

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

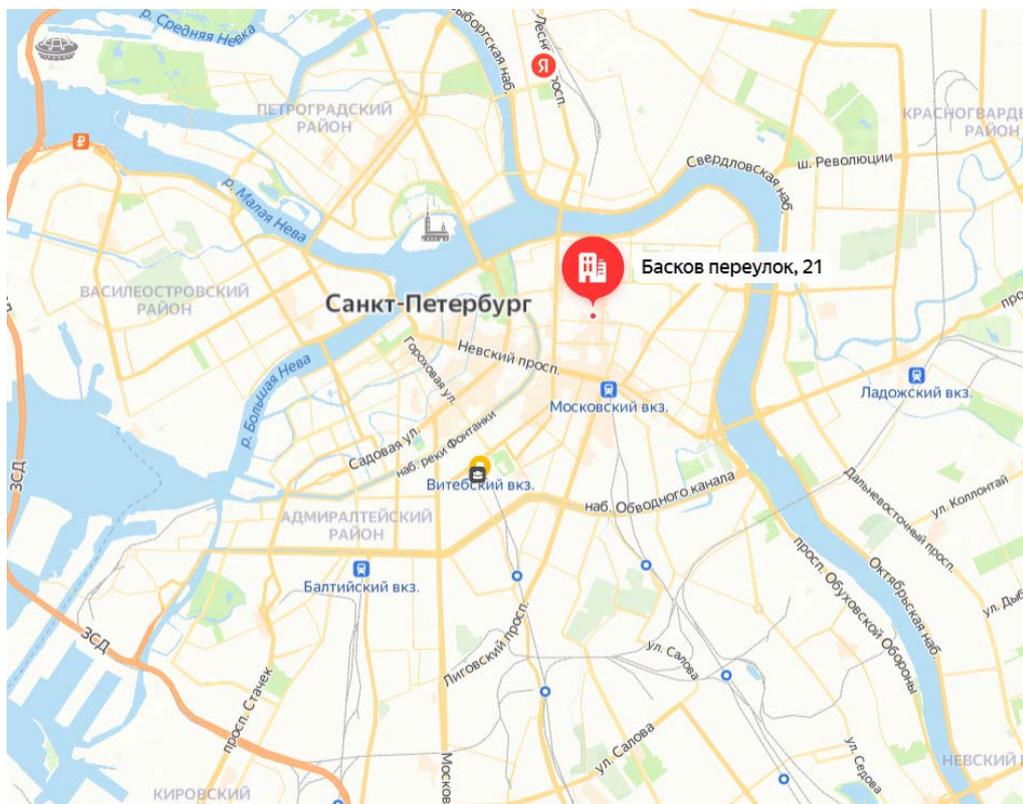
Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 21, литера А, помещение 12-Н

## 1. Данные об отчете

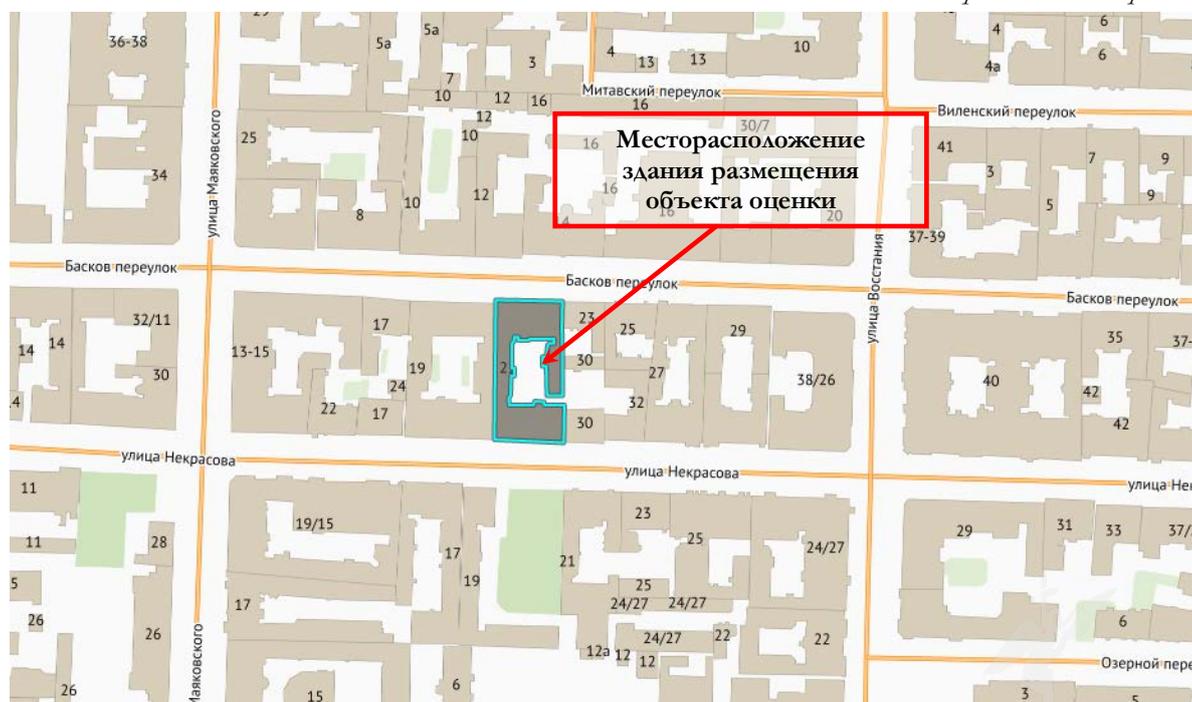
- 1.1. Дата проведения оценки: 16 июня 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание объекта оценки:

### 2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет РГИС



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001216:2006
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1837
Год последнего кап. 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
Кадастровый номер объекта	78:31:0001216:2408
Общая площадь, кв. м	11,7
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	2,3 м (по данным Протокола №9/Ц КИО СПб)
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	есть (согласно письму Администрации Центрального района №01-10-2818/22-0-1 от 28.04.2022)
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы

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

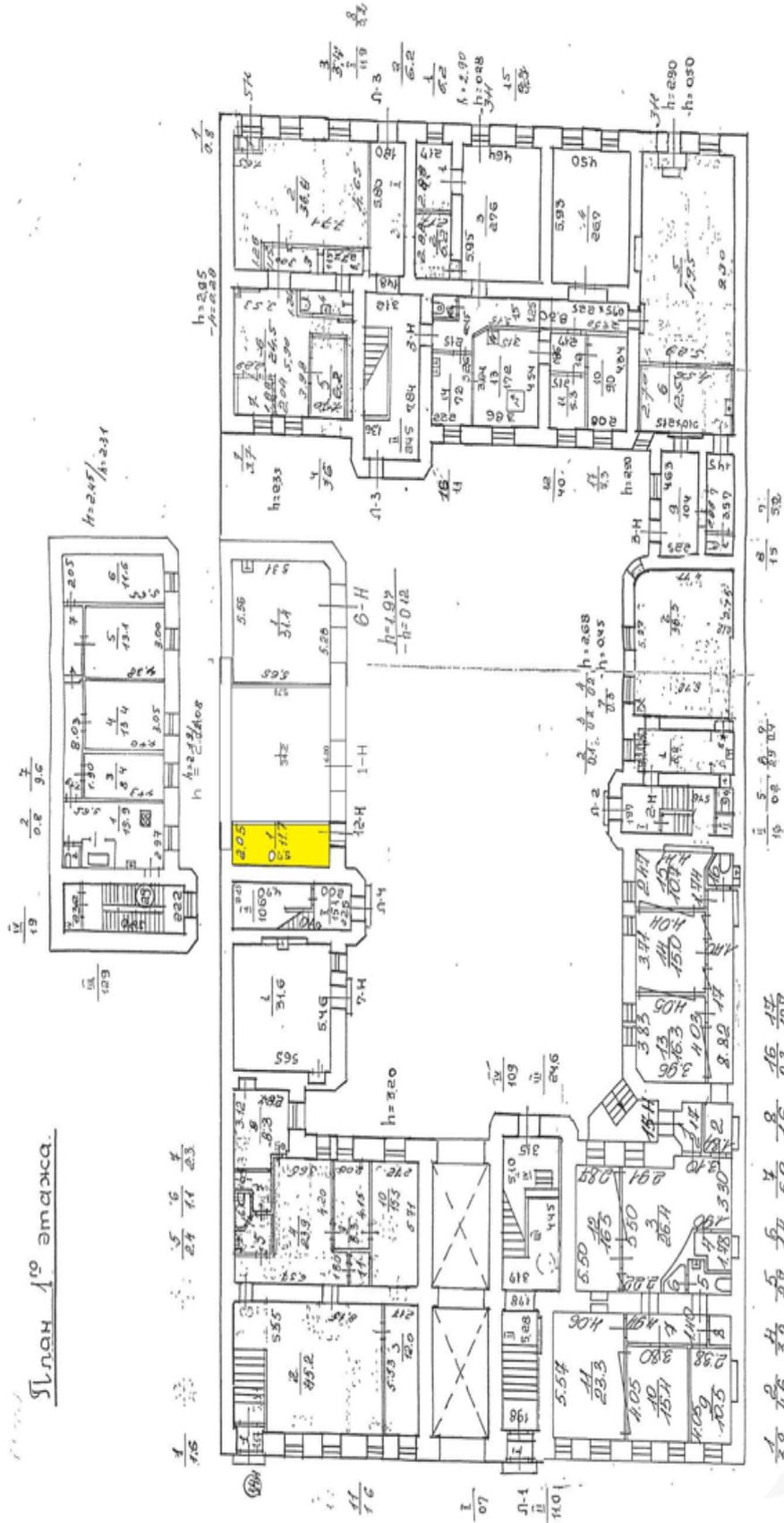


План этажа

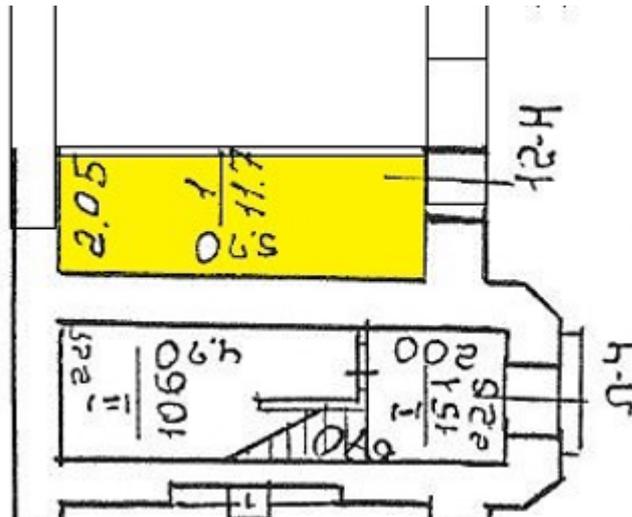
1 этаж

План 2-го этажа

План 1-го этажа



## План помещения



### Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Баскова переулка. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазины «Bera Store», «Дворянка», ресторан «Toosh» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-6-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 и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен Преображенский собор, Некрасовский сад, в пешеходной доступности Таврический сад. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Так же здесь находятся высшие учебные заведения и спортивные сооружения.</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. Басков переулок характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Некрасова» расположена на удалении около 200 метров (2 минуты пешком), где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автобусы №№22, 105</li> </ul> <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 840 м от Объекта оценки, что составляет около 10 минут пешком.</p>

### 2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.03.2022 №КУВИ-001/2022-28573549, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 04.03.2022 №07-1141/22-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 21, 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 № 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 (улица Восстания)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)

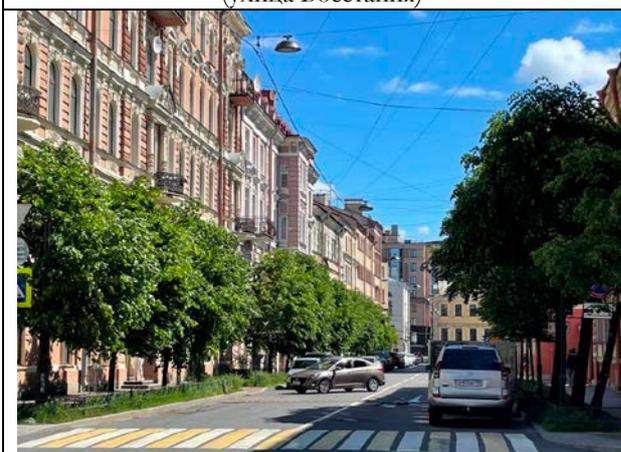


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гродненский переулок)

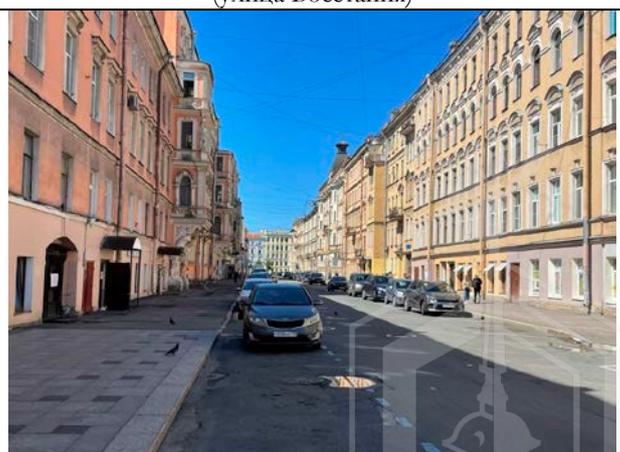


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Некрасова)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Некрасова)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Маяковского)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Маяковского)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Басков переулок)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Басков переулок)



11. Ближайшее окружение Объекта оценки



12. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Адрес Объекта оценки



Фото 16. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки

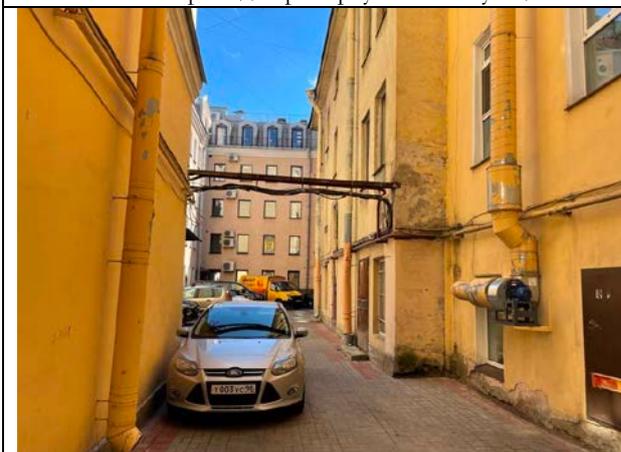


Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 21. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Вид здания Объекта оценки

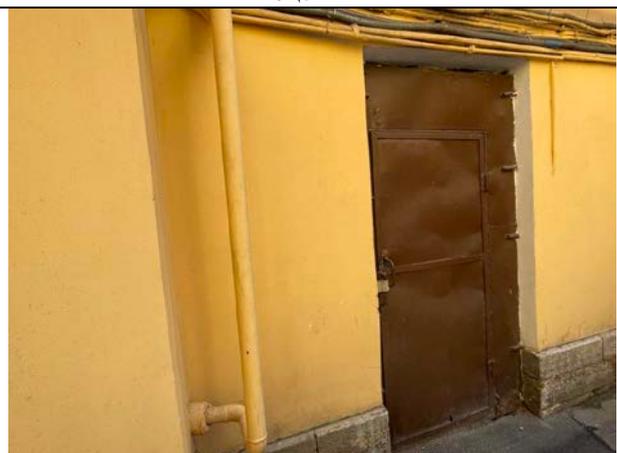


Фото 24. Входная группа Объекта оценки



Фото 25. Входная группа Объекта оценки

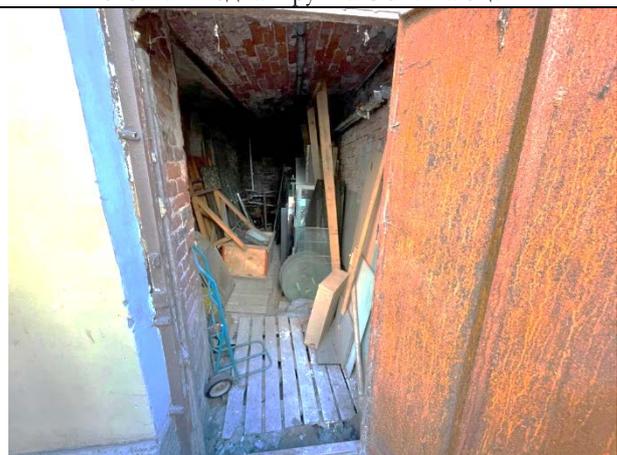


Фото 26. Входная группа Объекта оценки

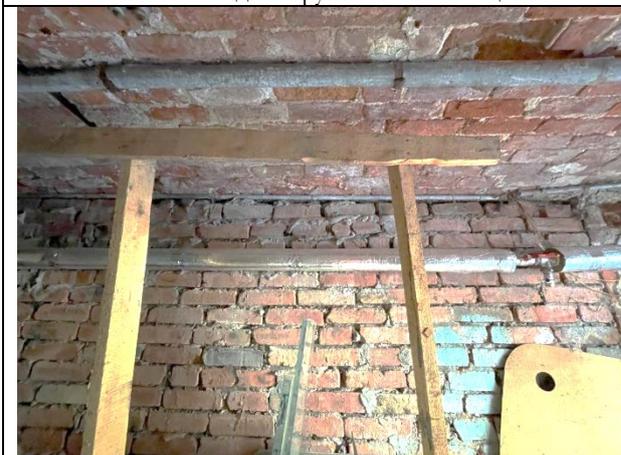


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



### 2.3.3. Акт осмотра помещения

#### А К Т контрольного осмотра помещения от 16 «июня» 2022 года

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.21, лит. А, пом. 12-Н

2. Данные по помещению:

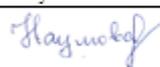
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001216:2408	11,7	1	*	-	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Отдельный вход со двора;
- Визуально выявлены только элементы электроснабжения
- Состояние: неудовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено
- В помещении проходят транзитные трубы
- Визуально перепланировок не выявлено.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



## 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 12-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Басковом переулке в доме № 12, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 11,7 кв. м. Имеется отдельный вход со двора.
- Согласно письму Администрации Центрального района №01-10-2818/22-0-1 от 28.04.2022 инженерные коммуникации на объекте имеются.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Басков переулок характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Баскова переулка. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазины «Bera Store», «Дворянка», ресторан «Тоosh» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений универсального (свободного, в том числе сервисного, складского и т.п.) назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 000 000</b>
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	85 470
Диапазон стоимости, руб.	900 000 – 1 100 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	833 333,33
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	71 225

