

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:  
Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 34, литера А, помещение 4-Н,  
площадь 21,5 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001123:1248, подвал**

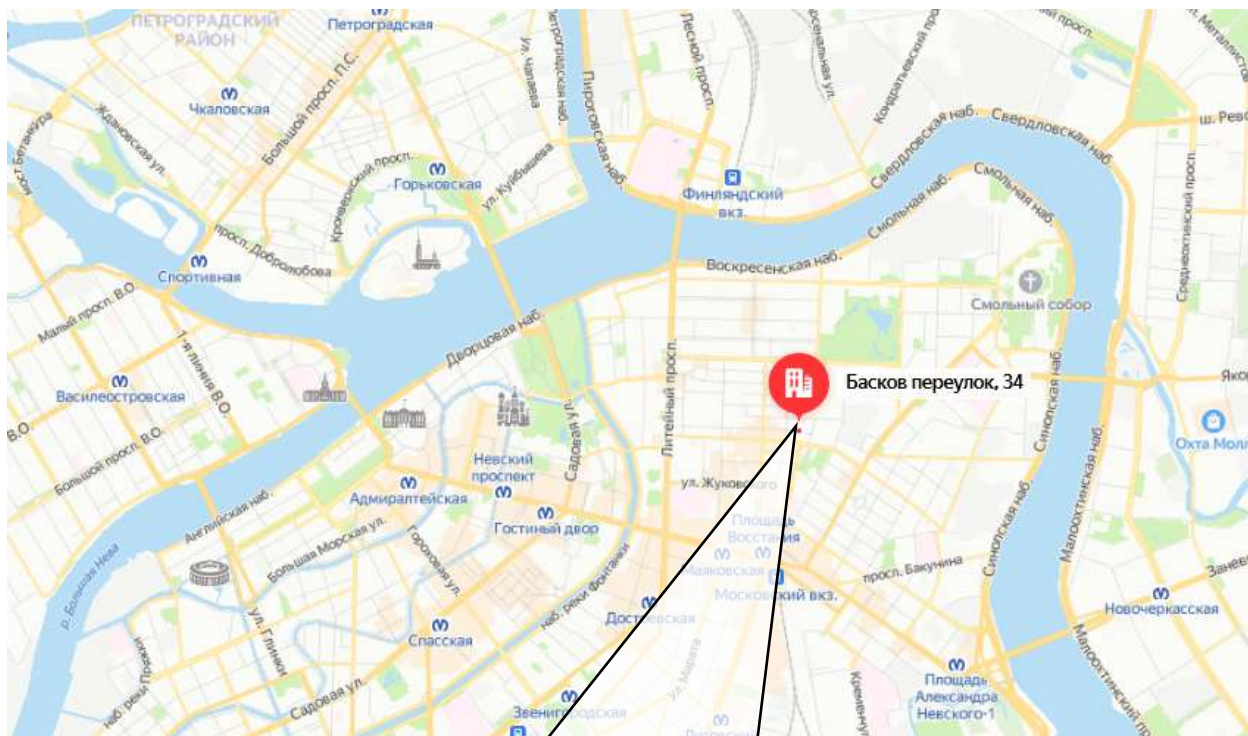
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.11.2022.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

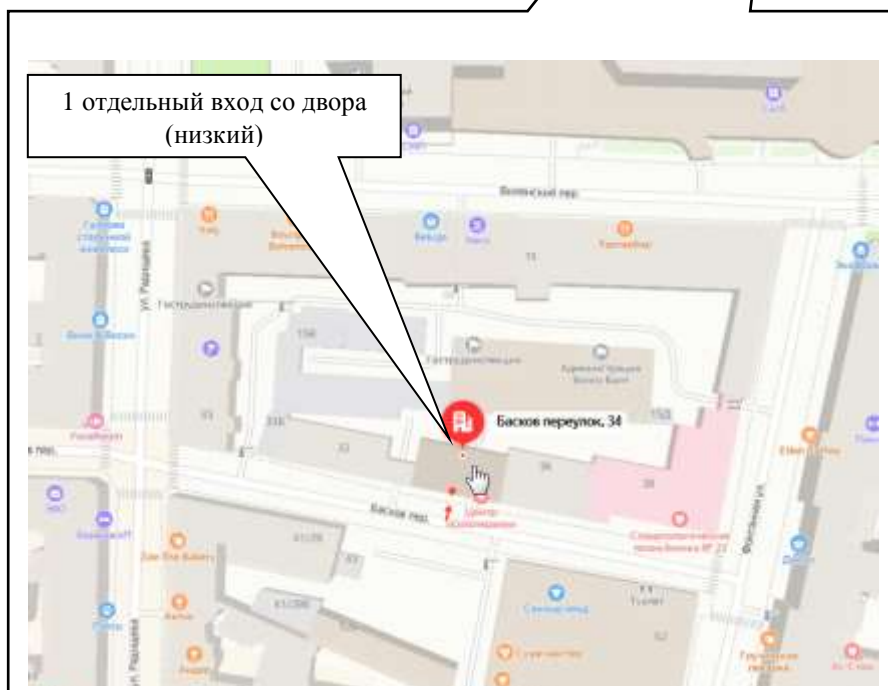
**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



<https://yandex.ru/maps>



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

|   |   |
|---|---|
| Тип здания  | Здание (Многоквартирный дом)                            |
| Материал  | Кирпич  |
| Год постройки   | 1910  |
| Состояние по осмотру                                      | Работоспособное   |
| Этажность   | 5 (в том числе мансарда)                                |
| Наличие подвала   | подвал, цокольный этаж                                  |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | мансарда  |
| Инженерная обеспеченность                                 | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

|   |  |
|---|--|
| Вид объекта   | Встроенное нежилое   |
| Кадастровый номер объекта   | 78:31:0001123:1248   |
| Общая площадь, кв. м  | 21,5   |
| Полезная площадь, кв. м.  | 21,5   |
| Занимаемый объектом этаж или этажи  | подвал, заглубление -0,92/1,46 м   |
| Состояние (по осмотру)  | Состояние помещения неудовлетворительное.<br>В помещении проходят транзитные трубы   |
| Окна (количество, размер, направленность и др.)   | 1 – во двор – подвальный (защит)   |
| Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 отдельный вход со двора (низкий).<br>Доступ во двор ограничен  |
| Высота пол - потолок (по документам)  | 2,57 м   |
| Инженерные коммуникации   | В здании: инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.<br>В помещении: не выявлены |
| Текущее использование   | Не используется  |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту   | Доля земельного участка в натуре не выделена.  |
| Дополнительные сведения   | Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный.       |

### 2.3.2. Описание локального окружения

|  |   |
|--|---|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование             | Жилые и нежилые помещения   |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки                                    | Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на 1 линии. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.  |

|  |  |
|--|--|
| Наличие парковки (организованная / неорганизованная)   | Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах   |
| Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро) | <p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Центральном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Виленским пер.,</li> <li>▪ с юга – Басковым пер.,</li> <li>▪ с востока – Фонтанной ул.,</li> <li>▪ с запада – Радищева ул.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Суворовский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Чернышевская» (закрыта до 05.2024) расположена на расстоянии ≈ 0,92 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Баскову пер.</p> |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ  | Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки  |

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

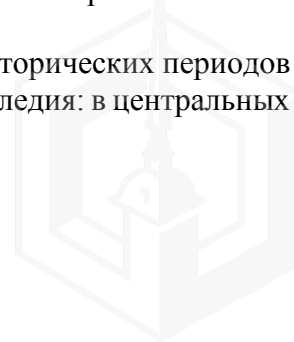
Согласно выписке из ЕГРН, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Объект по адресу: 191014, г. Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 34, 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 (ред. от 07.07.2016) «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».

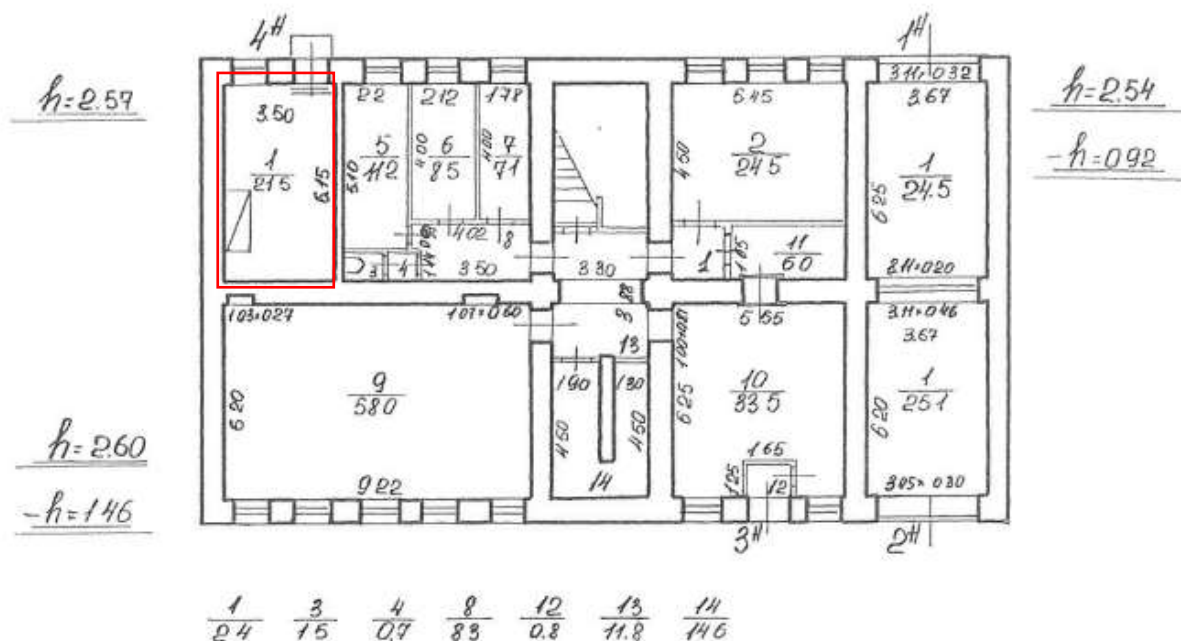
Выявленные ограничения (обременения) права:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

- обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

#### 2.3.4. План объекта

План подвала  
и  
цокольного этажа





### 2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

**Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения**



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома

**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 5. Отдельный вход и окно Объекта оценки



Фото 6. Доступ Объекта оценки



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

**Акт осмотра объекта нежилого фонда  
помещения  
от 03.11.2022**

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Басков переулок, д. 34, литера А, пом. 4-Н.

Площадь: 21,5 кв. м.

Этаж: подвал, заглубление -0,92/1,46 м.

Высота: 2,57 м.

Входы: 1 отдельный со двора.

Кадастровый номер: 78:31:0001123:1248.

Состояние: неудовлетворительное.

Инженерные коммуникации: в здании: центральные; в помещении: не выявлены.

Текущее использование: не используется, захламлено.

Выявленные перепланировки: оконный проем в ч.п. 1 зашит.

Примечание: в помещении проходят транзитные трубы.

| Представитель ООО «Оценка-НБК» |  |
|--------------------------------|--|
| ФИО                            | О.В. Васильева   |
| Контакты                       | 8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67<br>ocenka_nbk@mail.ru |



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещению свободного назначения.

*В оцениваемом помещении высота потолков 2,57 м, вход в помещение – отдельный со двора (ограничен - низкий).*

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

*Следует отметить что:*

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

- обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

## 2.6. Результаты проведения оценки<sup>1</sup>

|   |                |                  |
|---|----------------|------------------|
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>  | <b>924 000</b> |                  |
| <i>Диапазон стоимости, руб.</i>   | <i>831 600</i> | <i>1 016 400</i> |
| Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС  | 42 977         |                  |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС        | 770 000        |                  |
| <i>Диапазон стоимости, руб.</i>   | <i>693 000</i> | <i>847 000</i>   |
| Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС | 35 814         |                  |

<sup>1</sup> По состоянию на дату оценки Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии. В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации», в России объявлена частичная мобилизация. Настоящая оценка проводится в период частичной неопределенности.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.