

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

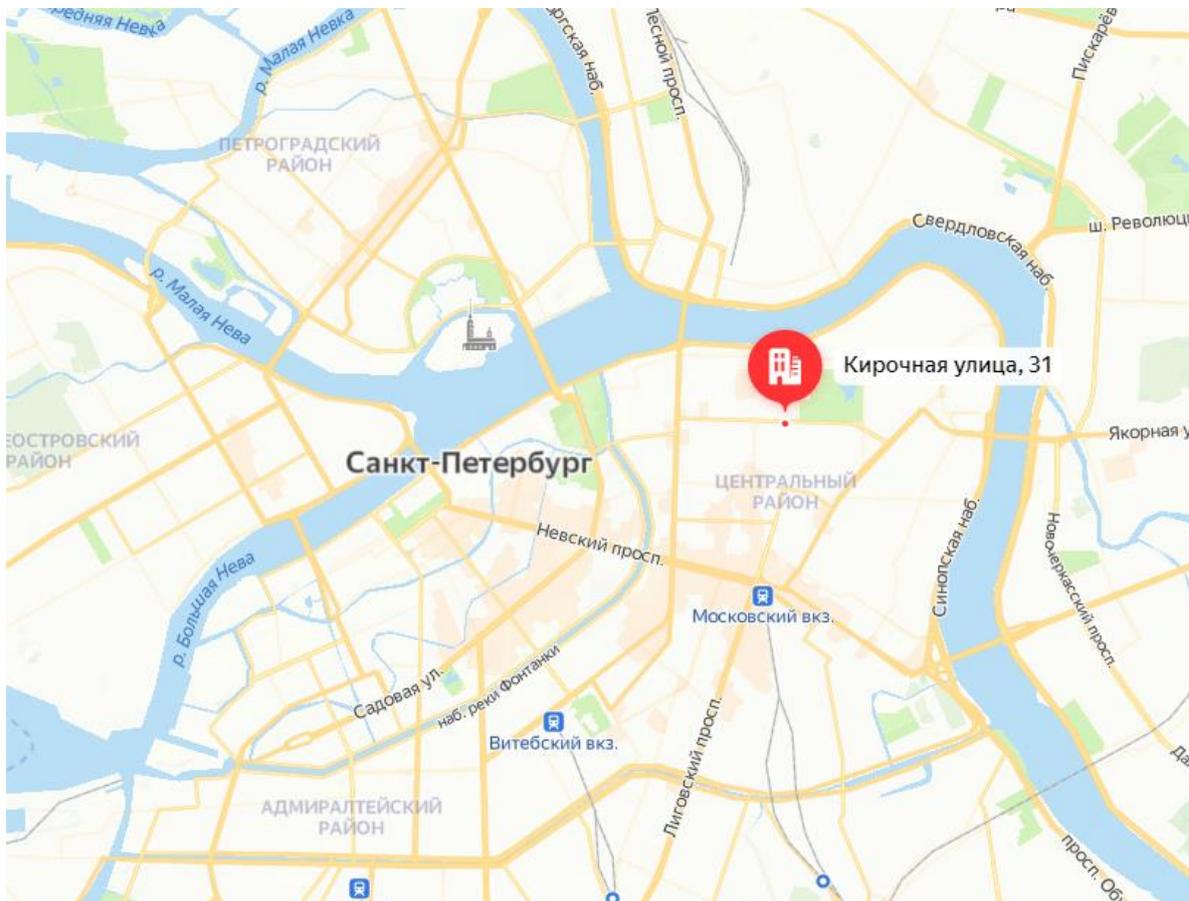
Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 31, литера А, пом. 4-Н

1. Данные об отчете

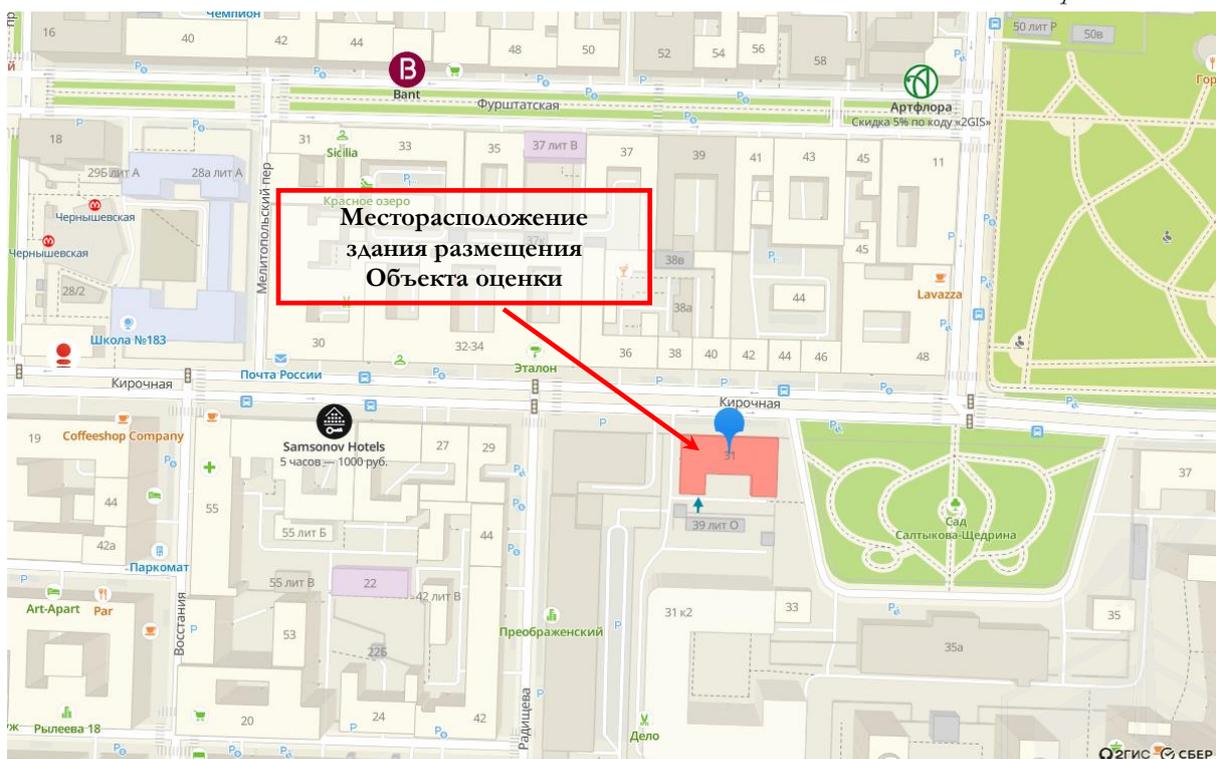
- 1.1. Дата проведения оценки: 28 марта 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

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

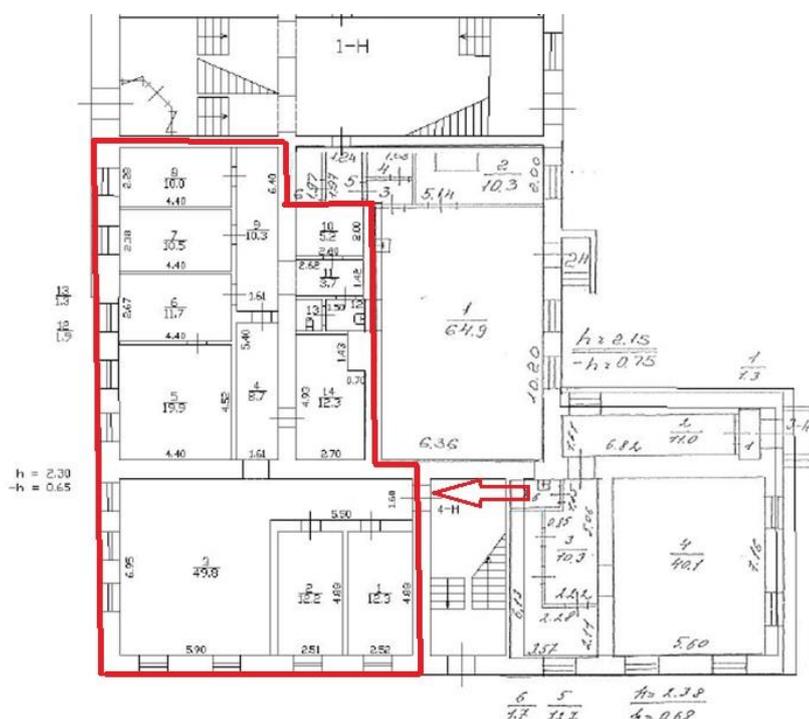
Кадастровый номер	78:31:0001210:3015
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1812
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	3, в том числе подвал
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001210:4084
Общая площадь, кв. м	169,8
Занимаемый объектом этаж	цокольный с заглублением 0,65 м
Высота помещения	2,3
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	простые створчатые рамы
Вход	общий вход со двора (парадная жилого дома)
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 09.11.2021 г., визуально выявлены перепланировки: в перегородке между ч.п.4 и ч.п.5 оборудован дверной проем с дверью; дверной проем между ч.п.5 и ч.п.6 зашит; в ч.п.3 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

План помещения



- — границы Объекта оценки;  
→ — вход в Объект оценки (общий со двора);

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки Кирочной улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (аптека «Доктор Столетов», магазин «Белевские сладости», «Императорский фарфор», пункт выдачи «Ozon», пекарня «Цех 85», салон купальников «Пляжи мира» и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые
--	---

<sup>1</sup>Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/118200/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

	помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (компания по сборке мебели и другие. Помещения на верхних этажах используются как жилые).
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 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.)	Объект оценки расположен Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений, школ. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации: Таврический сад. В непосредственной близости – сад Салтыкова-Щедрина. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности музей Суворова.
Социальная инфраструктура	Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.

Транспортная доступность	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Кирочной улице в локации Объекта оценки характеризуется как высокая. Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Станция метро Чернышевская» расположена на Кирочной улице в 2 минутах ходьбы на удалении около 250 м от Объекта оценки, где курсируют следующие автобусы, трамваи и маршрутные такси:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена согласно данным, Яндекс-карты, на расстоянии около 347 м (по прямой).</p> 
--------------------------	--



### 2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 09.11.2021г. без номера, зарегистрировано обременение объекта недвижимости: Объект культурного наследия, на основании Заключения КГИОП, № 01-25-23971/21-0-1, выданного 04.10.2021, Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, о чем сделана запись №78:31:0001210:4084-78/011/2021-1 от 09.11.2021 года.

Согласно Справке СПб КГУ ЦИОООКН от 08.09.2021 № 07-7294/21-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 31, литера А, на основании Постановления Правительства Российской Федерации "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге" от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения "Казармы офицерские (два корпуса)", входящего в состав ансамбля «Казармы Преображенского полка».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 31, литера А, пом. 4-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- 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.
- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Казармы офицерские (два корпуса)», входящего в состав ансамбля «Казармы Преображенского полка», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 05.02.2019 № 07-19-37/19 (далее – охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

### Фотографии Объекта оценки

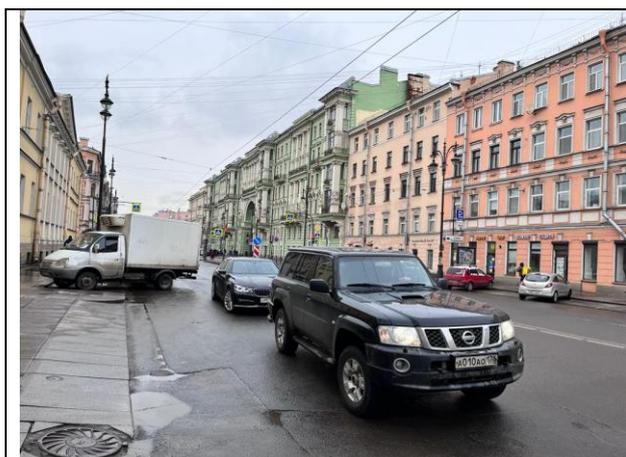


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Кирочная улица)

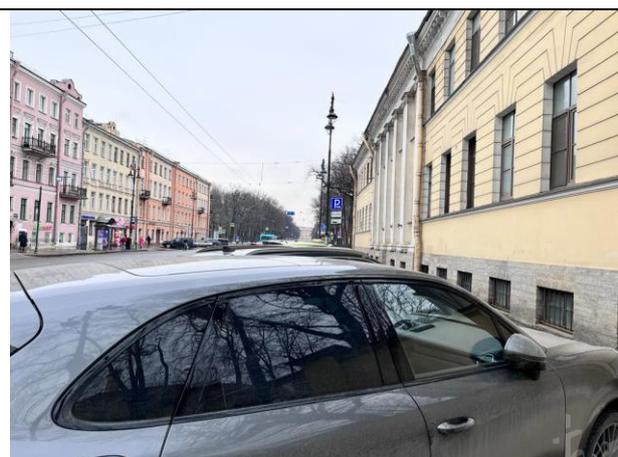


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Кирочная улица)



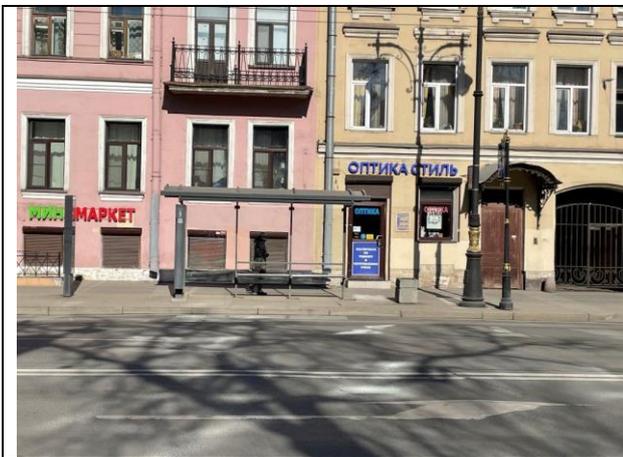


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки

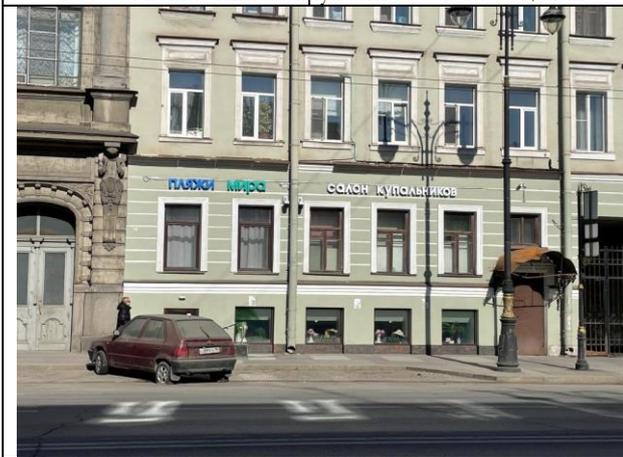


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



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. Вид здания расположения Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки, Адрес Объекта оценки



Фото 12. Внутридворовая территория Объекта оценки

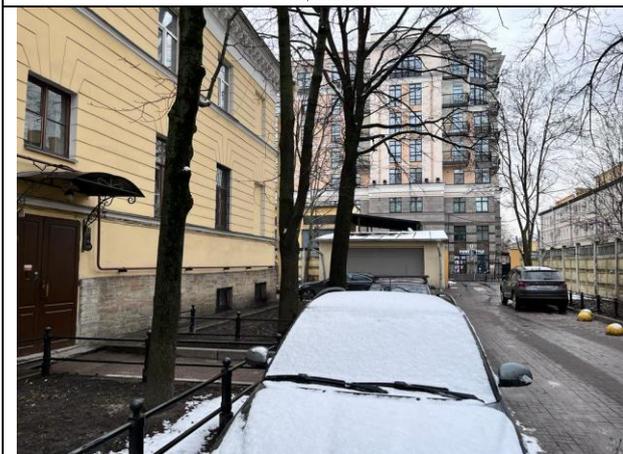


Фото 13. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Входная и оконная группа Объекта оценки

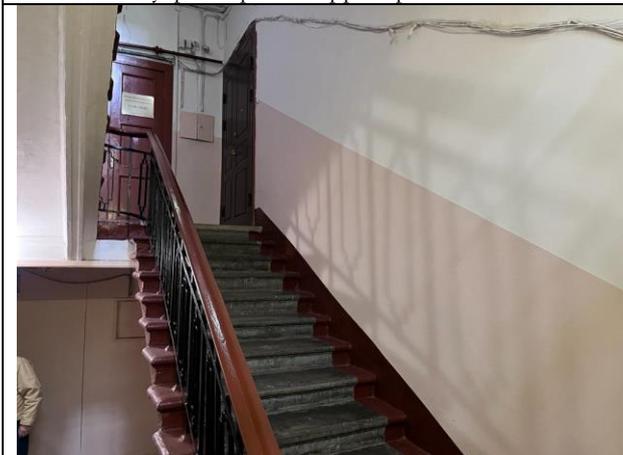


Фото 15. Лестничная клетка Объекта оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние объекта оценки





Фото 19. Типичное состояние объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние объекта оценки

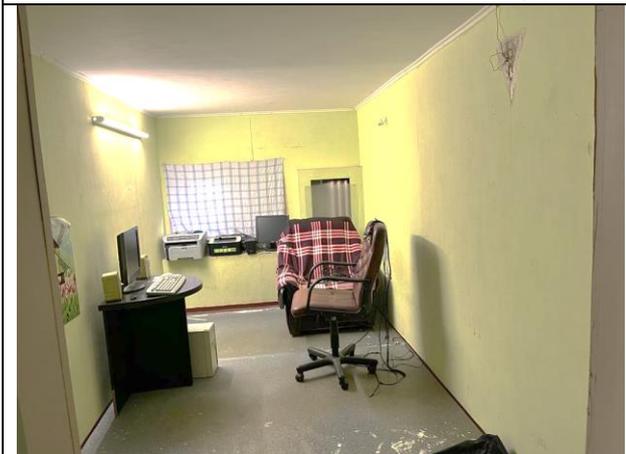


Фото 23. Типичное состояние объекта оценки

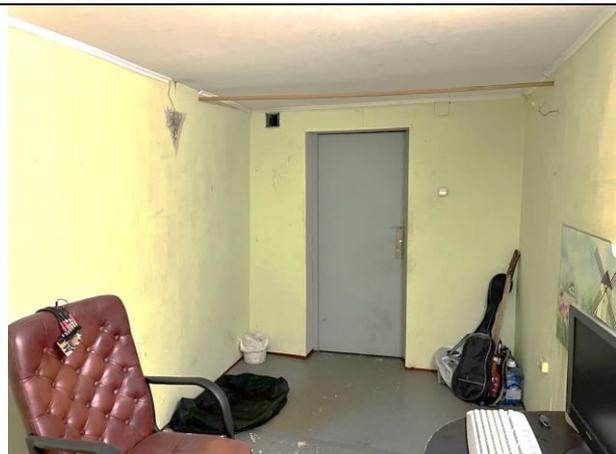


Фото 24. Типичное состояние объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние объекта оценки

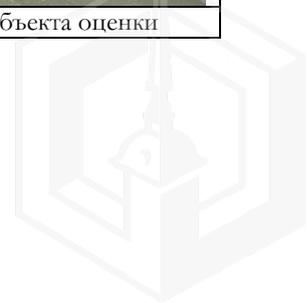




Фото 27. Типичное состояние объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние объекта оценки





Фото 35. Типичное состояние объекта оценки

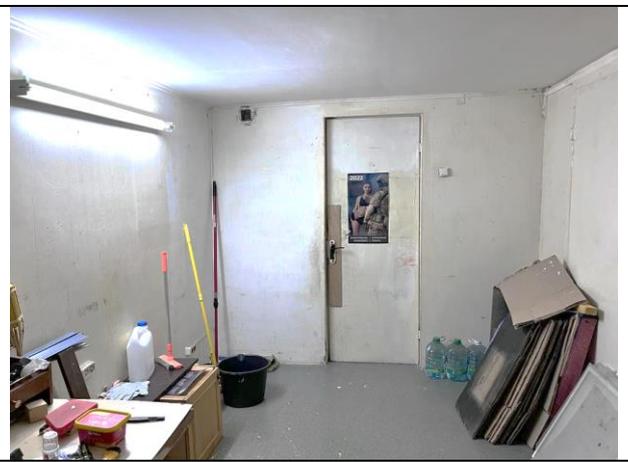


Фото 36. Типичное состояние объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние объекта оценки



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 28 марта 2023 года

1. Адрес объекта:

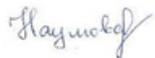
Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 31, литера А, помещение 4-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001210:4084	169,8	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

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 встроенные нежилые помещения 4-Н расположенные на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Кирочной улице в доме № 31, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Площадь составляет 169,8 кв. м. Имеется общий вход со двора, то есть локальное местоположение помещения внутриквартальное. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Кирочной улице в локации Объекта оценки характеризуется как высокая.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки Вознесенского проспекта. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (аптека «Доктор Столетов», магазин «Белевские сладости», «Императорский фарфор», пункт выдачи «Ozon», пекарня «Цех 85», салон купальников «Пляжи мира» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (компания по сборке мебели и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно внутриквартальное локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, в частности: цокольный этаж расположения и тип входа (со двора), позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>11 200 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	65 960
Диапазон стоимости, руб.	10 080 000 – 12 320 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	9 333 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	54 967

\* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</sup>, 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 раз в 2022 и в 2023 году<sup>3</sup> выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

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

<sup>3</sup> <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=108279003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=114907003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=117539003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=119952003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=127145003>

