

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

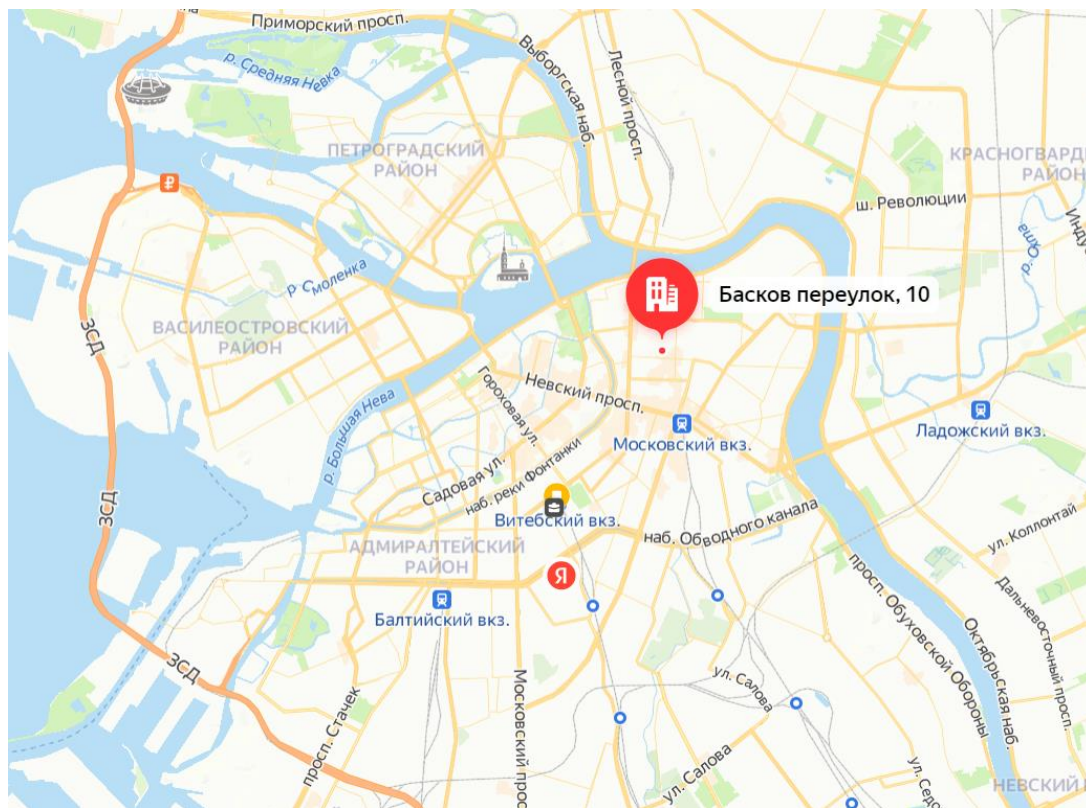
Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 10, литера. А, пом. 4-Н

1. Данные об отчете

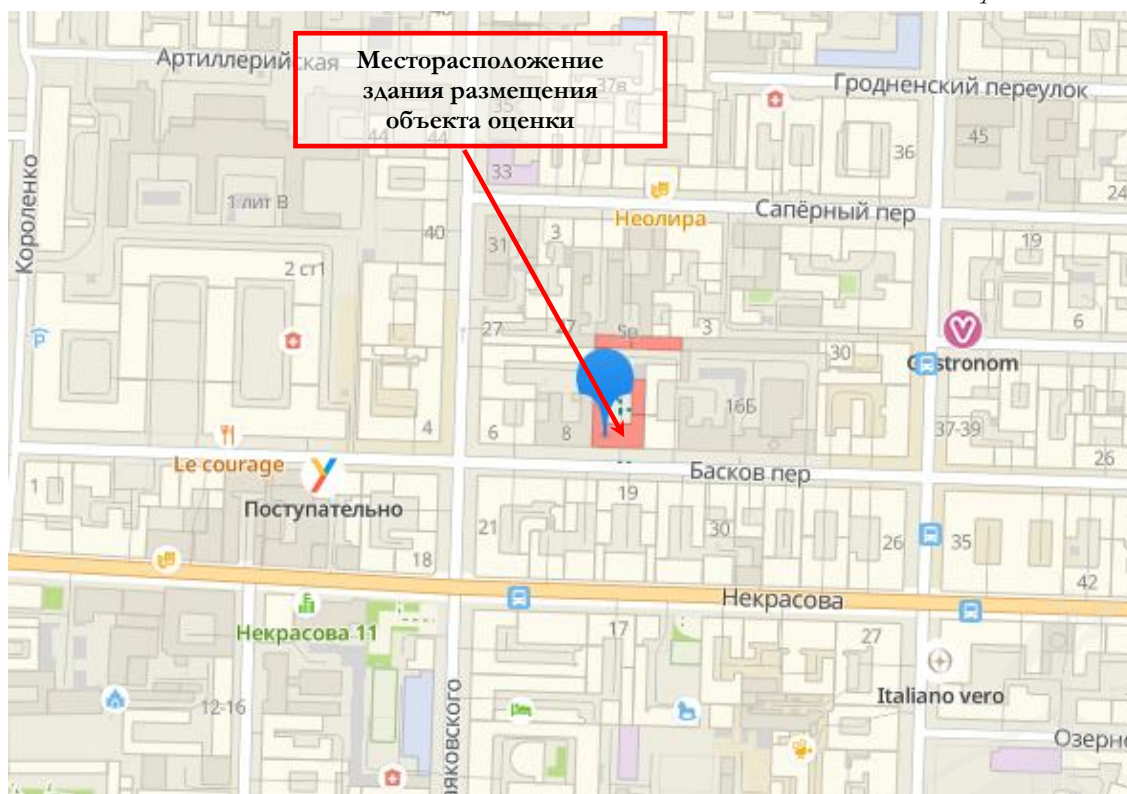
- 1.1. Дата проведения оценки: 31 мая 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

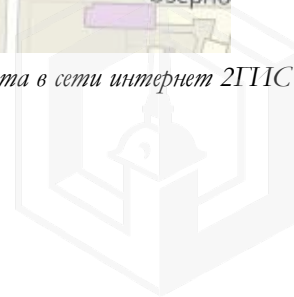
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

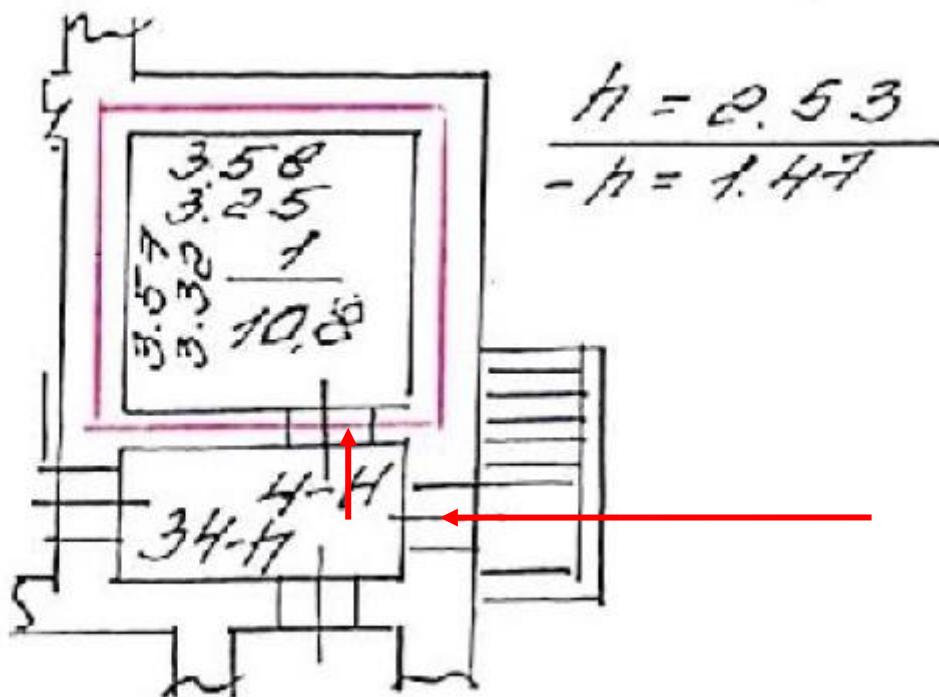
Кадастровый номер	78:31:0001215:2008
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1828
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001215:2471
Общая площадь, кв. м	10,8
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения, м	2,53/1,47
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление
Наличие перепланировок	в ч.п. 1 оборудован оконный проем
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц захламлено, в помещении проходят транзитные трубы

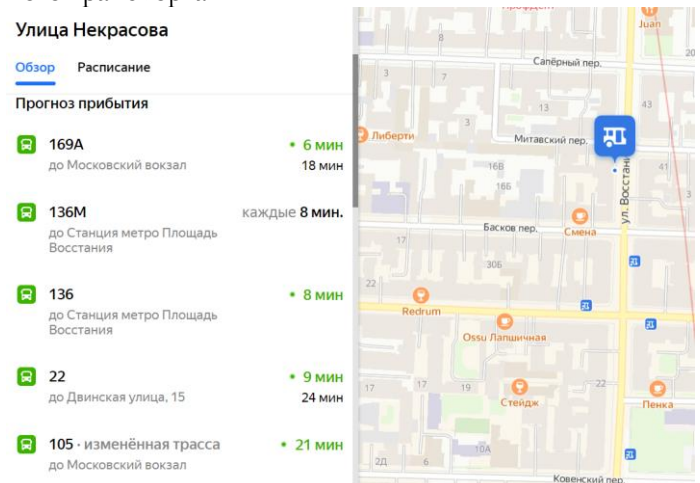
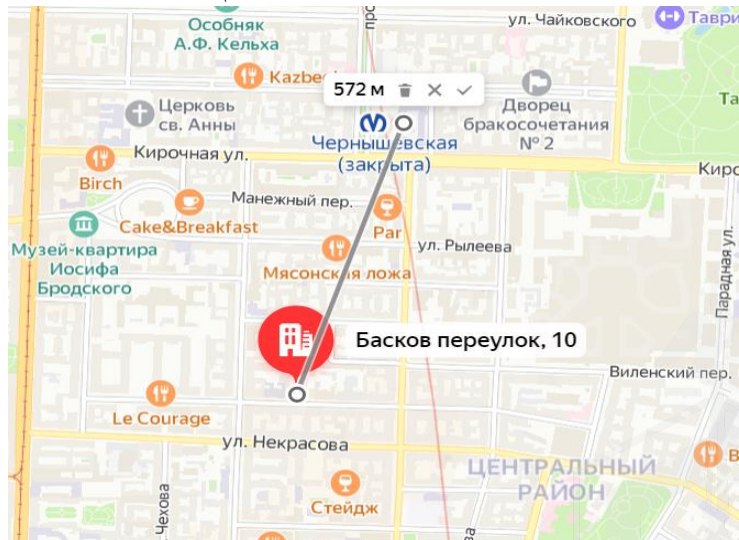
План помещения



— вход в Объект оценки (общий со двора);



2.3.2. 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 (кафе «Астер» и «Смена», бары «Усы на пене» и «Spontan», магазины «Berg Store» и «Дворянка» 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, где курсируют следующие виды общественного транспорта</p>  <p>Улица Некрасова</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Маршрут</th> <th>Прогноз прибытия</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>169А до Московский вокзал</td> <td>+ 6 мин 18 мин</td> </tr> <tr> <td>136М до Станция метро Площадь Восстания</td> <td>каждые 8 мин.</td> </tr> <tr> <td>136 до Станция метро Площадь Восстания</td> <td>+ 8 мин</td> </tr> <tr> <td>22 до Двинская улица, 15</td> <td>+ 9 мин 24 мин</td> </tr> <tr> <td>105 - изменённая трасса до Московский вокзал</td> <td>+ 21 мин</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 572 м от Объекта оценки.</p>  <p>572 м</p> <p>Басков переулок, 10</p> <p>Чернышевская (закрита)</p>	Маршрут	Прогноз прибытия	169А до Московский вокзал	+ 6 мин 18 мин	136М до Станция метро Площадь Восстания	каждые 8 мин.	136 до Станция метро Площадь Восстания	+ 8 мин	22 до Двинская улица, 15	+ 9 мин 24 мин	105 - изменённая трасса до Московский вокзал	+ 21 мин
Маршрут	Прогноз прибытия												
169А до Московский вокзал	+ 6 мин 18 мин												
136М до Станция метро Площадь Восстания	каждые 8 мин.												
136 до Станция метро Площадь Восстания	+ 8 мин												
22 до Двинская улица, 15	+ 9 мин 24 мин												
105 - изменённая трасса до Московский вокзал	+ 21 мин												

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 12.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-110115570, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 07.02.2023 №01-43-2496/23-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 10, 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 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) "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".

В соответствии с Распоряжением от 22.05.2023 года № 1278-рз «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда», обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- 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. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Радищева)

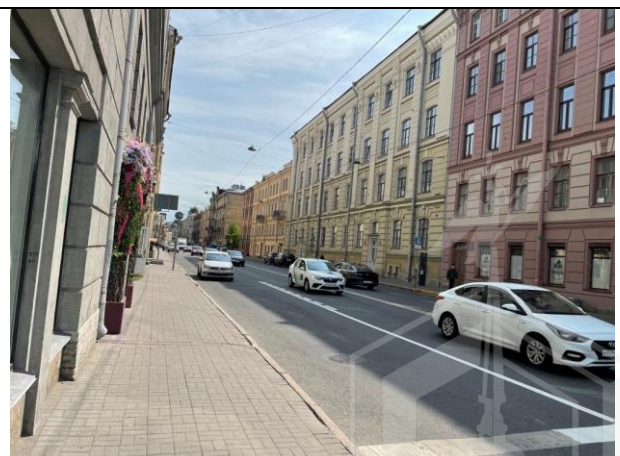


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Некрасова)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Восстания)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Виленский переулок)

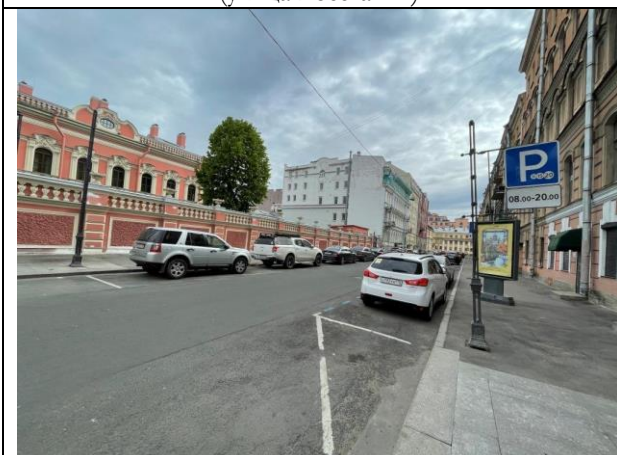


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Сапёрный переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Митавский переулок)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Басков переулок)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



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. Адрес Объекта оценки

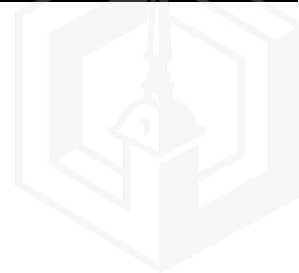




Фото 19. Вид здания Объекта оценки



Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 21. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 23. Входная группа Объекта оценки



Фото 24. Входная группа Объекта оценки

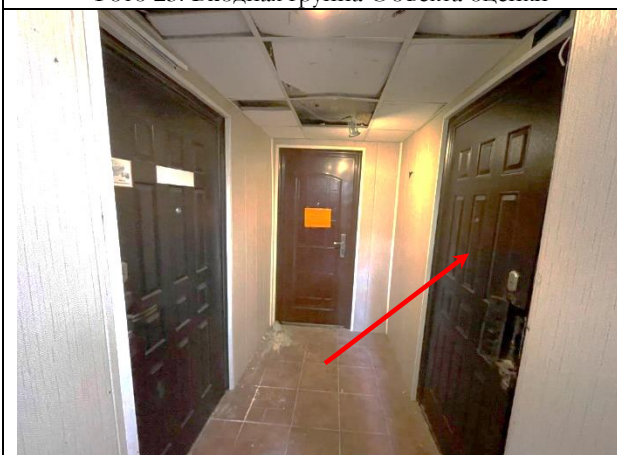


Фото 25. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

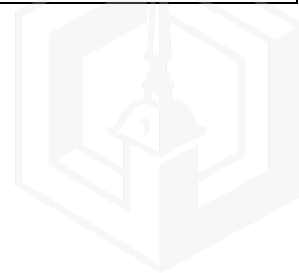




Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

2.3.5. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 31 мая 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 10, литера. А, помещение 4-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001215:2471	10,8	подвал	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 05 апреля 2023 года имеются перепланировки: в ч.п.1 оборудован оконный проем.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова</i>



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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Басковом переулке в доме № 10, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 10,8 кв.м. Вход общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект обеспечен электроснабжением, отоплением.
- 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 (кафе «Астер» и «Смена», бары «Усы на пене» и «Spontan», магазины «Vera Store» и «Дворянка» 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 складского (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	740 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	68 519
Диапазон стоимости, руб.	666 000 – 814 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	616 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	57 099

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

