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

Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 21, литера А, пом. 3-Н

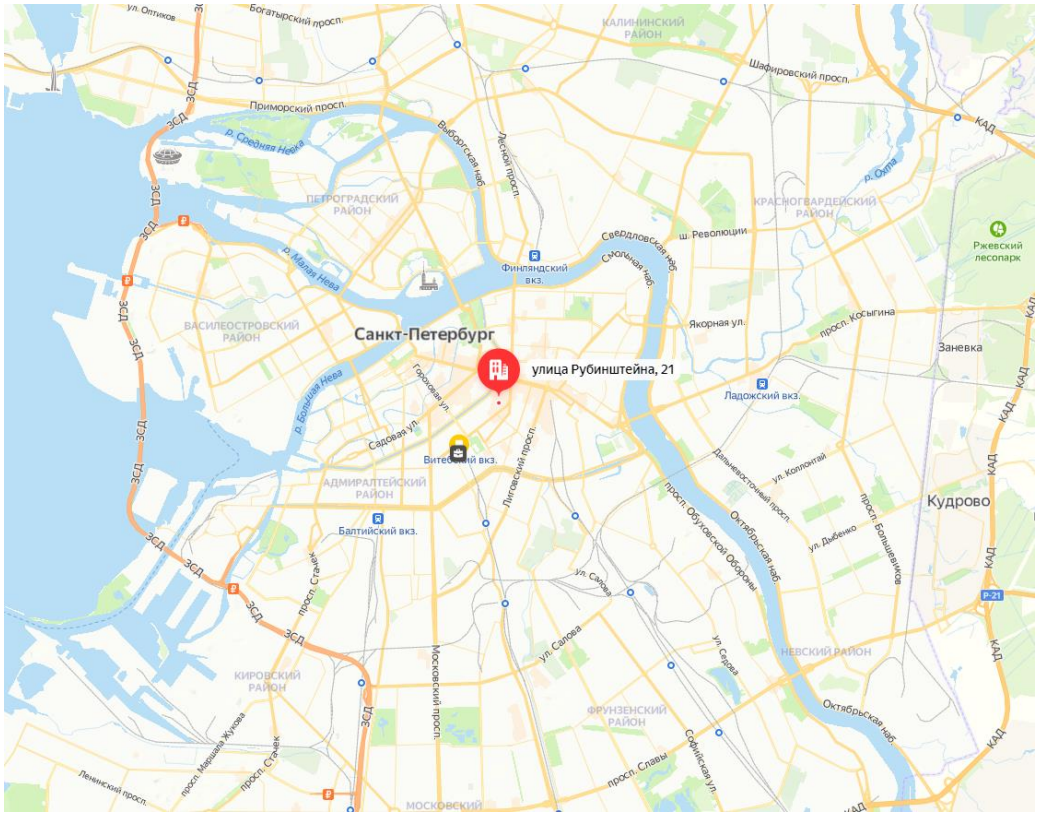
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 18 января 2022 г.

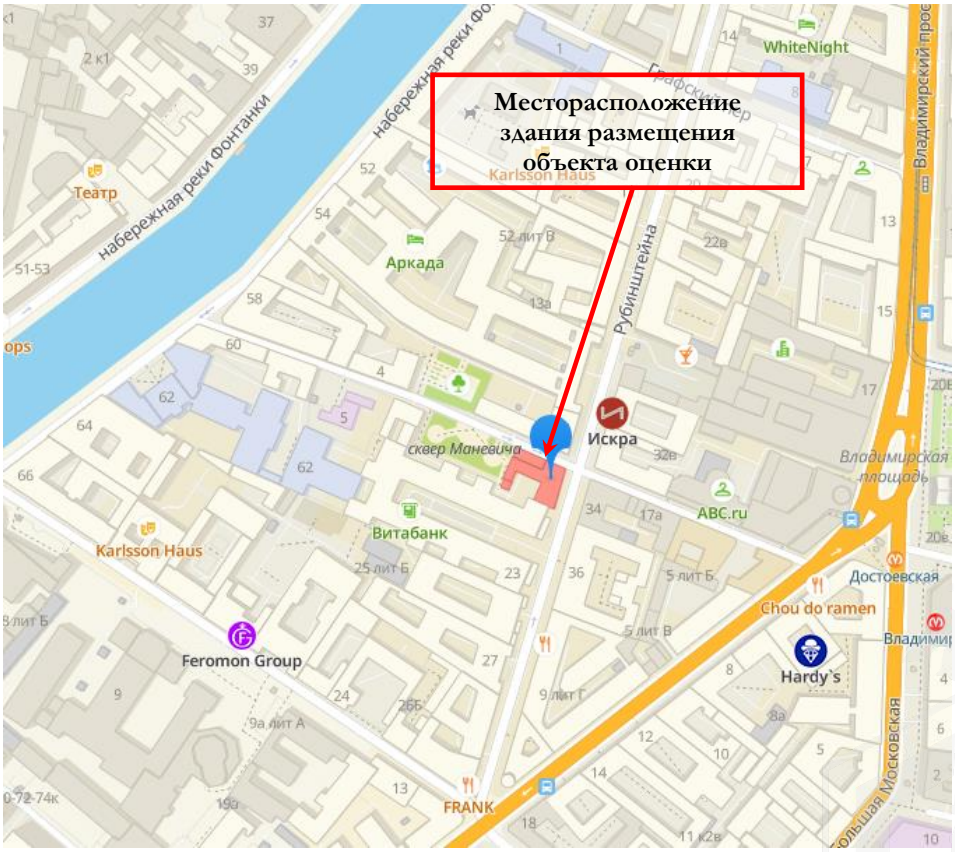
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

Источник: данные сайта в сети интернет РГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки[1]

Кадастровый номер	78:31:0001055:2029
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1916 (согласно данным портала «Наш Санкт-Петербург»), прошедшее капитальный ремонт
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

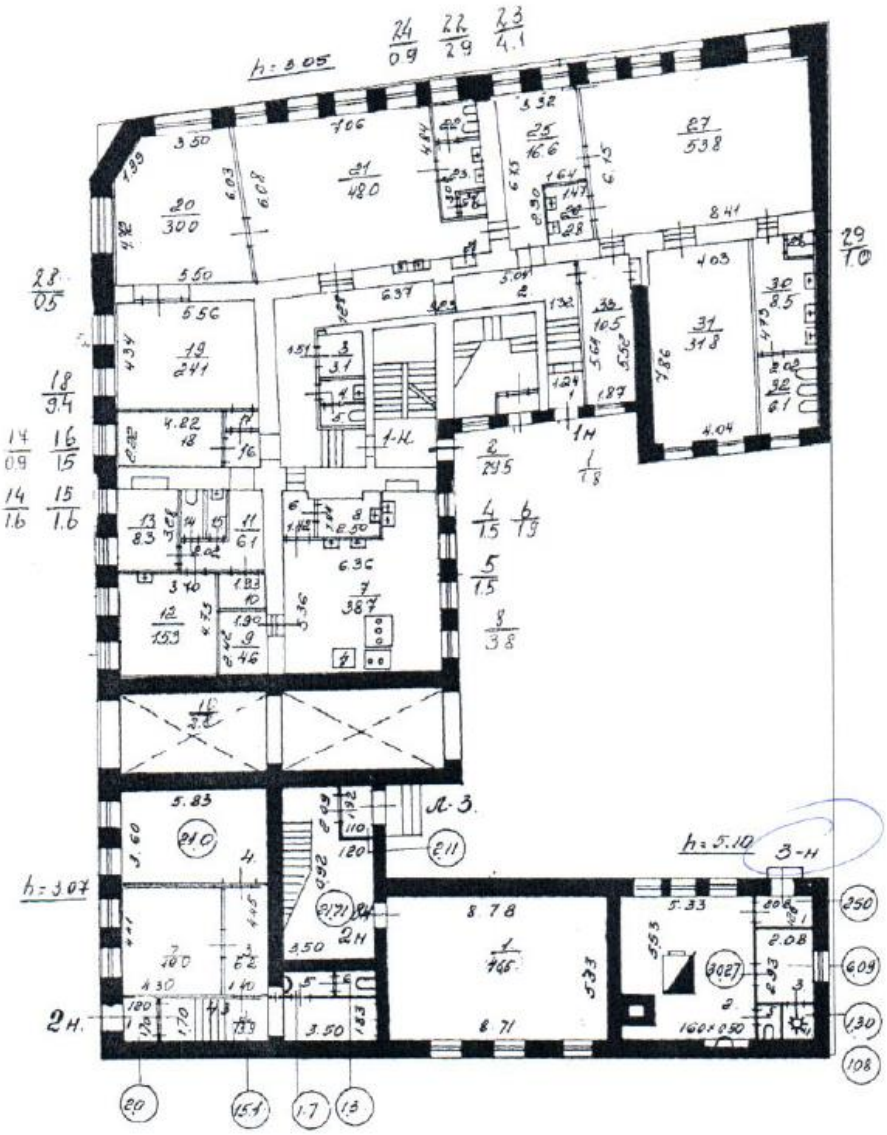
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

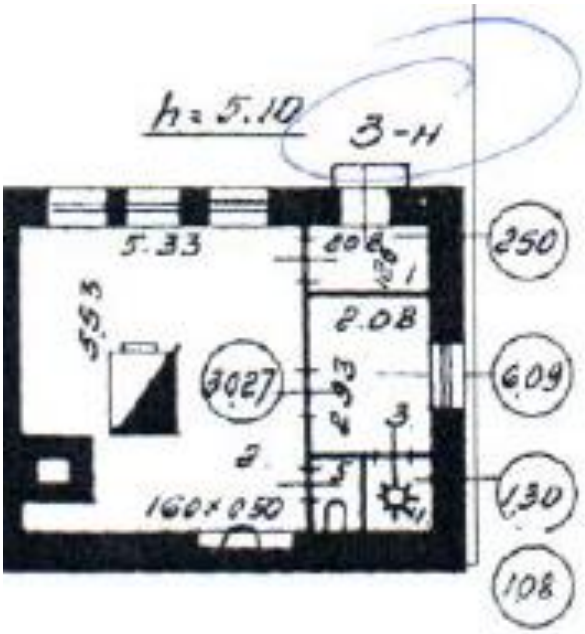
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001055:2684
Общая площадь, кв. м	41,3
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	5,1 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение
Наличие перепланировок	часть перегородок демонтировано
Текущее использование	не используется, захламлено

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

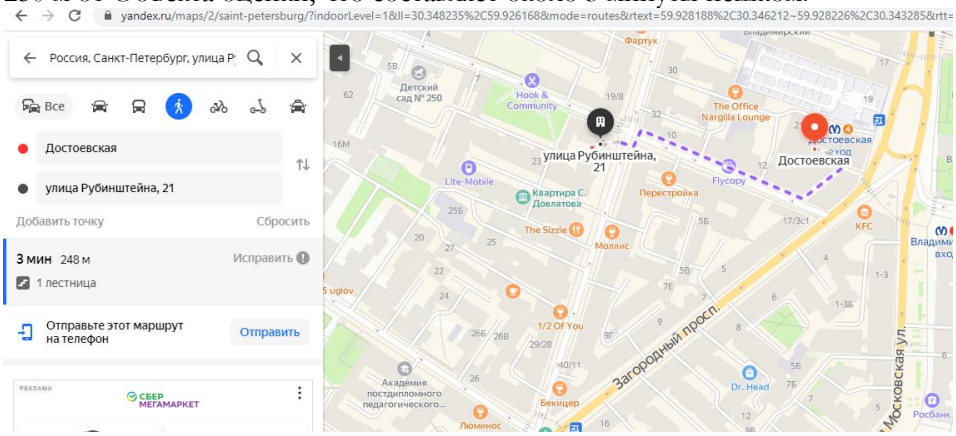
План 1-го этажа



План помещения



2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	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.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположены сквер Маневича и сквер Эдуарда Хиля. 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	Доступ к объекту оценки не ограничен. Во двор здания расположения Объекта оценки можно попасть как с улицы Рубинштейна дом 21 так и с Щербакова переулка дом 13. 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. Ближайшая остановка общественного транспорта «Владимирская площадь» расположена на удалении около 280 метров (3 минуты пешком), где курсируют: • троллейбусы №№3,8,15 • маршрутные такси №№К-25, К-258, К-90 Ближайшая станция метро «Достоевская» расположена на расстоянии около 250 м от Объекта оценки, что составляет около 3 минуты пешком. 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.09.2021 № КУВИ-002/2021-123020133, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 15.09.2021 № 07-7592/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 21, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект оценки 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 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) «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

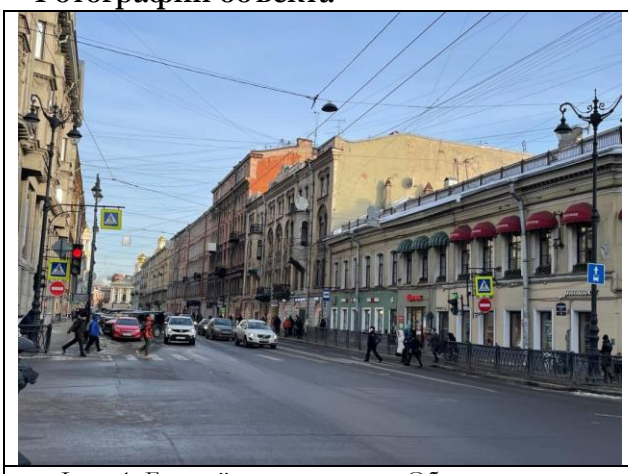


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Загородный проспект)

Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Загородный проспект)

Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Разъезжая улица)

Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Ломоносова)

Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Рубинштейна)

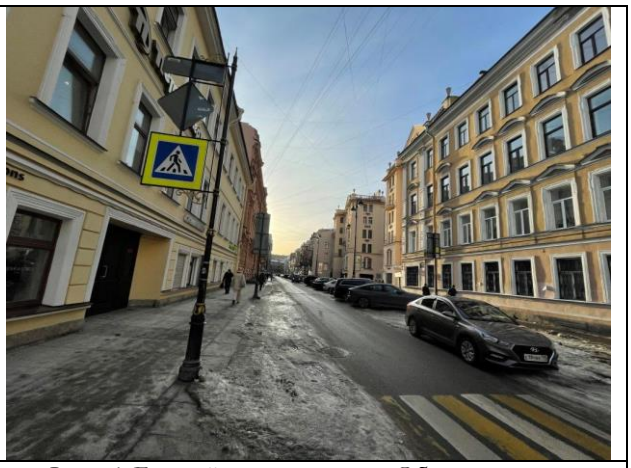


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Рубинштейна)

Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Щербаков переулок)

Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Щербаков переулок)

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

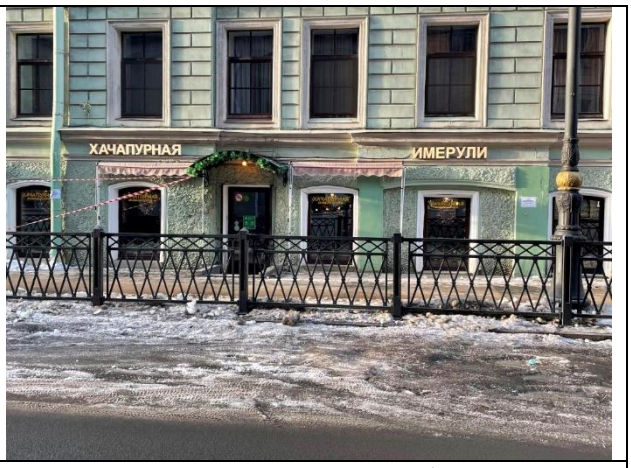


Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 21. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 23. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 24. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 25. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 26. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 27. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 28. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 29. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 30. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 31. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 32. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 33. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 34. Адрес Объекта оценки

Фото 35. Вид здания расположения Объекта оценки

Фото 36. Внутри дворовая территория

Фото 37. Внутри дворовая территория Объекта оценки

Фото 38. Внутри дворовая территория Объекта оценки

Фото 39. Внутри дворовая территория Объекта оценки

Фото 40. Внутри дворовая территория Объекта оценки

Фото 41. Внутри дворовая территория Объекта оценки

Фото 42. Внутри дворовая территория Объекта оценки

Фото 43. Входная группа объекта оценки

Фото 44. Входная и оконная группа Объекта оценки

Фото 45. Входная группа Объекта оценки

Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки

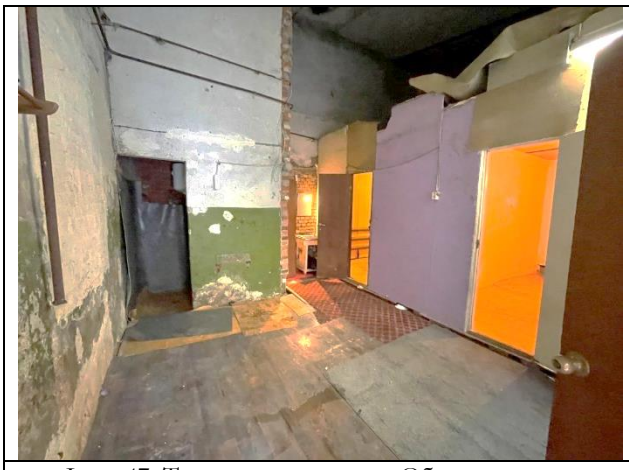


Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 52. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 53. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 54. Проход через арку к Объекту оценки (Щербаков переулок)

2.3.4. **Акт осмотра помещения**

А К Т
контрольного осмотра помещения от 18 «января» 2022 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д.21, литера А, пом. 3-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо-яние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001055:2684	41,3	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено;
- Часть перегородок демонтировано.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	Наумова

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 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Рубинштейна в доме № 21, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 41,3 кв.м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Рубинштейна в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- 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 средний уровень транспортных и пешеходных потоков в районе локального местоположения, а также характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа со двора, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения (универсального назначения).

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**8 410 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	203 632
Диапазон стоимости, руб.	7 569 000 – 9 251 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	7 008 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	169 693