КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 36, литера. А, пом. 8-Н, общая площадь 15,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001054:2262, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 13.05.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

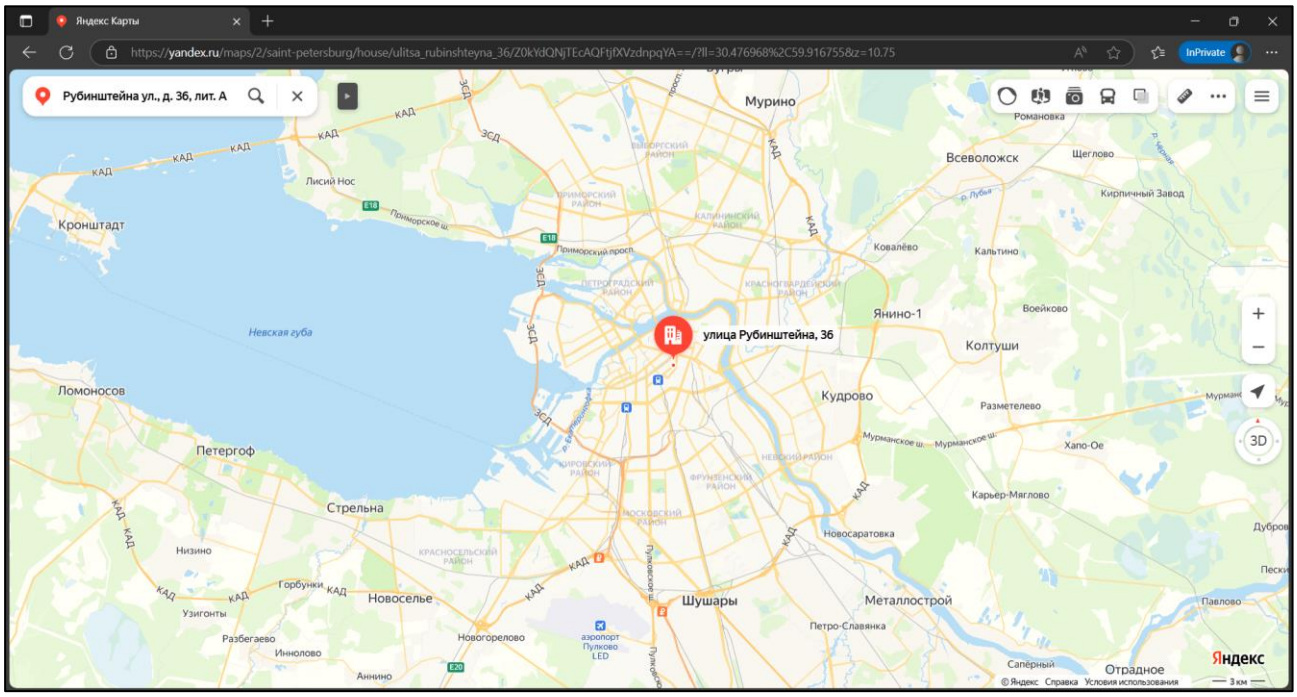


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

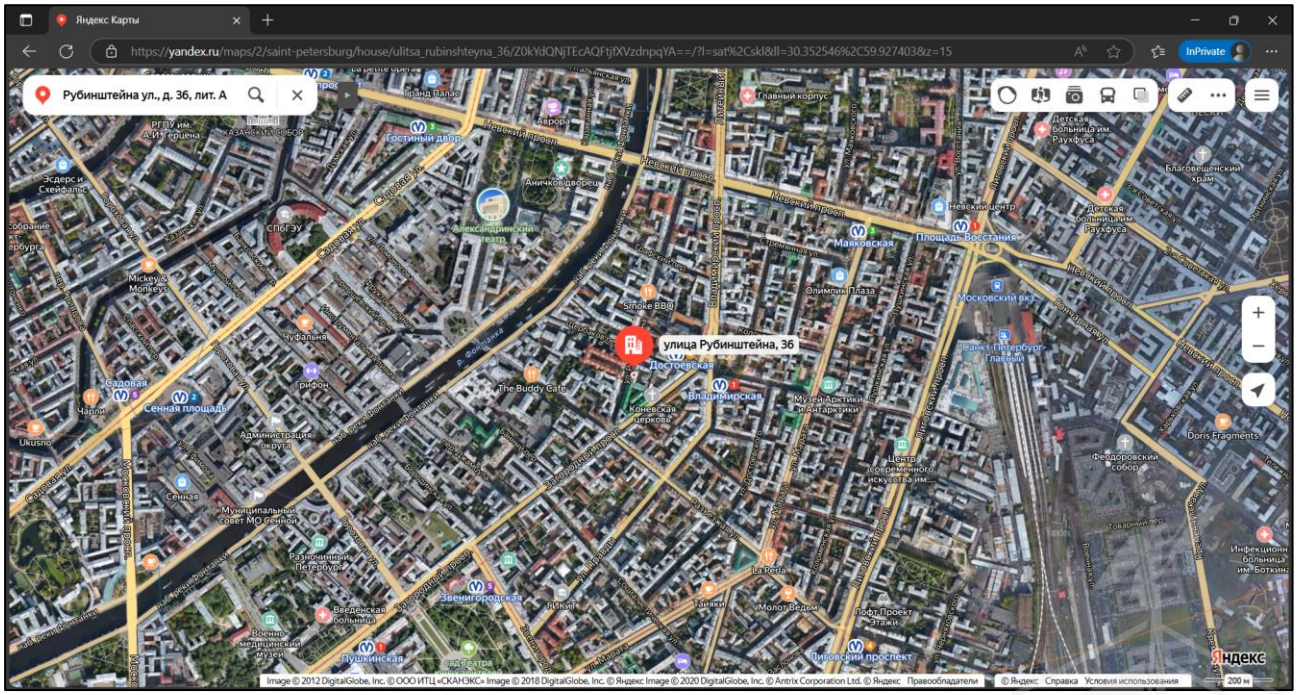
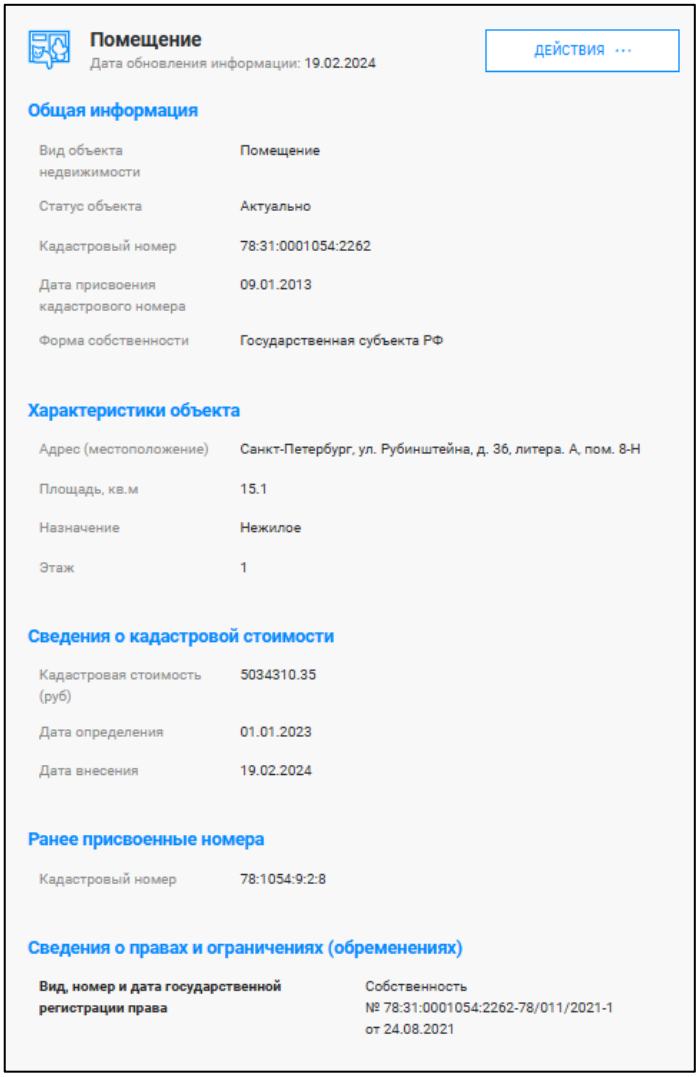


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	15,1 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001054:2262
Кадастровая стоимость, руб.	5 034 310,35
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	333 398,036
Наименование	данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	3 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:31:0001054:2262-78/011/2021-1 от 24.08.2021
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п. 1 Объекта установлены перегородки с дверным проемом; в ч.п. 1 Объекта заложены оконные проемы; в ч.п. 1 Объекта установлено сантехническое оборудование (ванна). Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.



Помещение
Дата обновления информации: 19.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001054:2262
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 36, литера. А, пом. 8-Н
Площадь, кв.м	15.1
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5034310.35
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	19.02.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1054:9:2:8

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001054:2262-78/011/2021-1 от 24.08.2021

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

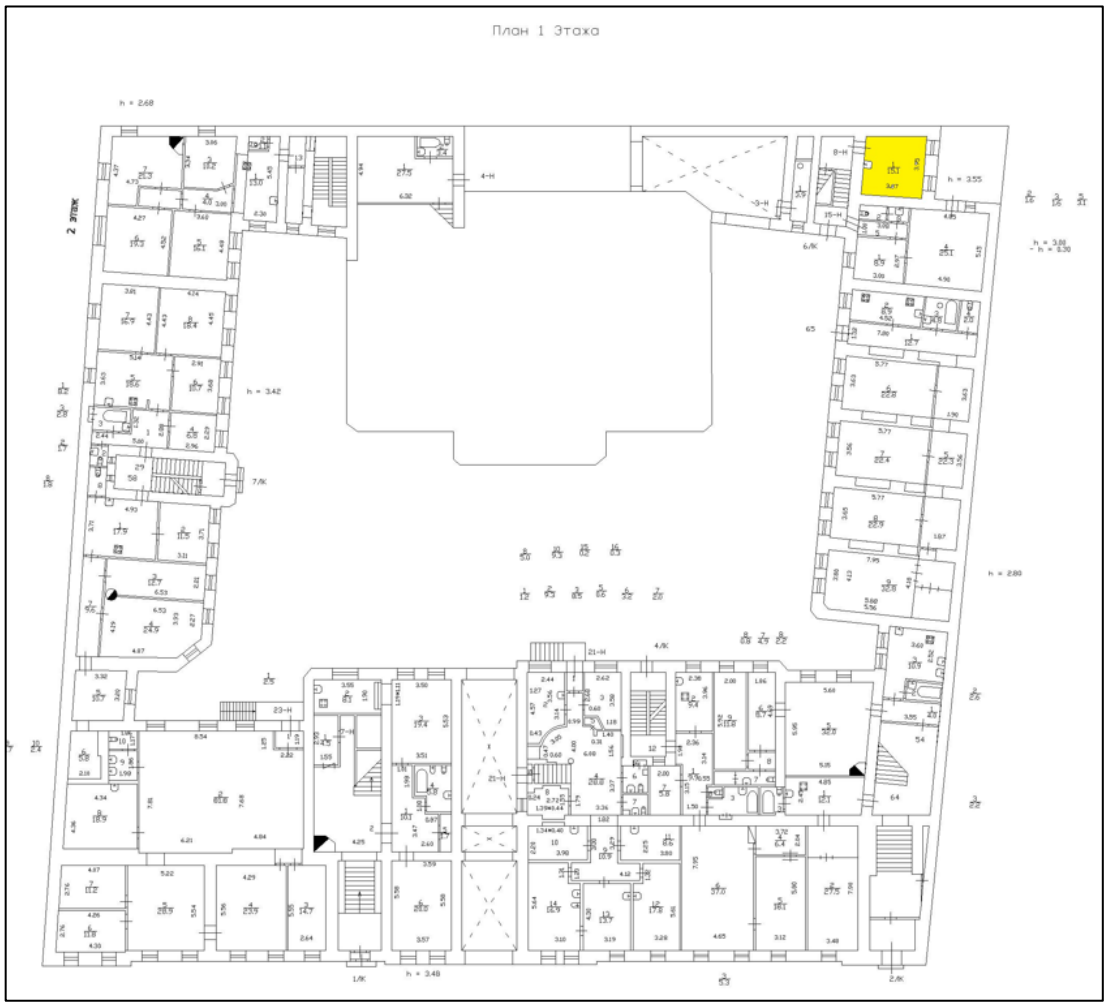


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

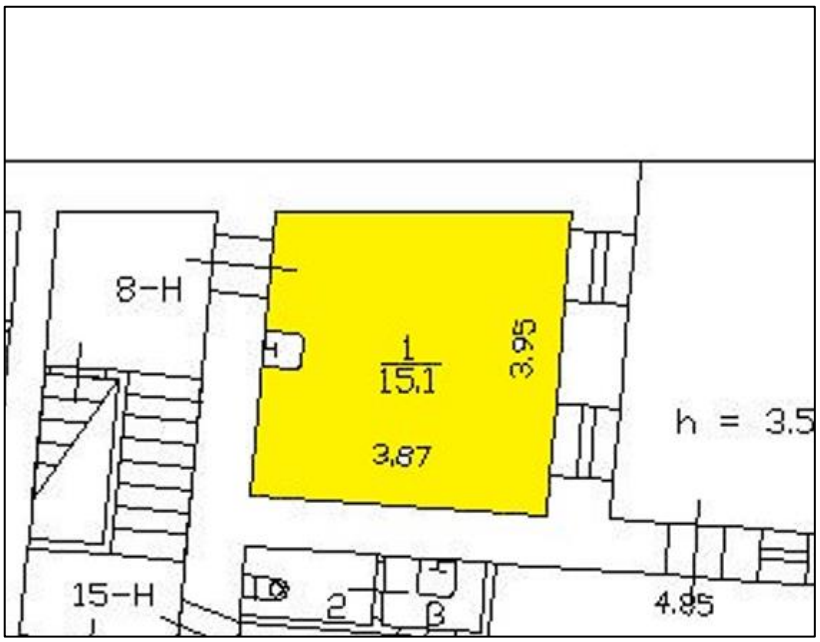


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

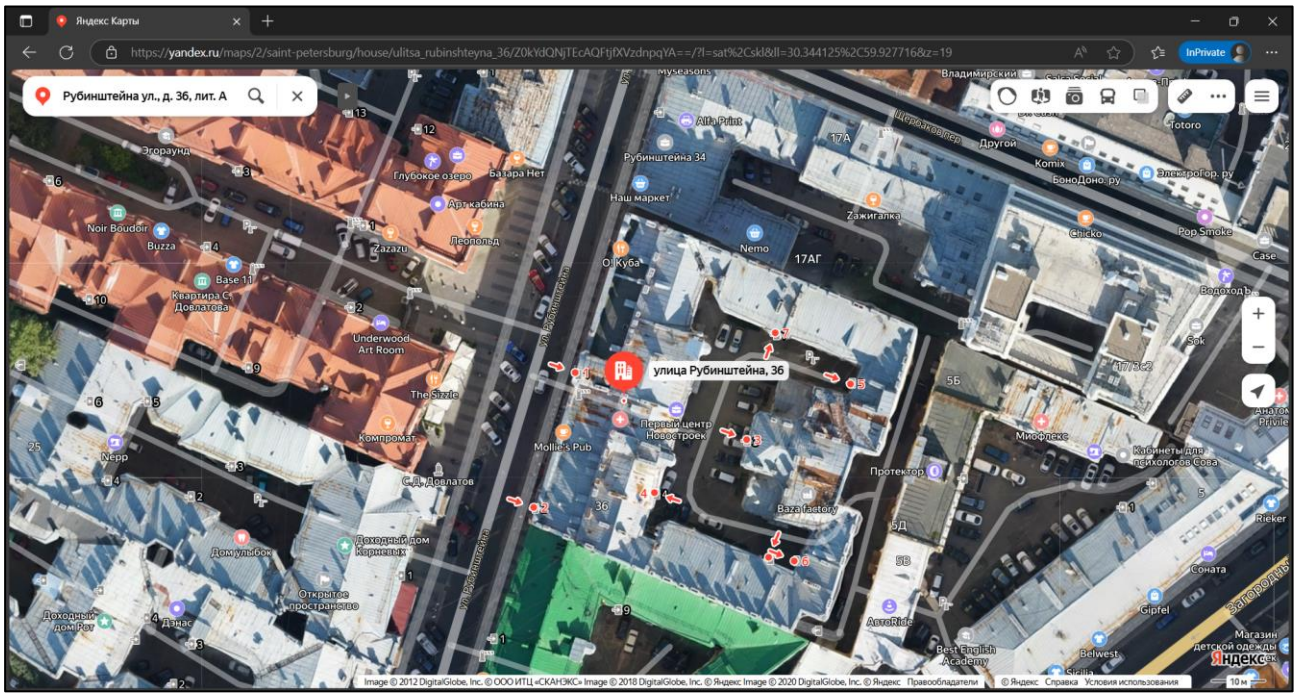


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

<u>Характер окружения</u>

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

В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины, кафе, рестораны, достопримечательности, медицинские учреждения, спортзалы, театр им. Ленсовета, сквер Маневича, Владимирский собор

<u>Транспортная доступность</u>

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – Владимирский проспект.

Ближайшие станции метро «Достоевская»/«Владимирская» располагаются в 2 минутах (250 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.04.2025 № КУВИ-001/2025-91055027 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-5648/25-0-1 от 10.03.2025 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 36, литера А на основании Распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 20.10. 2009 № 10-33 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом М.Б.Баструевой». 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.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 1101-РЗ от 30.04.2025 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 36, литера А, пом. 8-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Дом М.Б. Баструевой», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 20.11.2023 № 376-об/23 (далее – охранное обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фото № 1 – Ближайшее окружение	Фото № 2 – Ближайшее окружение
Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки	Фото № 4 – Адресный указатель
Фото № 5 – Внутреннее окружение	Фото № 6 – Внутреннее окружение

Фото № 7 – Вход в парадную со двора

Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения

Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения

Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения

Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения

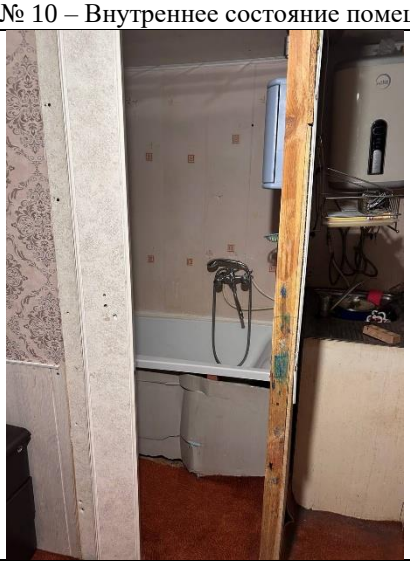


Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения

Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения

Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения

Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 36, литера. А, пом. 8-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 36, литера. А, пом. 8-Н, общая площадь 15,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001054:2262, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 13.05.2025, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п. 1 Объекта установлены перегородки с дверным проемом; в ч.п. 1 Объекта заложены оконные проемы; в ч.п. 1 Объекта установлено сантехническое оборудование (ванна). Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	13.05.2025

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

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 36, литера. А, пом. 8-Н, общая площадь 15,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001054:2262, 1 этаж	99 338	1 500 000	119 205	1 800 000
Итого:	**99 338**	**1 500 000**	**119 205**	**1 800 000**