

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

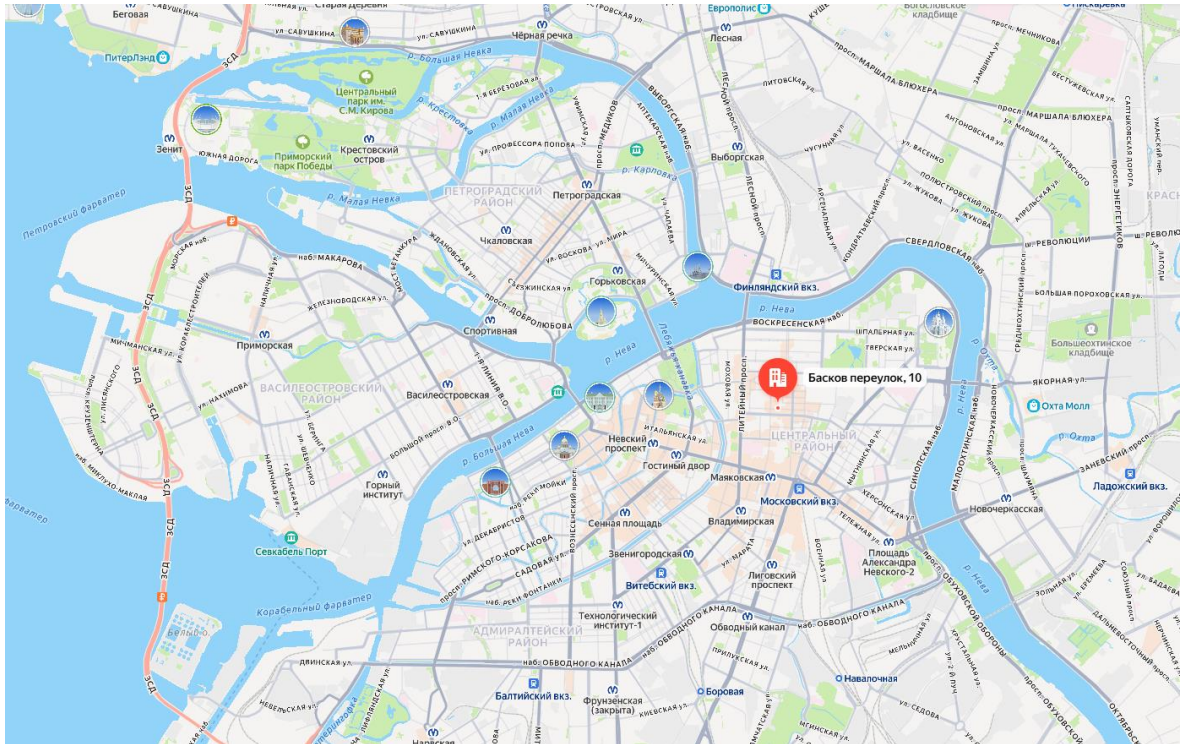
Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 10, литера А, помещение 2-Н

## 1. Данные об отчете

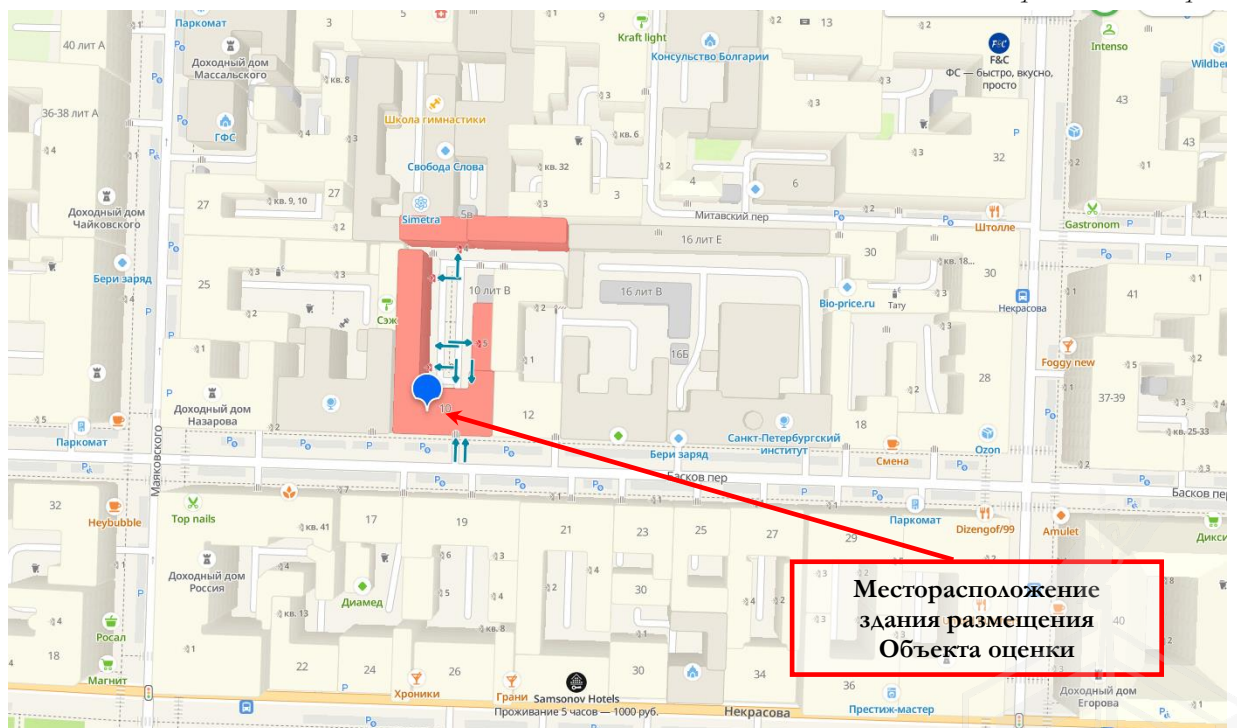
- 1.1. Дата проведения оценки: 18 марта 2026 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание Объекта оценки:

### 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

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

|                                     |                                                         |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Кадастровый номер                   | 78:31:0001215:2008                                      |
| Тип здания                          | капитальное                                             |
| Материал                            | кирпичные                                               |
| Состояние по осмотру                | работоспособное                                         |
| Год постройки                       | 1828                                                    |
| Год последнего капитального ремонта | н/д                                                     |
| Площадь здания, кв. м               | 2 884,4 кв. м                                           |
| Этажность                           | 4 (в том числе 2 подземных)                             |
| Инженерная обеспеченность           | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

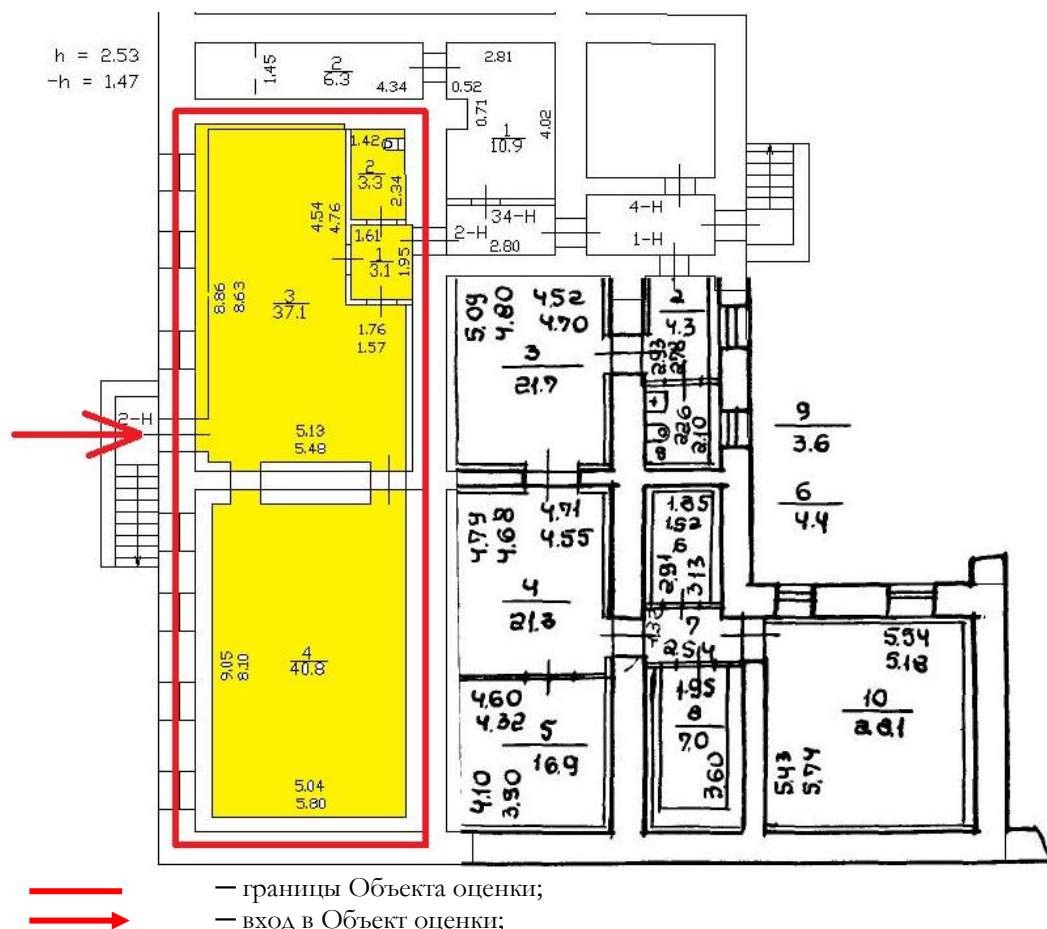
## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта                 | встроенное нежилое помещение                                                                                                                                                                                                                                   | согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 05.06.2025г. № КУВИ-001/2025-118644971                                                         |
| Кадастровый номер объекта   | 78:31:0001215:2467                                                                                                                                                                                                                                             | согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 05.06.2025г. № КУВИ-001/2025-118644971                                                         |
| Общая площадь, кв. м        | 84,3                                                                                                                                                                                                                                                           | согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 05.06.2025г. № КУВИ-001/2025-118644971                                                         |
| Занимаемый объектом этаж    | подвал                                                                                                                                                                                                                                                         | согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 05.06.2025г. № КУВИ-001/2025-118644971                                                         |
| Высота помещения, м         | 2,53                                                                                                                                                                                                                                                           | согласно поэтажному плану                                                                                                                      |
| Состояние (по осмотру)      | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                             | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 24.06.2025 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» |
| Оконные проемы              | имеются                                                                                                                                                                                                                                                        | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 24.06.2025 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» |
| Вход                        | 1 отдельный с улицы через приямок, 1 общий со двора через приямок                                                                                                                                                                                              | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 24.06.2025 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» |
| Инженерные коммуникации     | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление                                                                                                                                                                                                        | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 24.06.2025 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» |
| Наличие перепланировок      | в ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п. в ч.п.3 установлены перегородки с дверьми, образованы 2 новые ч.п. в стене между ч.п.3 и ч.п.4 дверной проем зашит в ч.п.4 установлены перегородки с дверьми, образованы 2 новые ч.п. | по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 24.06.2025 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»                       |
| Текущее использование       | не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено                                                                                                                                                                                                 | по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 24.06.2025 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»                       |
| Кадастровая стоимость, руб. | 12 366 062,36                                                                                                                                                                                                                                                  | согласно данным из ЕГРН                                                                                                                        |

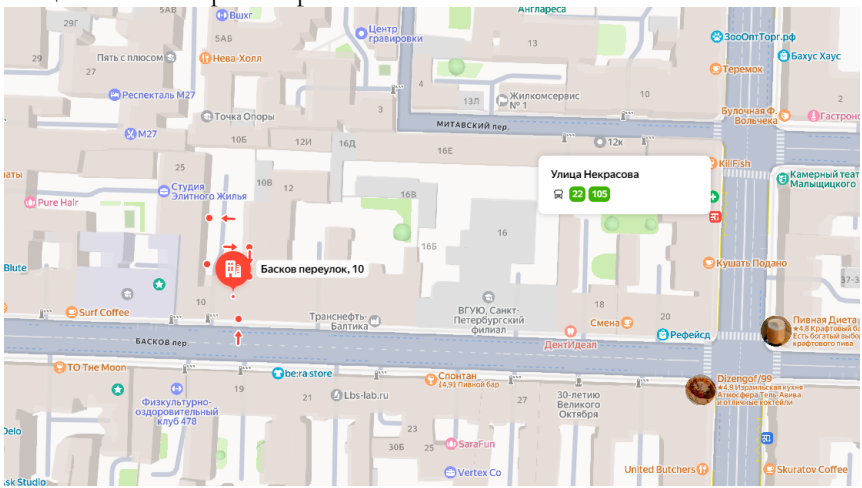
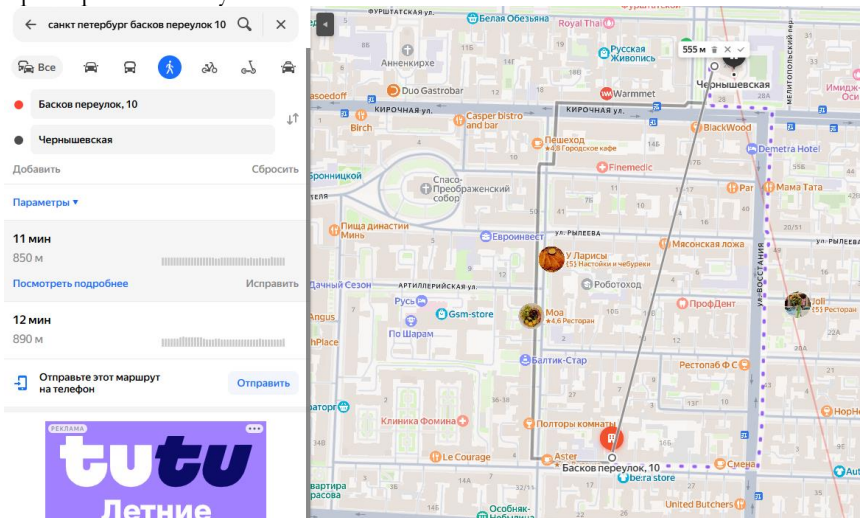
|                                                        |            |                         |
|--------------------------------------------------------|------------|-------------------------|
| Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м. | 146 691,13 | согласно данным из ЕГРН |
|--------------------------------------------------------|------------|-------------------------|

### План помещения



### 2.3.2. Описание локального окружения

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование | Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Баскова переулка.<br>Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: магазин «Дворянка», магазин продуктов «Гастроном», кафе «Dizengof/99» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (например, гостиницы, студия косметологии и др.). Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.<br>В районе расположения Объекта оценки имеется много различных организаций торговли и общественного питания. |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки                        | Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 3-6 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)     | Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположены Некрасовский сад, Таврический сад.<br>В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наличие парковки         | Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Транспортная доступность | <p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Басков переулок характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «улица Некрасова», расположена на удалении 3 минут от местонахождения, где расположен Объект оценки, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на удалении около 555 м от Объекта оценки. Пешеходный маршрут займет примерно 11 минут:</p>  |

### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 05.06.2025г. № КУВИ-001/2025-118644971 прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 18.06.2025 №01-43-15589/25-0-1 объект, расположенный по адресу: г. 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 16.04.2023) «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».

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Басков переулок, д. 10, литера А, пом. 2-Н, обременение (ограничение), подлежащее 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.

### Фотографии объекта

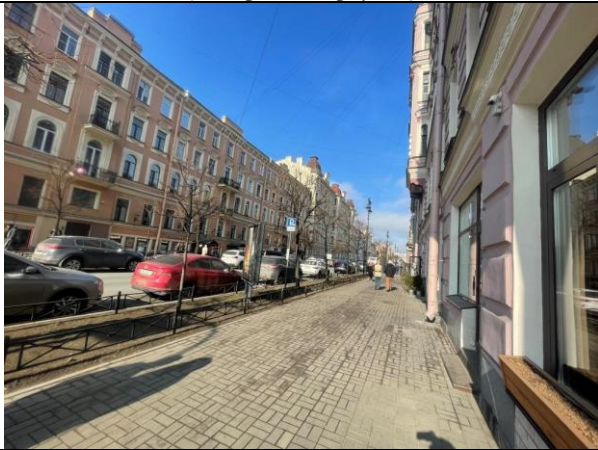
|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |
| Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)                        | Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)                       |
|  |  |
| Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Некрасова)                        | Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Маяковского)                       |





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Митаевский переулок)

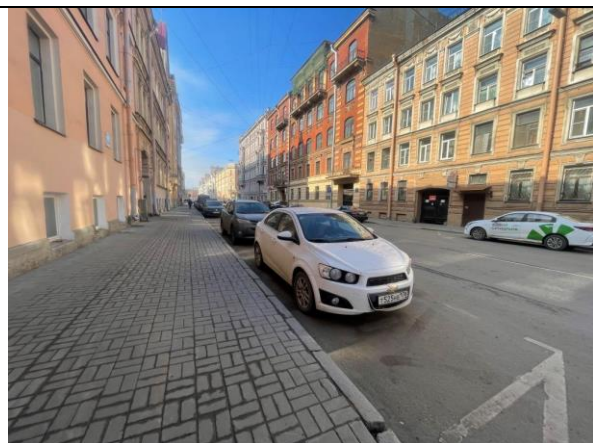


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Басков переулок)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

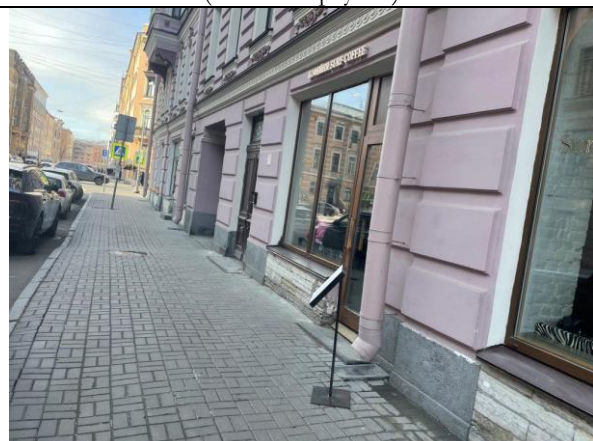


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

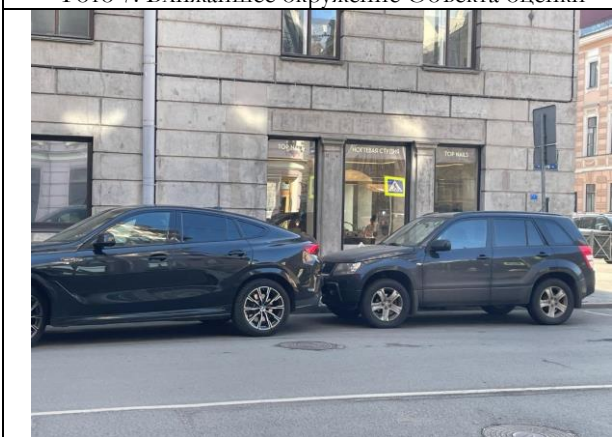


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки

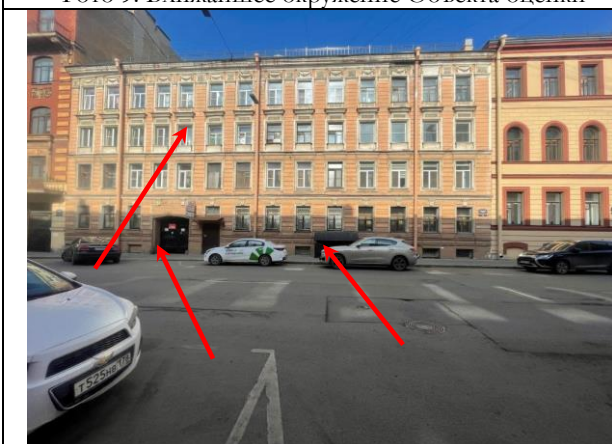


Фото 11. Вид здания расположения Объекта оценки,  
проход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Входная и оконная группа Объекта оценки  
(отдельный вход с улицы, через приямок)





Фото 13. Оконная группа Объекта оценки



Фото 14. Входная и оконная группа Объекта оценки (отдельный вход с улицы, через приямок)



Фото 15. Входная и оконная группа Объекта оценки (отдельный вход с улицы, через приямок)



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки

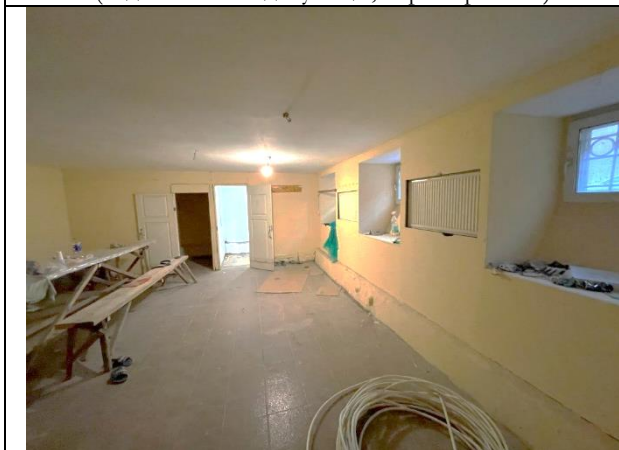


Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки

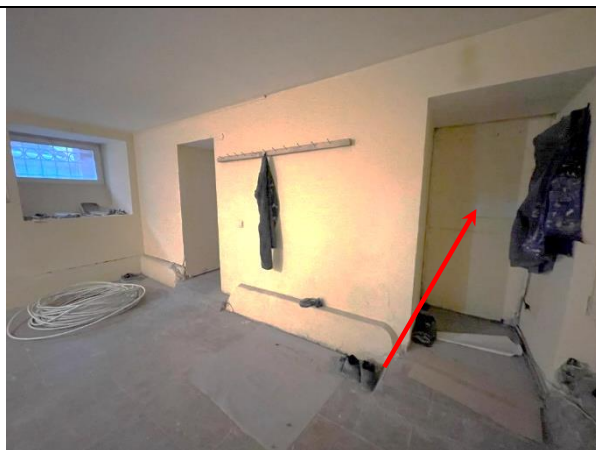


Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

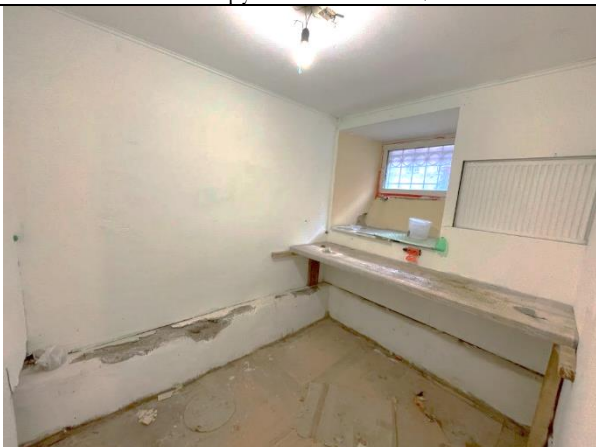


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки

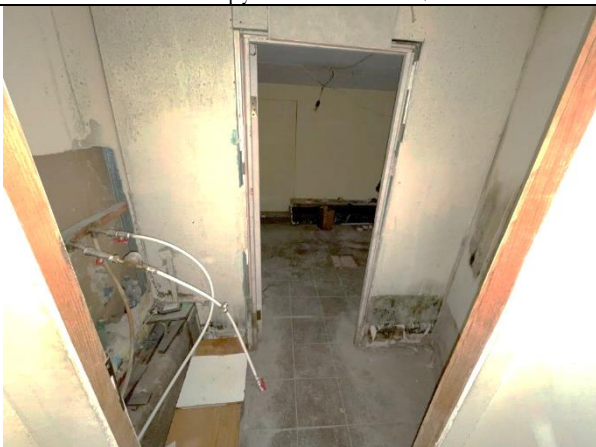


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

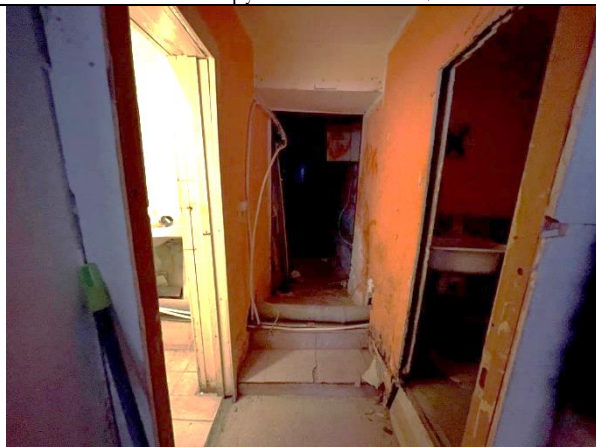


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

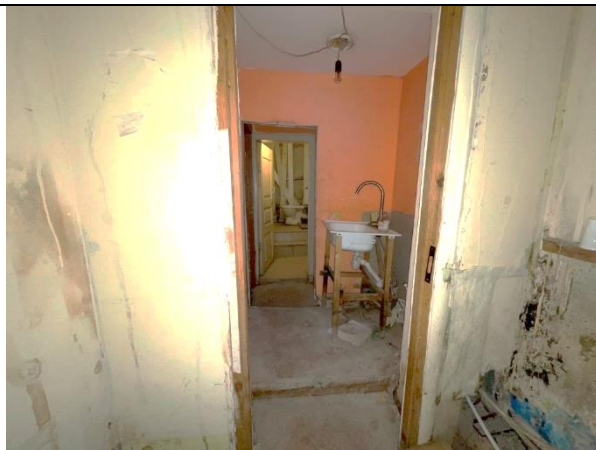


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

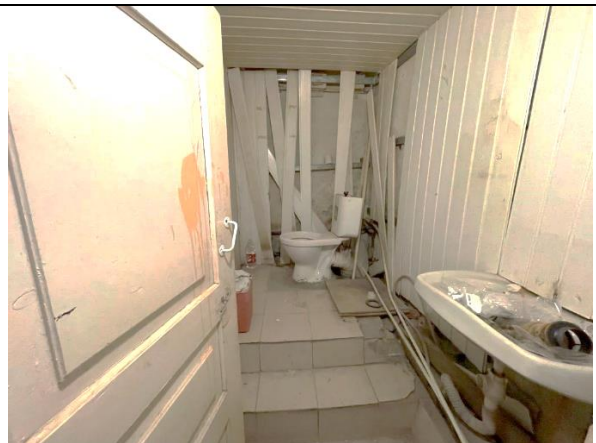


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 18 марта 2026 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 10, литера А, помещение 2-Н

2. Данные по помещению:

| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации |      |     |      |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|--------------|------|-----|------|
|   |                             |                |                 |           |              |           | Эл.          | Вод. | От. | Кан. |
| 1 | 78:31:0001215:2467          | 84,3           | подвал          | *         | +            | *         | +            | +    | +   | +    |

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: 1 отдельный с улицы через приямок, 1 общий со двора через приямок;
- Состояние: удовлетворительное;
- Оконные проемы: имеются;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления.

Согласно визуальному осмотру и данным Акта обследования Объекта нежилого фонда от 24.06.2025 г., подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
- в ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п., в ч.п.3 установлены перегородки с дверьми, образованы 2 новые ч.п., в стене между ч.п.3 и ч.п.4 дверной проем зашит, в ч.п.4 установлены перегородки с дверьми, образованы 2 новые ч.п.

|          |                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Ф. И. О. | Наумова Я. А.                                                                       |
| Подпись  |  |



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга в Басковом переулке в доме №10, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 84,3 кв. м. Вход в помещение – 1 отдельный с улицы через приямок, 1 общий со двора через приямок. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный. Оконные проемы имеются.
- Объект оценки расположен в Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности БКЗ Октябрьский и Международный театр Драмы и Комедии. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен Некрасовский и Таврический сады.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной линии» Баскова переулка. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: магазин «Дворянка», магазин продуктов «Гастроном», кафе «Dizengof/99» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (например, гостиницы, студия косметологии и др.). Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного назначения (универсального коммерческого, офисного назначения).

## 2.6. Результаты проведения оценки\*

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b> | <b>10 600 000</b>      |
| Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС                  | 125 741                |
| Диапазон стоимости, руб.                                    | 9 540 000 – 11 660 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС       | 8 688 524,59           |
| Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС                 | 103 067                |

