

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

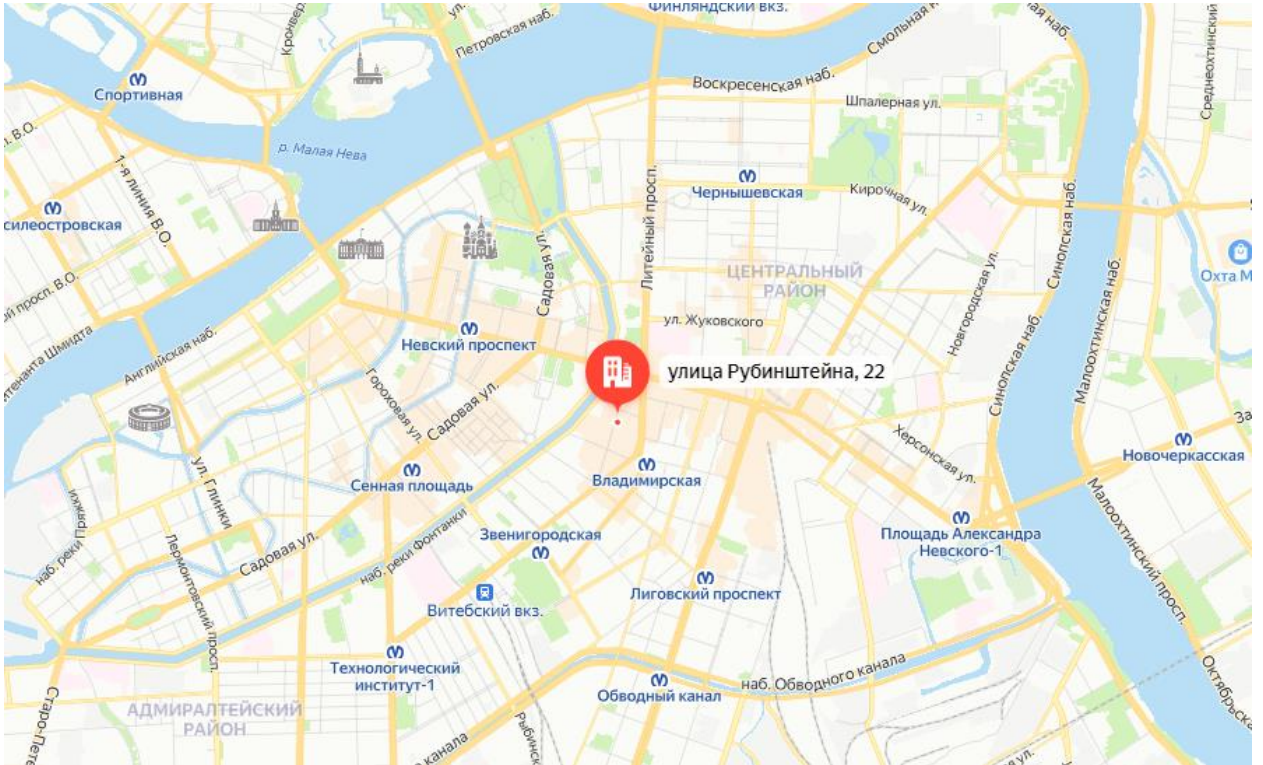
Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 22, литера А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

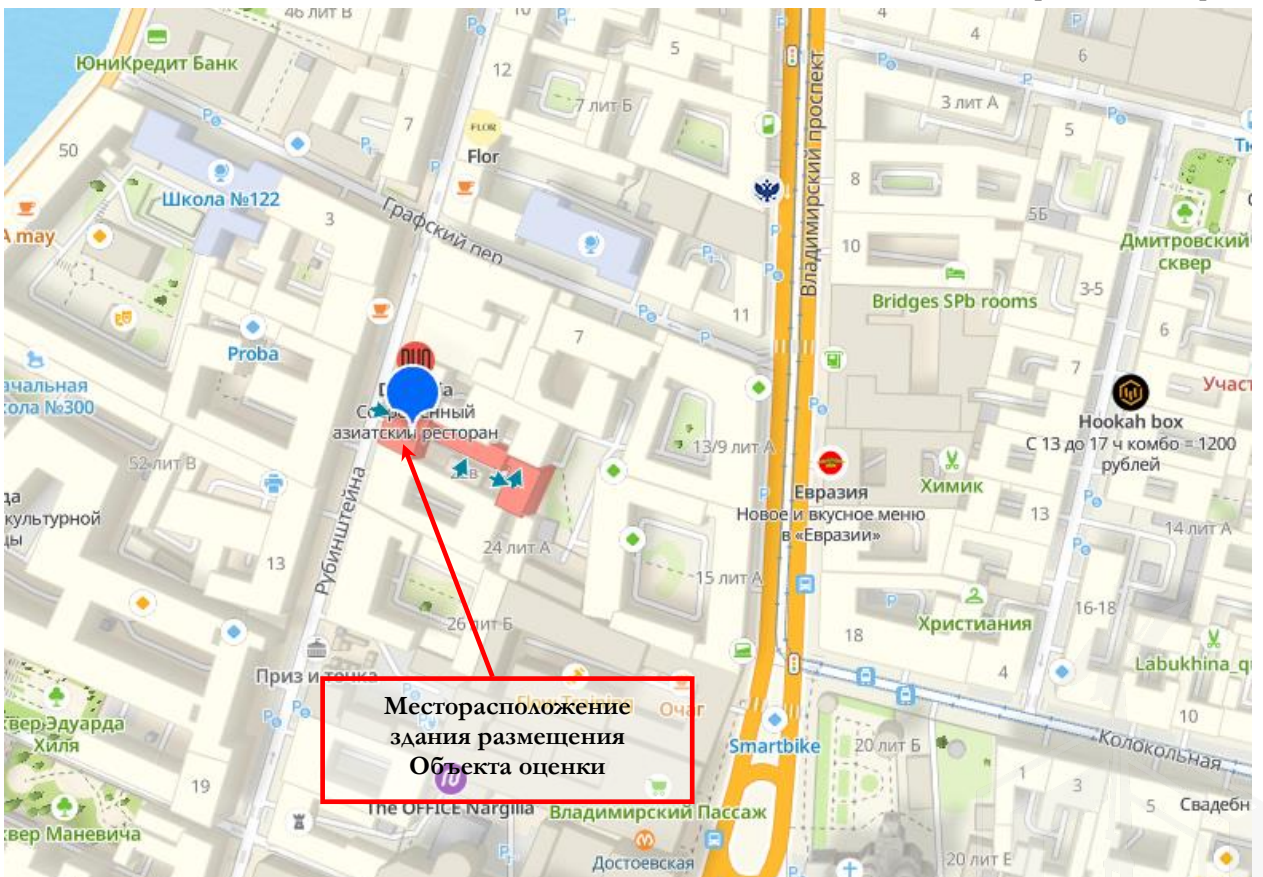
- 1.1. Дата проведения оценки: 29 июля 2024 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

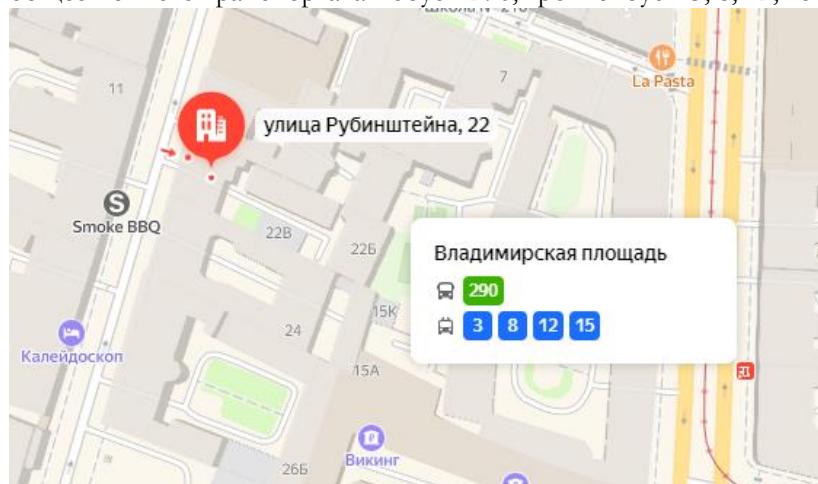
Кадастровый номер	78:31:0001136:3022
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1806
Площадь здания, кв. м	1 480
Этажность	5 (в том числе подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

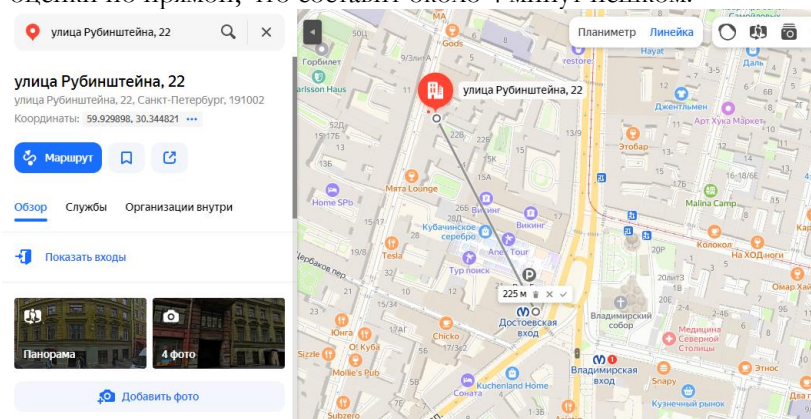
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253833486
Кадастровый номер объекта	78:31:0001136:3525	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253833486
Общая площадь, кв. м	42,8	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253833486
Занимаемый объектом этаж	цокольный	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253833486
Высота помещения, м	2,9	согласно плану в выписке из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253833486
Размер заглубления, м	0,1	согласно плану в выписке из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253833486
Состояние (по осмотру)	нормальное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	отдельный вход со двора	согласно плану помещения и визуальному осмотру
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.11.2023 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц; в ч.п.3 установлено сантехническое оборудование (раковина, душевая кабина); в ч.п.4 установлено сантехническое оборудование (раковина);	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.11.2023 г.
Наличие перепланировок	не выявлено	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.11.2023 г.



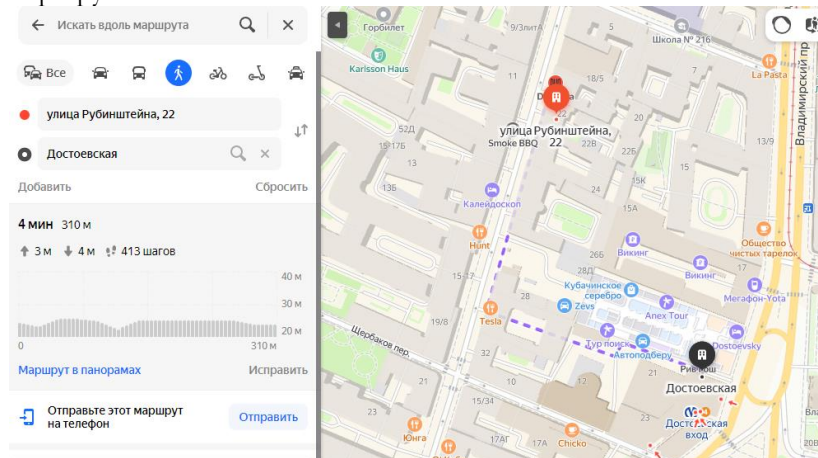
около 350 метров, здесь курсируют следующие виды наземного общественного транспорта: автобусы 290, троллейбусы 3, 8, 12, 15



Ближайшая станция метро «Достоевская», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на удалении около 225 м от Объекта оценки по прямой, что составит около 4 минут пешком.



маршрут пешком:



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253833486, ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от №01-43-27870/23-0-1 от 21.11.2023 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 22, 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(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 16.04.202 3) "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
(улица Рубинштейна)

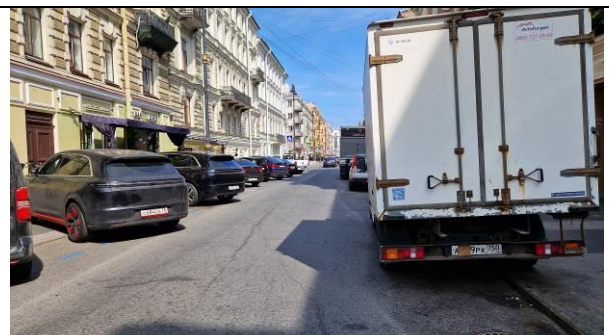


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Рубинштейна)

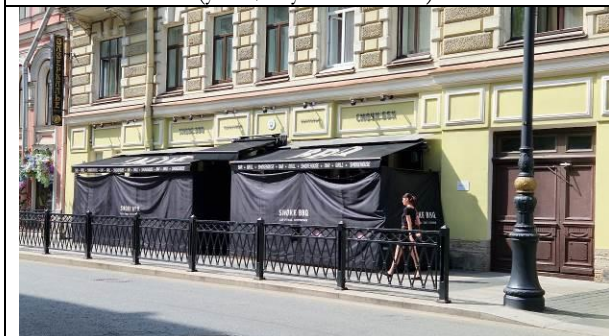


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Рубинштейна)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Рубинштейна)





Фото 5. Адрес Объекта оценки



Фото 6. Вид здания Объекта оценки



Фото 7. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 8. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 9. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 10. Входная группа Объекта оценки



Фото 11. Входная группа Объекта оценки



Фото 12. Оконная группа



Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 29 июля 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 22, литера А, помещение 4-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001136:3525	42,8	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы благоустройства: электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, закламлено;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 16.11.2023 г.:
 - В ч.п.3 установлено сантехническое оборудование (раковина, душевая кабина);
 - В ч.п.4 установлено сантехническое оборудование (раковина);
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 16.11.2023 г. установлено, что в помещении не выявлены перепланировки.

Ф. И. О.	Коленицына Е. В.
Подпись	



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Рубинштейна в доме №22, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Площадь помещения составляет 42,8 кв. м. У помещения имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как нормальное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной» линии улицы Рубинштейна. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию, общепит. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Министерство», кафе «Gris», кафе «Punk Brew» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого, офисного) назначения.

4. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	123 832
Диапазон стоимости, руб.	4 770 000 – 5 830 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	103 193

* 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.

