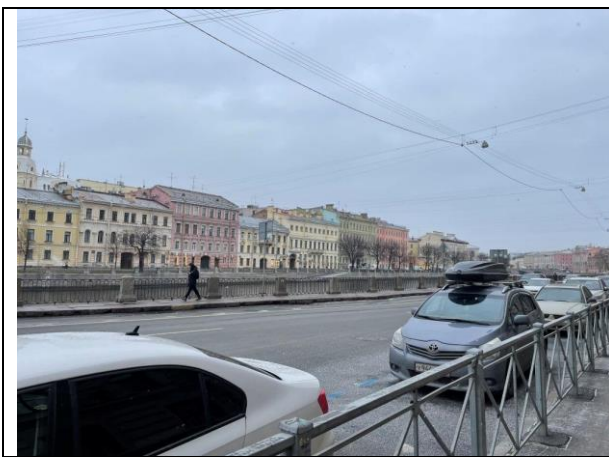


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная реки Фонтанки)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Щербаков переулок)

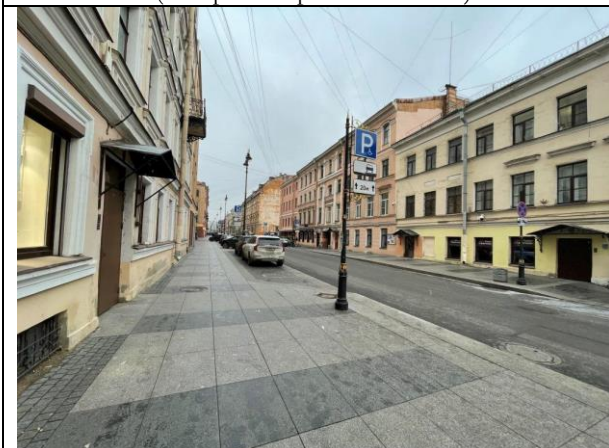


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Рубинштейна)



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. Адрес Объекта оценки

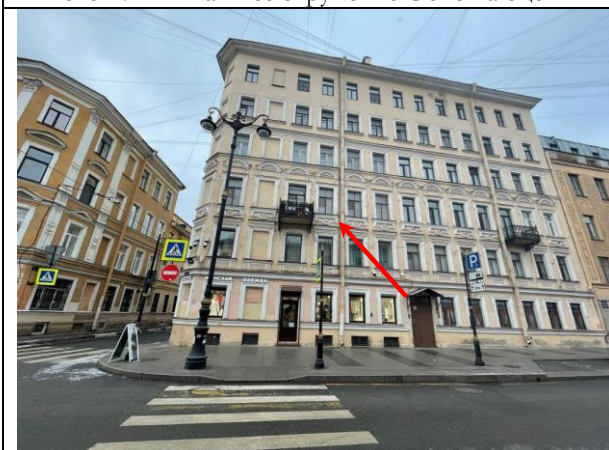


Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки

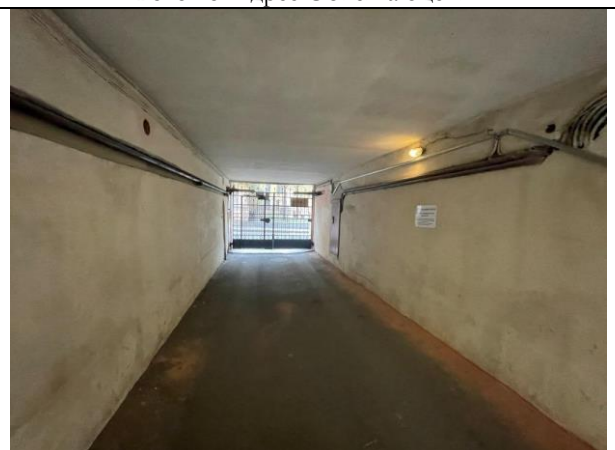


Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки (Шербаков переулок)



Фото 21. Внутриворобная территория Объекта оценки



Фото 22. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки

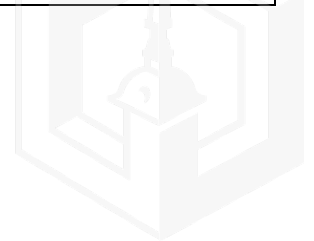




Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 16 ноября 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 19/8, литера А, помещение 2-Н
2. Данные по помещению:

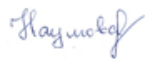
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001137:2612	6,7	1 этаж	*	—	*	+	—	+	—

Примечания, обозначенные символом*:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 21.03.2023 г. в помещении не выявлено перепланировок.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. 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 №19/8, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 6,7 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконных проемов нет. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположены сквер Маневича и сквер Эдуарда Хиля.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении улицы Рубинштейна и Щербакова переулка на «красной линии» данных улиц.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого, вспомогательного) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	800 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	119 403
Диапазон стоимости, руб.	720 000 – 880 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	666 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	99 502

*

Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

