

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

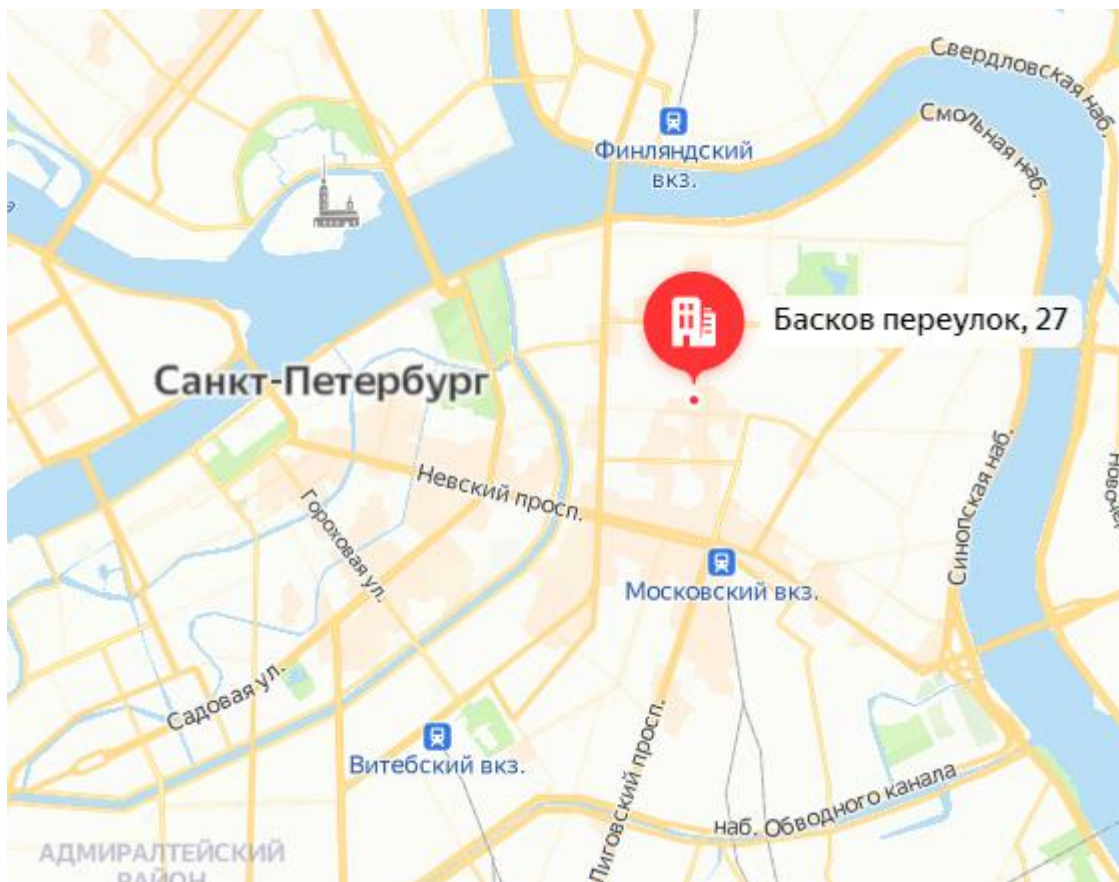
Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 27, литера. А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

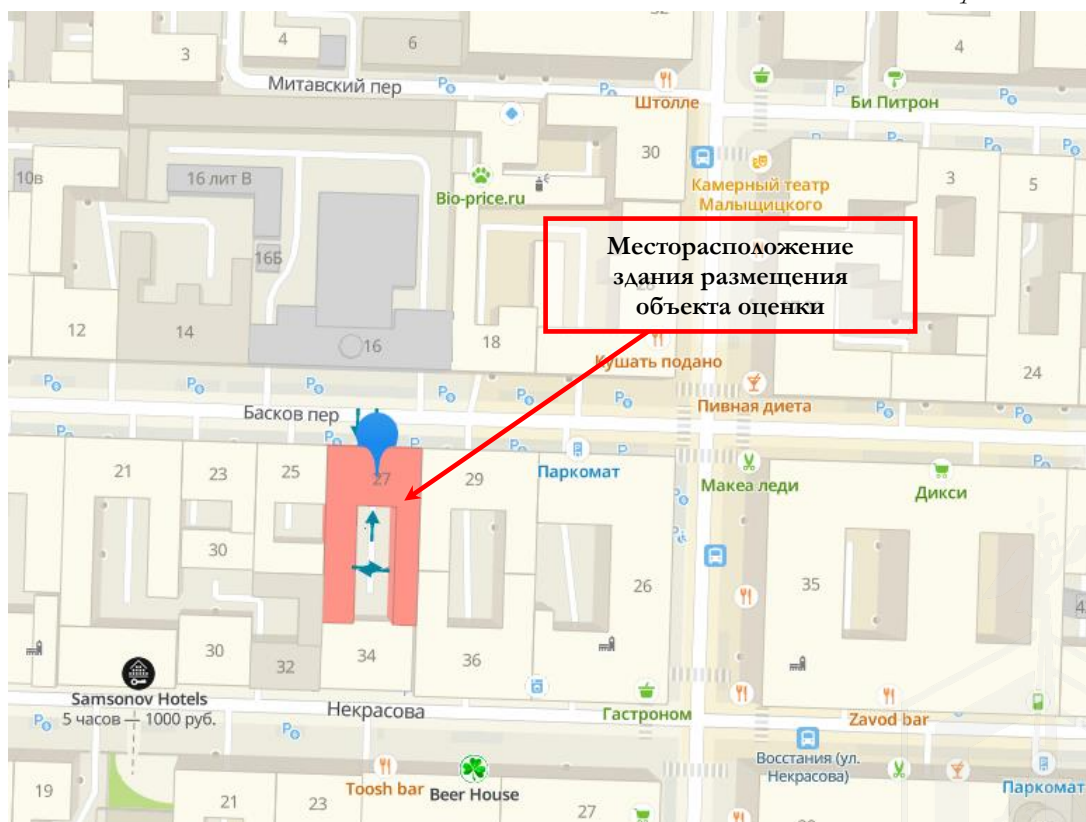
- 1.1. Дата проведения оценки: 17 мая 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

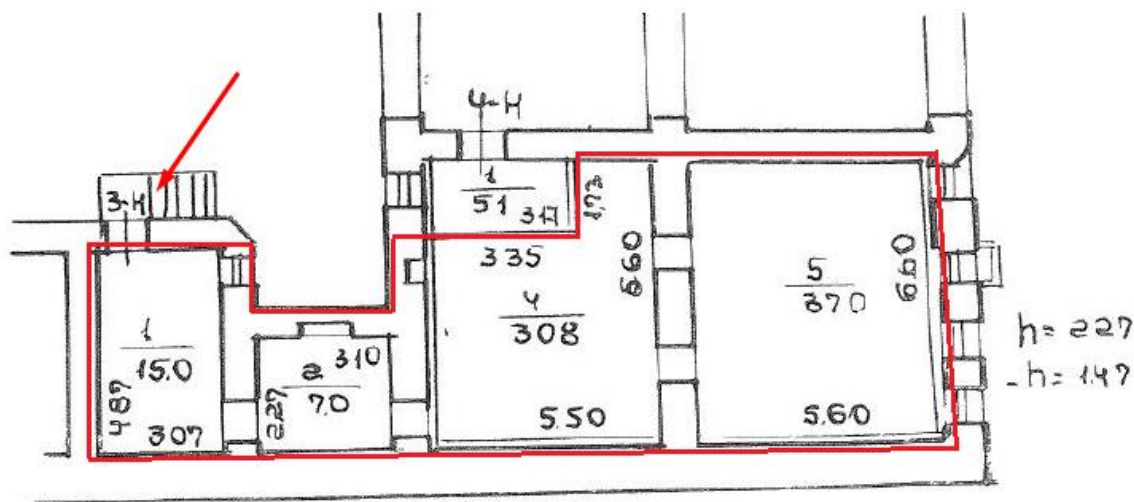
Кадастровый номер	78:31:0001216:2009
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1857
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

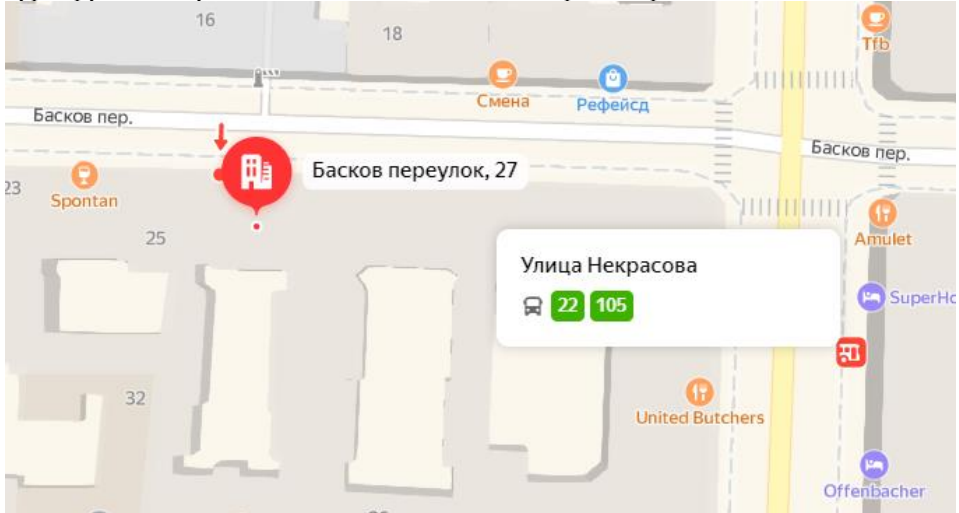
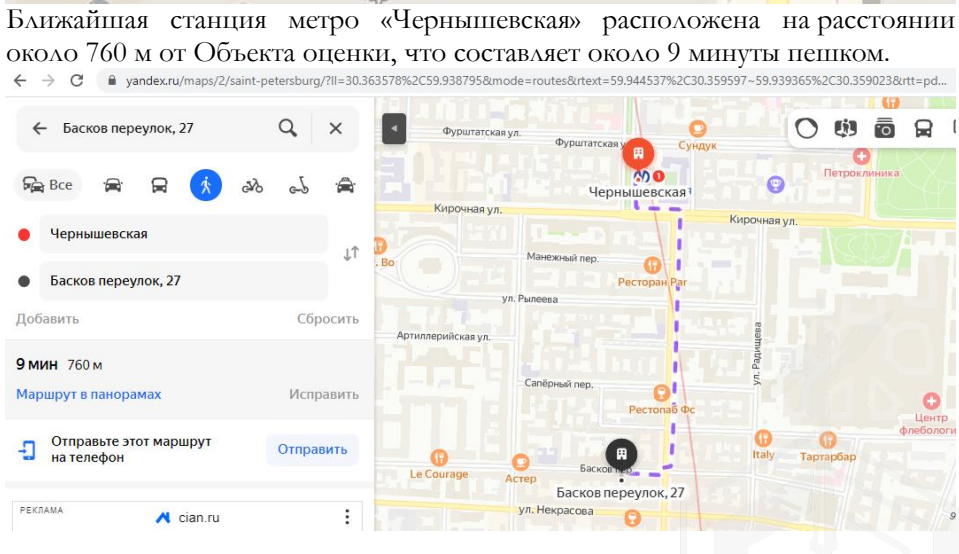
Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001216:2432
Общая площадь, кв. м	89,8
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения, м	2,27
Заглубление	1,47
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный со двора через приямок
Инженерные коммуникации	электроснабжение, канализация
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 7.06.2022 г. в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none"> • в перегородке между ч.п.4 пом. 3-Н и ч.п.1 пом. 4-Н оборудован лаз • в ч.п.5 установлены металлические подпорки • оконные проемы в ч.п.5 заштыты
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы, части помещения подтоплены

План помещения



- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки (отдельный 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 (антикварный салон, кафе «Смена», салон оптики «REFACED», магазин одежды и аксессуаров «NEDRE» 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 100 метров (1 минуты пешком), где курсируют следующие виды общественного транспорта</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 760 м от Объекта оценки, что составляет около 9 минуты пешком.</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.05.2022г. № КУВИ-001/2022-73517584, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 14.06.2021 №07-1936/22-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 27, 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".

Фотографии объекта

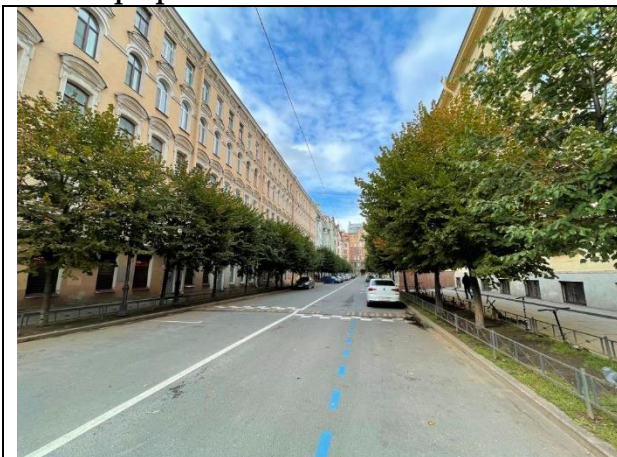


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гродненский переулок)

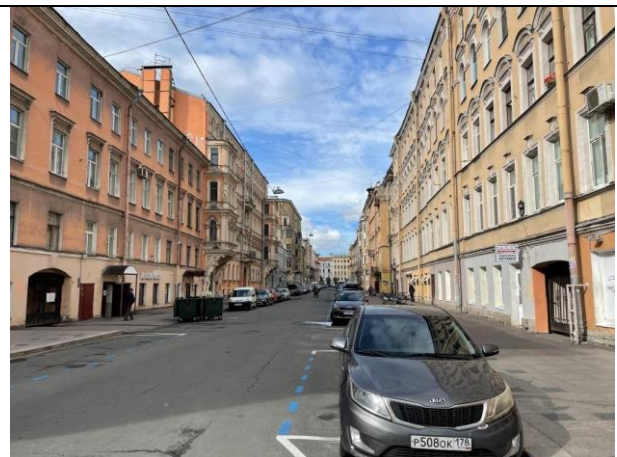


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Митавский переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Жуковского)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Басков переулок)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

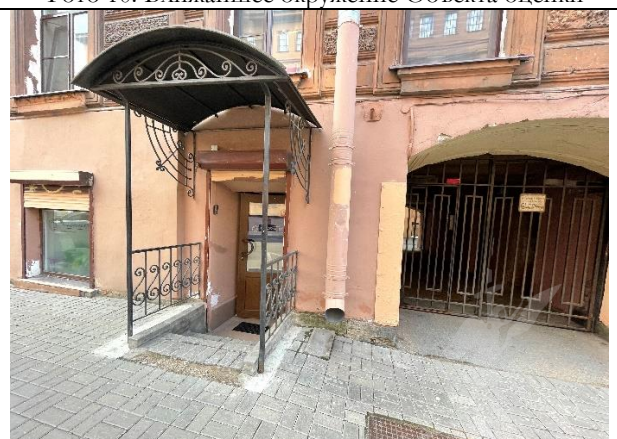


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Адрес объекта оценки



Фото 17. Вид здания Объекта оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 19. Внутридворовая территория Объекта оценки

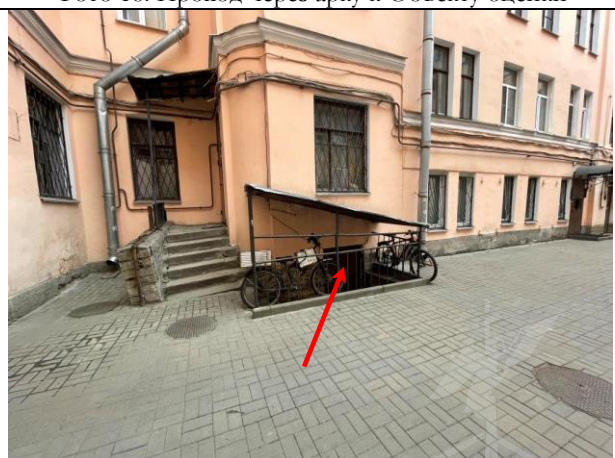


Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки

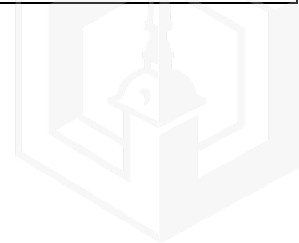




Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

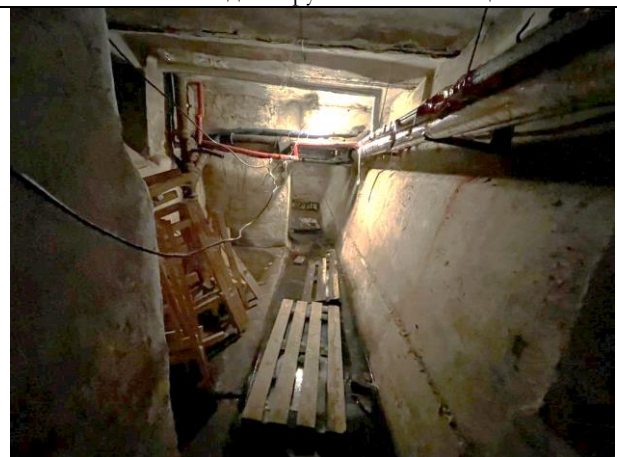


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

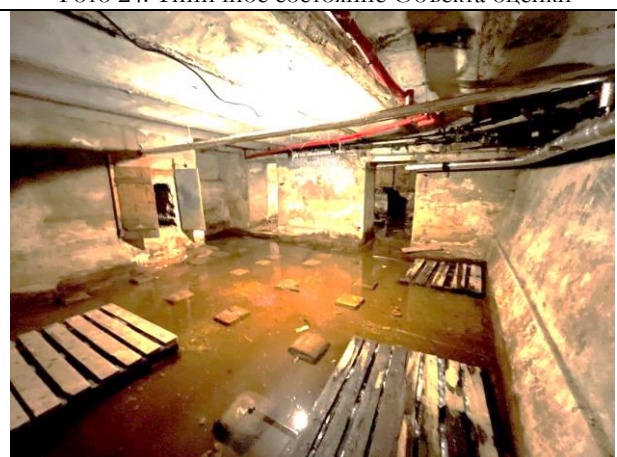


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 17 мая 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, переулок Басков, дом 27, литера. А, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:

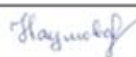
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001216:2432	89,8	подвал	*	+	*	+	-	-	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы;
- Ч.п.2-ч.п.5 подтоплены;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 7.06.2022 г. в помещении имеются перепланировки:
 - в перегородке между ч.п.4 пом. 3-Н и ч.п.1 пом. 4-Н оборудован лаз
 - в ч.п.5 установлены металлические подпорки
 - оконные проемы в ч.п.5 зашиты

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 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Басковом переулке в доме № 27, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 89,8 кв.м. Вход отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. На объекте имеется электроснабжение, канализация.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Улицы Маяковского характеризуются 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 (антикварный салон, кафе «Смена», салон оптики «REFACED», магазин одежды и аксессуаров «NNEDRE» 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	3 200 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	35 635
Диапазон стоимости, руб.	2 880 000 – 3 520 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 666 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	29 696

*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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки несколько раз³ выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

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

³ <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=118839003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=121244003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=126271003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=130211003>

