

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. 3-Н, общая площадь 3,9 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001054:2258, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 04.10.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

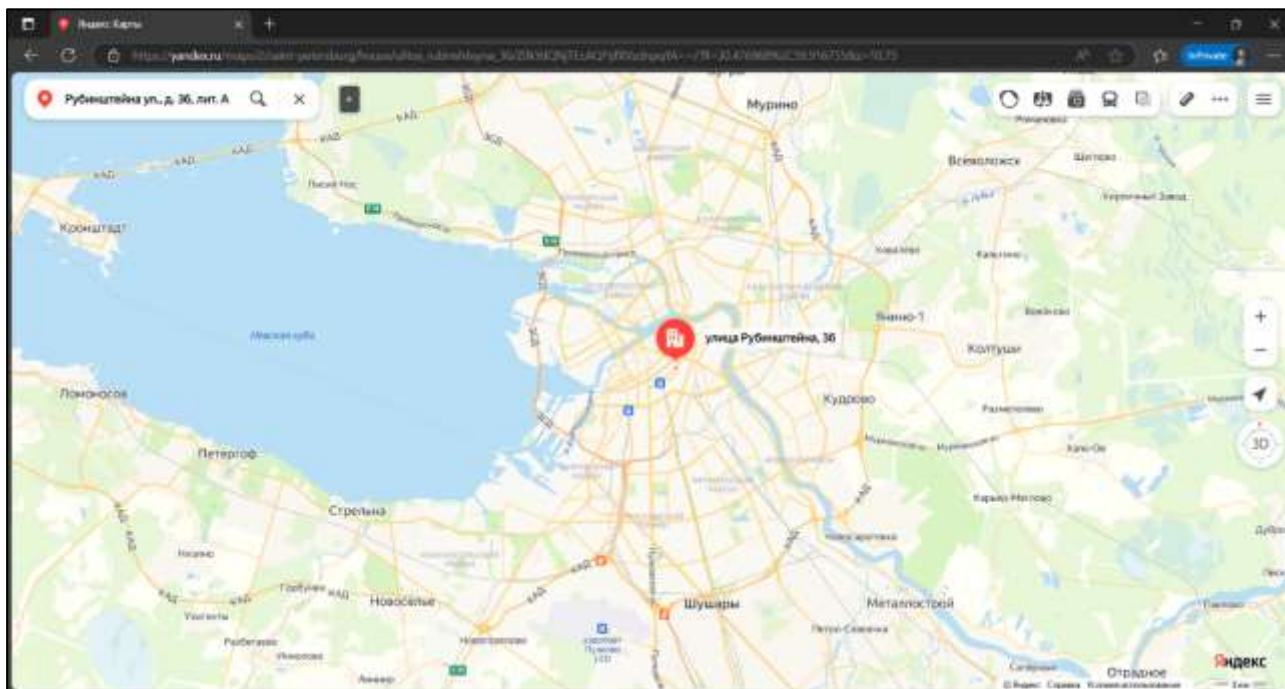


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

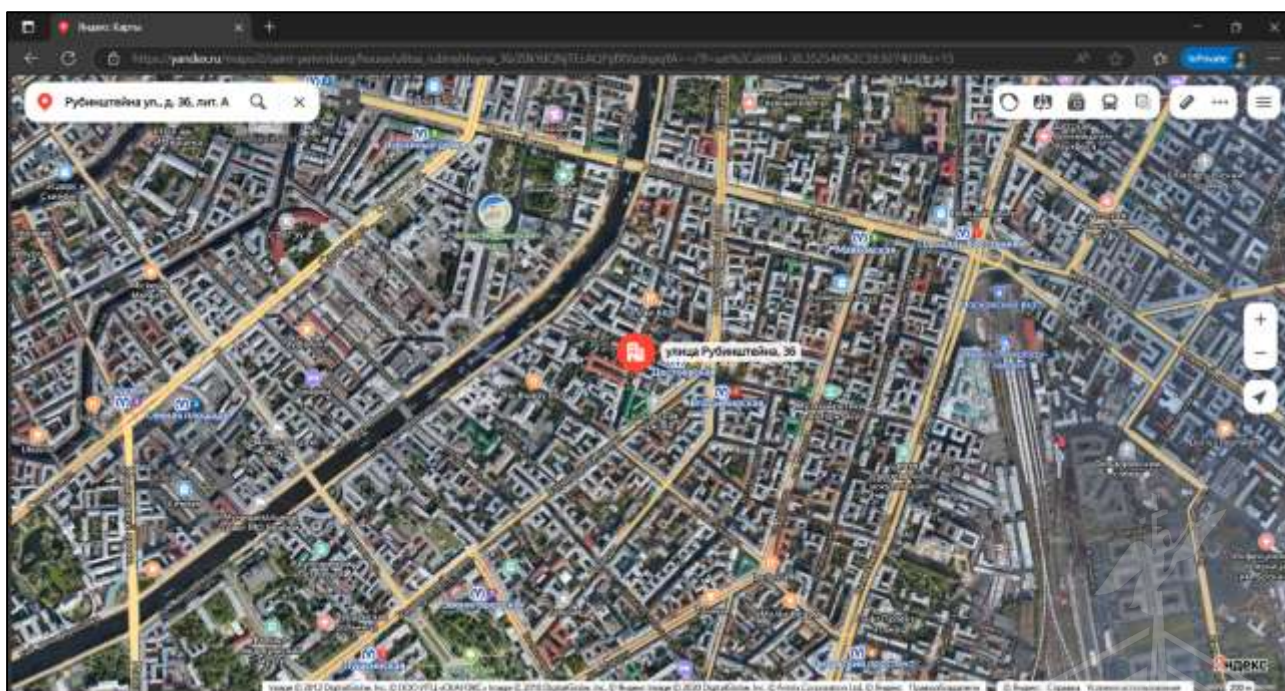
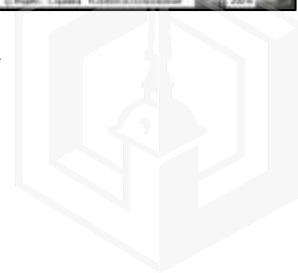


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	3,9 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001054:2258
Кадастровая стоимость, руб.	44 441,53
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	11 395,27
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	Данные отсутствуют
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:31:0001054:2258-78/011/2021-1 от 19.08.2021
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Элементы благоустройства визуально не выявлены
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: не выявлены. Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.


Помещение
Дата обновления информации: 19.02.2024
ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001054:2258
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. 3-Н
Площадь, кв.м	3.9
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	44441.53
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	19.02.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001054:2258-78/011/2021-1 от 19.08.2021
---	--

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

Характер окружения

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

Транспортная доступность

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-001/2025-91054992 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 № 1113-РЗ от 30.04.2025 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 36, литера А, пом. 3-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 – охрannое обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охрannым обязательством.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Внутреннее окружение



Фото № 4 – Внутреннее окружение



Фото № 5 – Вход в помещение со двора



Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения*





Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения*

**Доступ к Объекту оценки был запрошен Оценщиком путем письменной заявки в Жилкомсервис № 2 Центрального района на почту info@zhks2sp.ru, а также посредством телефонного разговора с представителями Жилкомсервис № 2 Центрального района: Гребневым Владимиром Михайловичем: +7-911-796-35-20, и Домоуправом: Екатериной Сергеевной +7-967-967-90-06.*

В доступе Оценщику было отказано.

В рамках настоящей оценки осмотр объекта проводился снаружи, фотографии внутреннего состояния объекта были использованы из предоставленного Заказчиком Акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 14.04.2025. Оценщик исходит из допущения о том, что внутреннее состояние Объекта оценки от даты обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» (14.04.2025) до даты оценки (04.10.2025) не изменилось.



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 36, литера. А, пом. 3-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 36, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 3,9 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001054:2258, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 04.10.2025, при дневном освещении.*
Вход	Отдельный со двора.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Согласно Акту СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 14.04.2025 визуально не выявлены.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

* Доступ к Объекту оценки был запрошен Оценщиком путем письменной заявки в Жилкомсервис № 2 Центрального района на почту info@zhks2sp.ru, а также посредством телефонного разговора с представителями Жилкомсервис № 2 Центрального района: Гребневым Владимиром Михайловичем: +7-911-796-35-20, и Домоуправом: Екатериной Сергеевной +7-967-967-90-06.

В доступе Оценщику было отказано.

В рамках настоящей оценки осмотр объекта проводился снаружи, фотографии внутреннего состояния объекта были использованы из предоставленного Заказчиком Акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 14.04.2025. Оценщик исходит из допущения о том, что внутреннее состояние Объекта оценки от даты обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» (14.04.2025) до даты оценки (04.10.2025) не изменилось.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	04.10.2025



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 кладовой.*

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: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 36, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 3,9 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001054:2258, 1 этаж	102 564	400 000	123 077	480 000
Итого:	102 564	400 000	123 077	480 000

