

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

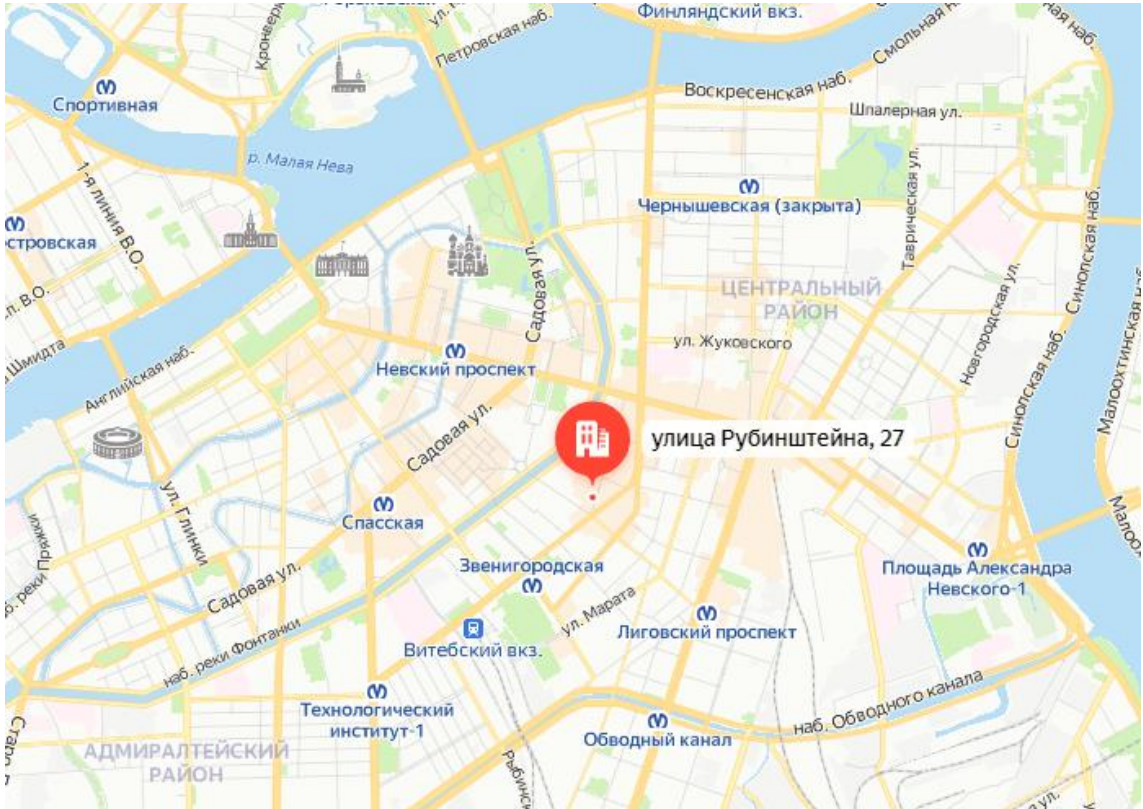
Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 27, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

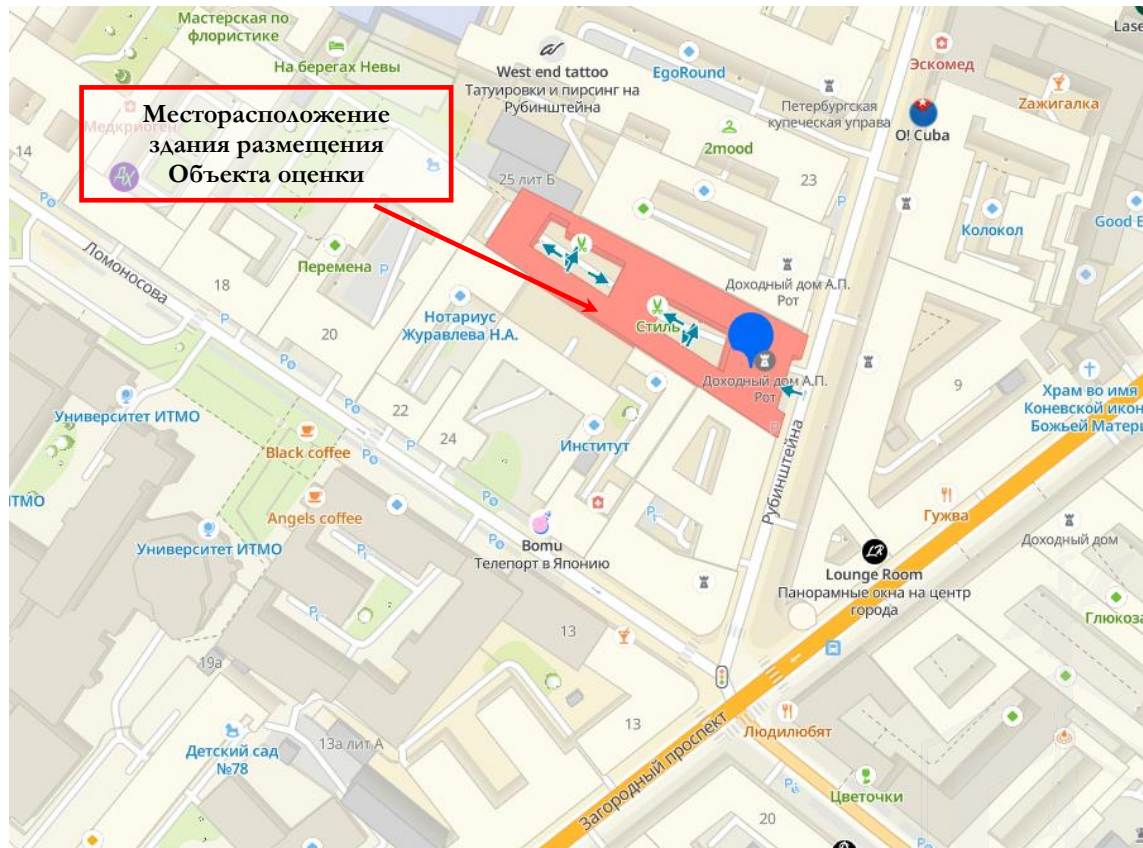
- 1.1. Дата оценки: 25 декабря 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001055:2012
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1874
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

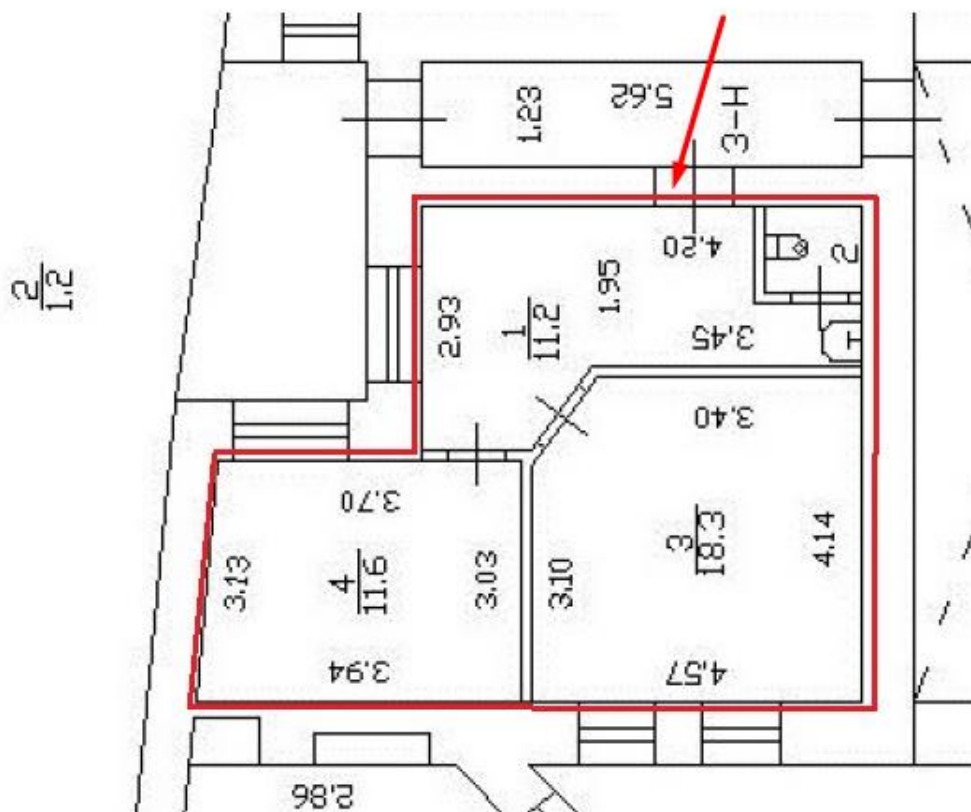
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.11.2023г. № КУВИ-001/2023-248414791
Кадастровый номер объекта	78:31:0001055:2887	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.11.2023г. № КУВИ-001/2023-248414791
Общая площадь, кв. м	42,3	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.11.2023г. № КУВИ-001/2023-248414791
Занимаемый объектом этаж	цокольный	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.11.2023г. № КУВИ-001/2023-248414791
Высота помещения, м	2,82	Согласно Приложению к Письму КИО СПб №УРУИ-716/22 от 26.05.2022 г.
Заглубление	нет данных	
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.11.2023 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	выявлены перепланировки: <ul style="list-style-type: none"><li>○ дверной проем между ч.п.1 и ч.п.2 зашит, оборудован рядом,</li><li>○ перегородки с дверями между ч.п.1, ч.п.3 и ч.п.4 демонтированы, установлены новые,</li><li>○ в ч.п.3 установлены перегородки с дверями, образовано 2 новые ч.п., одна из них вглубь ч.п.4,</li><li>○ оконные проемы в ч.п.3 зашиты,</li><li>○ в ч.п.4 установлена перегородка с дверным проемом.</li></ul>	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 16.11.2023 г.

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



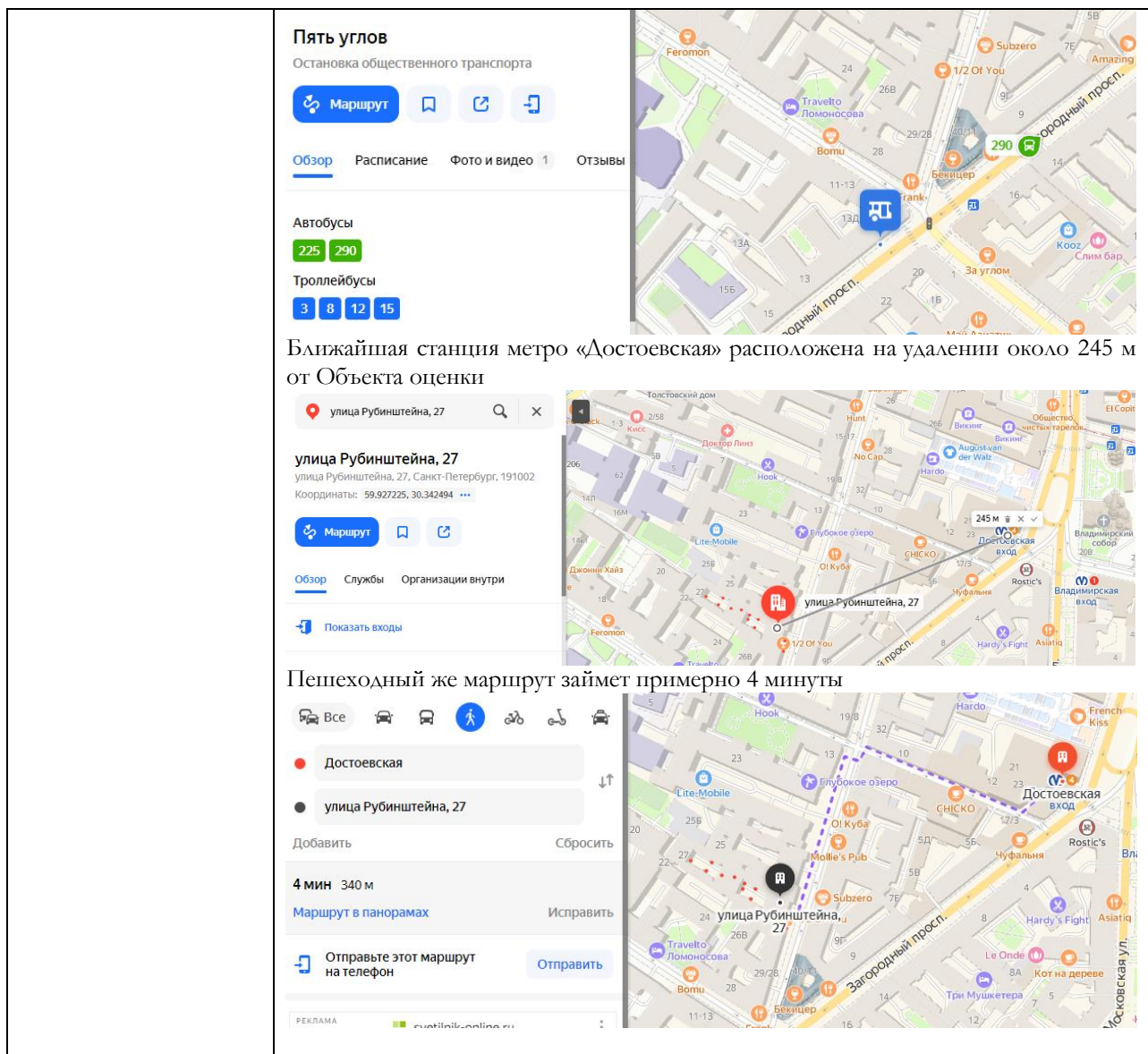
## План помещения



- — 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 «красной линии» улицы Рубинштейна.                  Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары. В ближайшем окружении находятся: рестобар «Гучи», кафе-бар «Mr.Rowdy &amp; Co», и другие. 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, в частности, в непосредственной близости расположены сквер Маневича и сквер Эдуарда Хила.                  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. Во двор здания расположения Объекта оценки можно попасть с улицы Рубинштейна. Улица Рубинштейна в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Движение автотранспорта по улице Рубинштейна односторонне в направлении от пересечения с Загородным проспектом в сторону Невского проспекта.                  Ближайшая остановка общественного транспорта «Пять углов» расположена на удалении около 100 метров (3 минуты пешком), где курсируют:</p>



Ближайшая станция метро «Достоевская» расположена на удалении около 245 м от Объекта оценки

Пешеходный же маршрут займет примерно 4 минуты

### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.11.2023г. № КУВИ-001/2023-248414791 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 22.11.2023 № 01-43-27984/23-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 27, литера А, помещение 3-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.



# Фотографии объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Ломоносова)

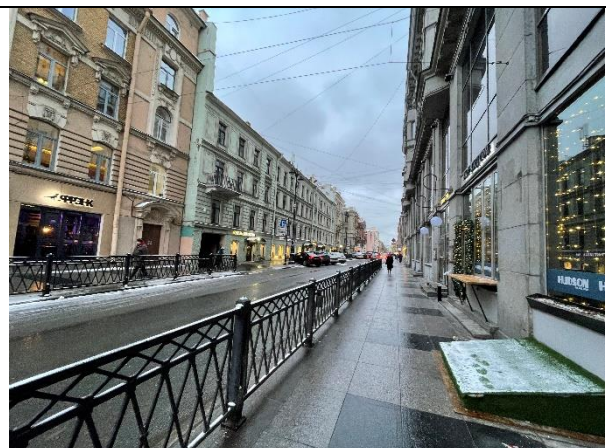


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Загородный проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Щербаков переулок)



Фото 4. Адрес Объекта оценки

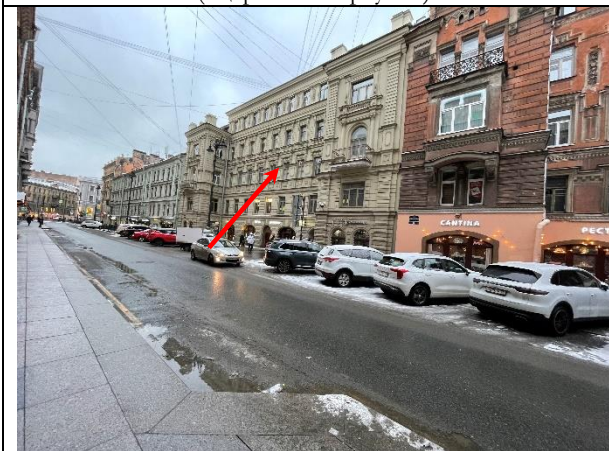


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки, вид здания Объекта оценки, (улица Рубинштейна)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 9. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 10. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение объекта оценки (во дворе)



Фото 12. Ближайшее окружение объекта оценки (во дворе)



Фото 13. Вид помещения Объекта оценки (в арке)



Фото 14. Вид помещения Объекта оценки (в арке)



Фото 15. Входная группа Объекта оценки

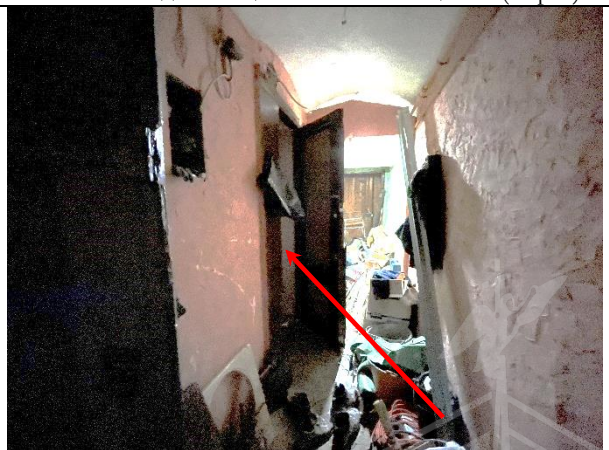


Фото 16. Входная группа Объекта оценки

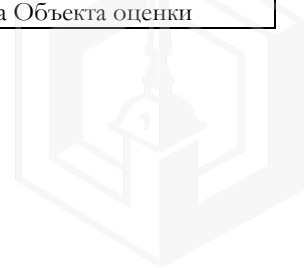




Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

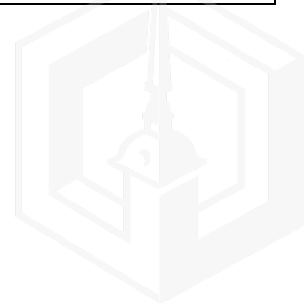




Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Вид из окна Объекта оценки (во двор)





## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 25 декабря 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 27, литера. А, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001055:2887	42,3	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом\*:

- Тип входа: общий вход из-под арки со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 16.11.2023 г. в помещении выявлены перепланировки:
  - дверной проем между ч.п.1 и ч.п.2 зашит, оборудован рядом,
  - перегородки с дверями между ч.п.1, ч.п.3 и ч.п.4 демонтированы, установлены новые,
  - в ч.п.3 установлены перегородки с дверями, образовано 2 новые ч.п., одна из них вглубь ч.п.4,
  - оконные проемы в ч.п.3 зашиты,
  - в ч.п.4 установлена перегородка с дверным проемом.

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 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Рубинштейна в доме №27, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 42,3 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы ориентированы во двор. Объект 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 «красной» линии улицы Рубинштейна.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары. В ближайшем окружении находятся: рестобар «Гучи», кафе-бар «Mr.Rowdy & Co», и другие. 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, офисного) назначения.

## 2.6. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>3 400 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	80 378
Диапазон стоимости, руб.	3 060 000 – 3 740 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 833 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	66 982

\*

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.

