

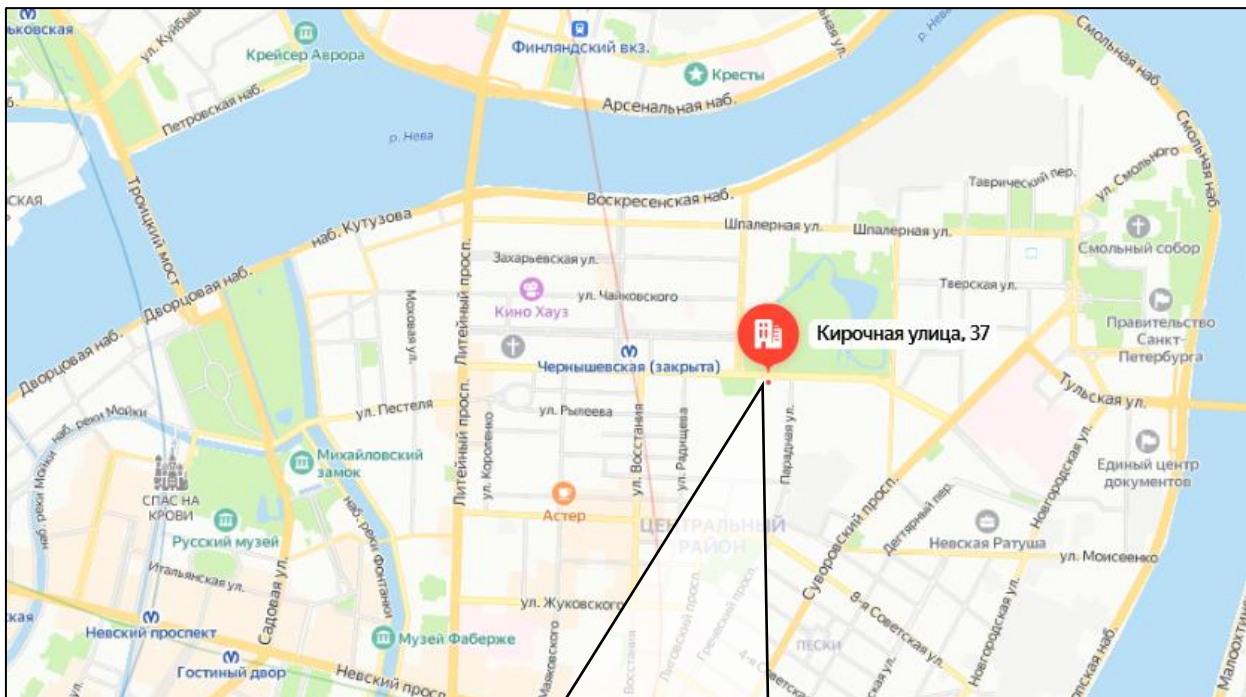
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное  
образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный  
округ Смольнинское, Кирочная ул, дом 37, литера А, помещение 6-Н,  
общая площадь 10,3 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001210:4979, цокольный этаж**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.12.2025.  
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**



<https://yandex.ru/maps>



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

|                                                           |                                                         |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Тип здания                                                | Здание (Жилое) историческое                             |
| Материал                                                  | Кирпич                                                  |
| Год постройки                                             | 1812                                                    |
| Состояние по осмотру                                      | Работоспособное                                         |
| Этажность                                                 | 2                                                       |
| Наличие подвала                                           | Цоколь                                                  |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | н/д                                                     |
| Инженерная обеспеченность                                 | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

|                                                 |                                                                                                      |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта                                     | Встроенное нежилое                                                                                   |
| Кадастровый номер объекта                       | 78:31:0001210:4979                                                                                   |
| Общая площадь, кв. м                            | 10,3                                                                                                 |
| Полезная площадь, кв. м.                        | 10,3                                                                                                 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи              | Цокольный этаж, заглубление 0,85 м                                                                   |
| Состояние (по осмотру)                          | Состояние помещения удовлетворительное                                                               |
| Окна (количество, размер, направленность и др.) | –                                                                                                    |
| Вход                                            | 1 общий с улицы, 1 общий со двора. Доступ во двор ограничен                                          |
| Высота пол - потолок (по документам)            | 2,45 м                                                                                               |
| Инженерные коммуникации                         | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.<br>В помещении: электроснабжение, отопление |
| Текущее использование                           | Не используется                                                                                      |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | Доля земельного участка в натуре не выделена                                                         |

### 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) | Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Центральном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"><li>■ с севера – Кирочной ул.,</li><li>■ с юга – Виленским пер.,</li><li>■ с востока – Парадной ул.,</li></ul> |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>с запада – Радищева ул.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «высокая». По ближайшей магистрали (Литейный пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская (закрыта)» расположена на расстоянии ≈ 0,65 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Кирочной ул.</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:

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 37, 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.

Обременение (ограничение) Объекта:

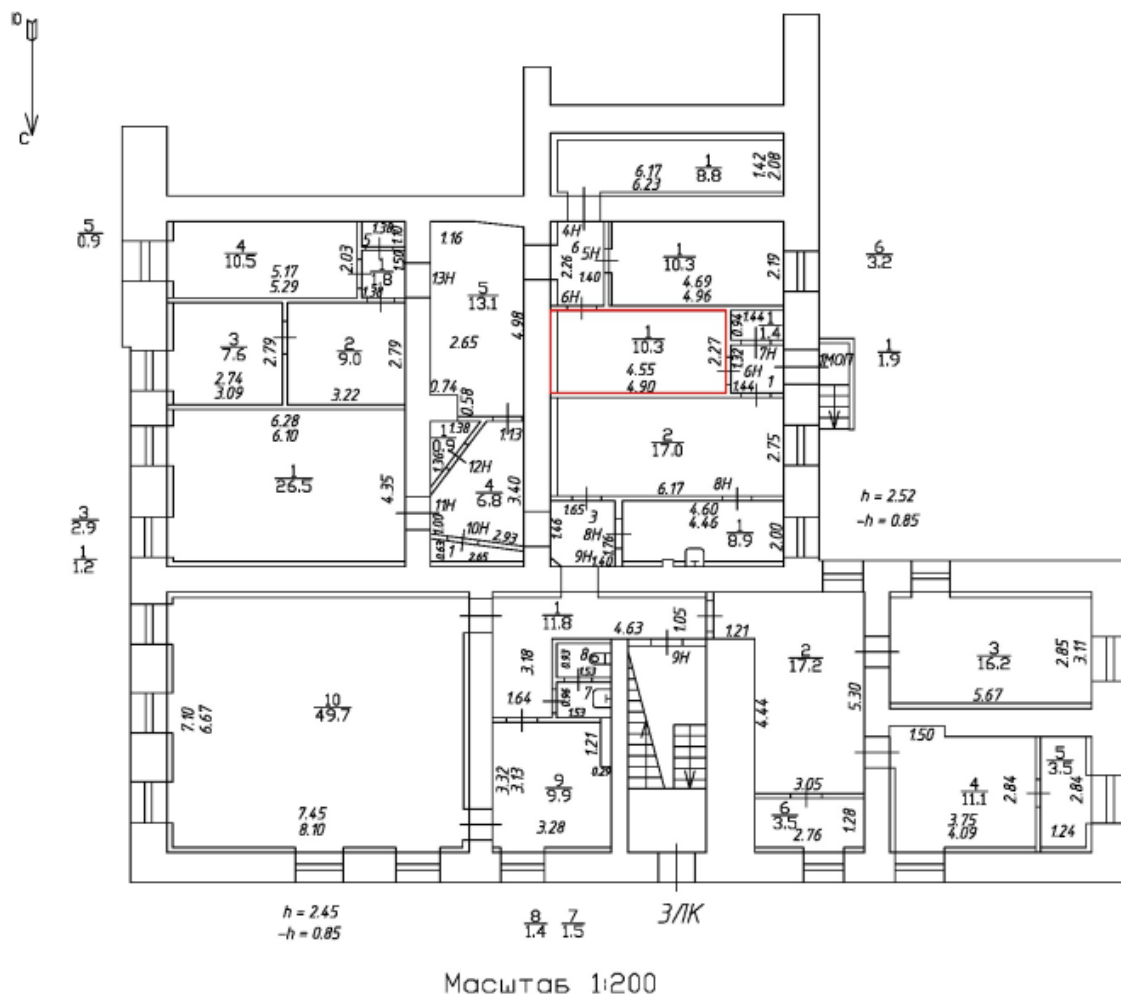
- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Казармы офицерские (два корпуса)» (согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 05.08.2016 № 37079-р: г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 31, литера А; дом 37, литера А), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «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 охранным обязательством.

- 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

Фрагмент плана цокольного этажа, З/ЛК



### 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 Объекта оценки



Фото 2. Вид здания Объекта оценки





Фото 3. Вид здания Объекта оценки



Фото 4. Табличка с номером дома

**Характеристика входной группы в помещение**



Фото 5. Общий вход со двора Объекта оценки



Фото 6. Общий вход с улицы Объекта оценки

**Внутреннее состояние Объекта оценки**

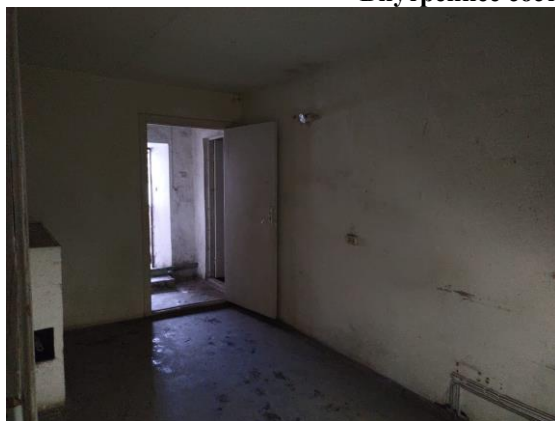


Фото 7.



Фото 8.

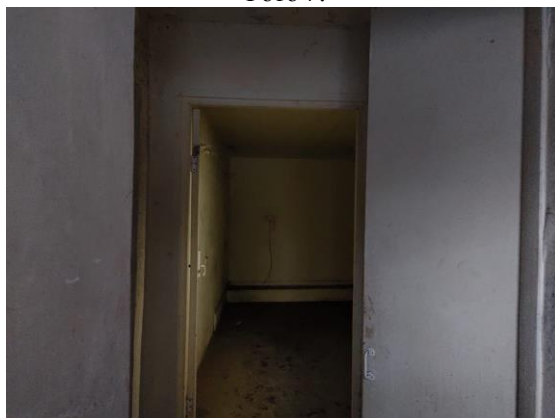


Фото 9.



Фото 10.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 01.12.2025

Адрес объекта: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Смольнинское, Кирочная ул, дом 37, литера А, помещение 6-Н.

Площадь: 10,3 кв. м.

Этаж: цокольный этаж, заглубление 0,85 м.

Высота: 2,45 м.

Входы: 1 общий с улицы, 1 общий со двора.

Окна:—.

Кадастровый номер: 78:31:0001210:4979.

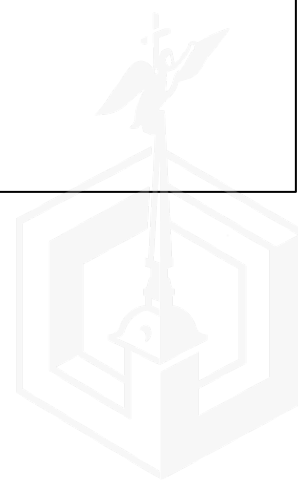
Инженерные коммуникации: в здании: центральные; в помещении: электроснабжение, отопление.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: -.

Примечание: -.

| Представитель ООО «Оценка-НБК» |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| ФИО                            | О.В. Васильева     |
| Контакты                       | ocenka_nbk@mail.ru |



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с п.17. ФСОН №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 – помещение свободного назначения.

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

*Обременение (ограничение) Объекта:*

- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Казармы офицерские (два корпуса)» (согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 05.08.2016 № 37079-р: г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 31, литера А; дом 37, литера А), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «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 охранным обязательством.

- 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

| Наименование                                                              | Значение |         |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС        | 670 000  |         |
| Диапазон стоимости, руб.                                                  | 603 000  | 737 000 |
| Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС | 65 049   |         |

