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

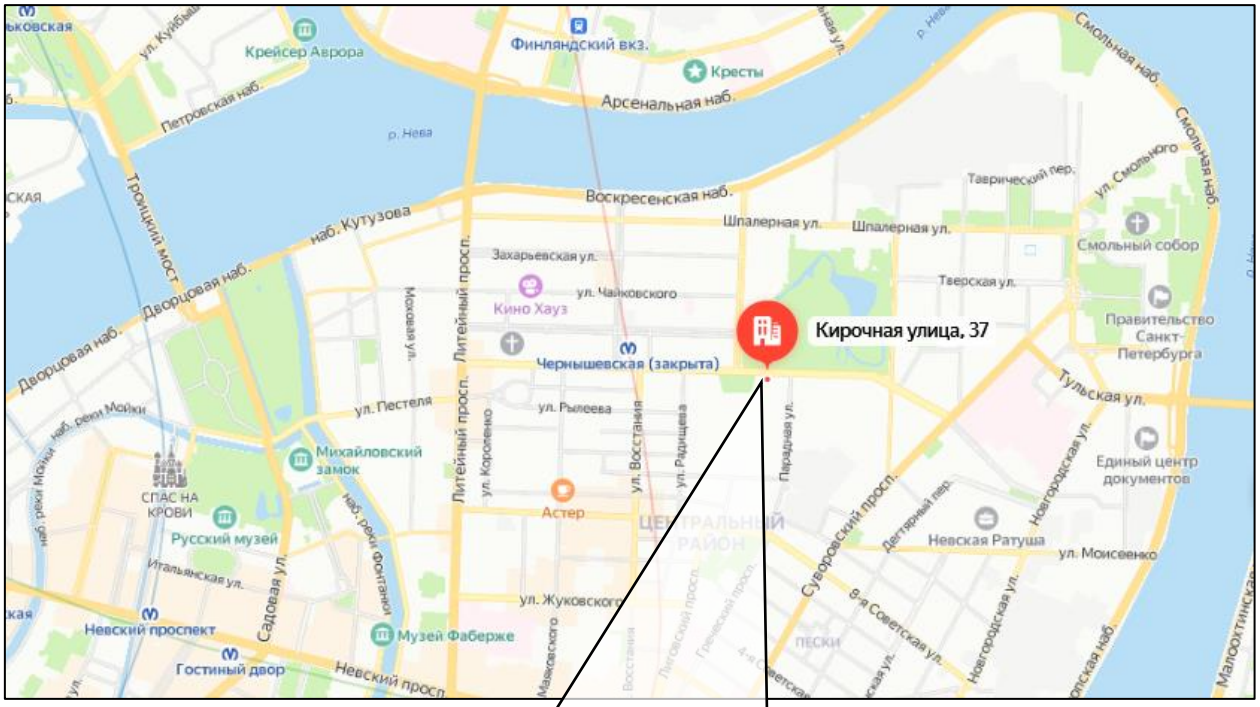
1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 20.03.2026.

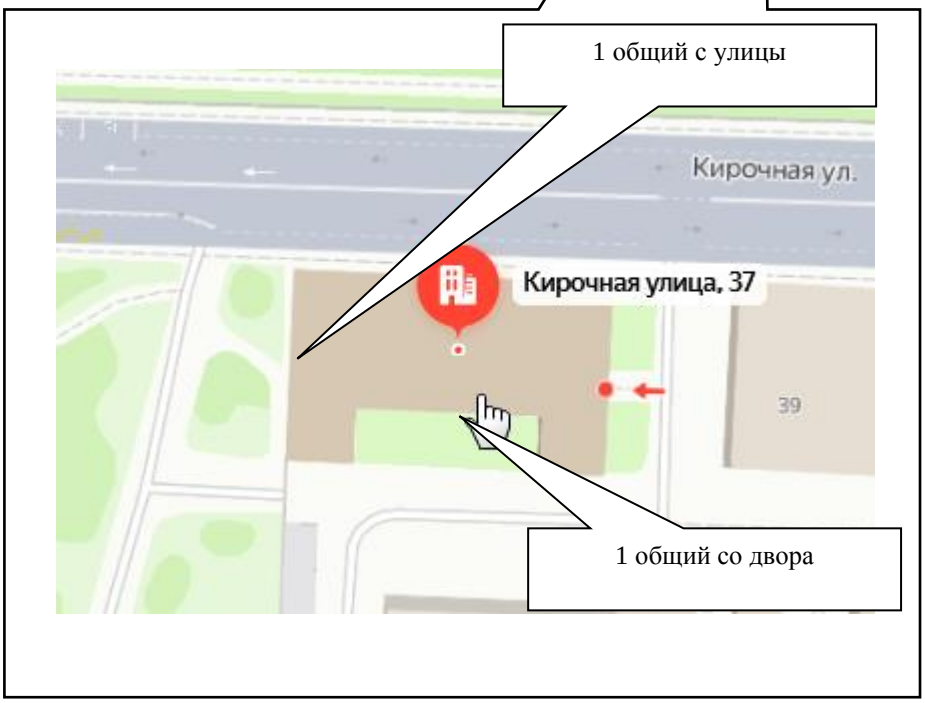
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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
Кадастровая стоимость, руб.	1 961 367,92
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	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: ▪ с севера – Кирочной ул., ▪ с юга – Виленским пер., ▪ с востока – Парадной ул., ▪ с запада – Радищева ул.

	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 близлежащий домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Чернышевская (закрыта)» расположена на расстоянии ≈ 0,65 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Кирочной ул.
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".

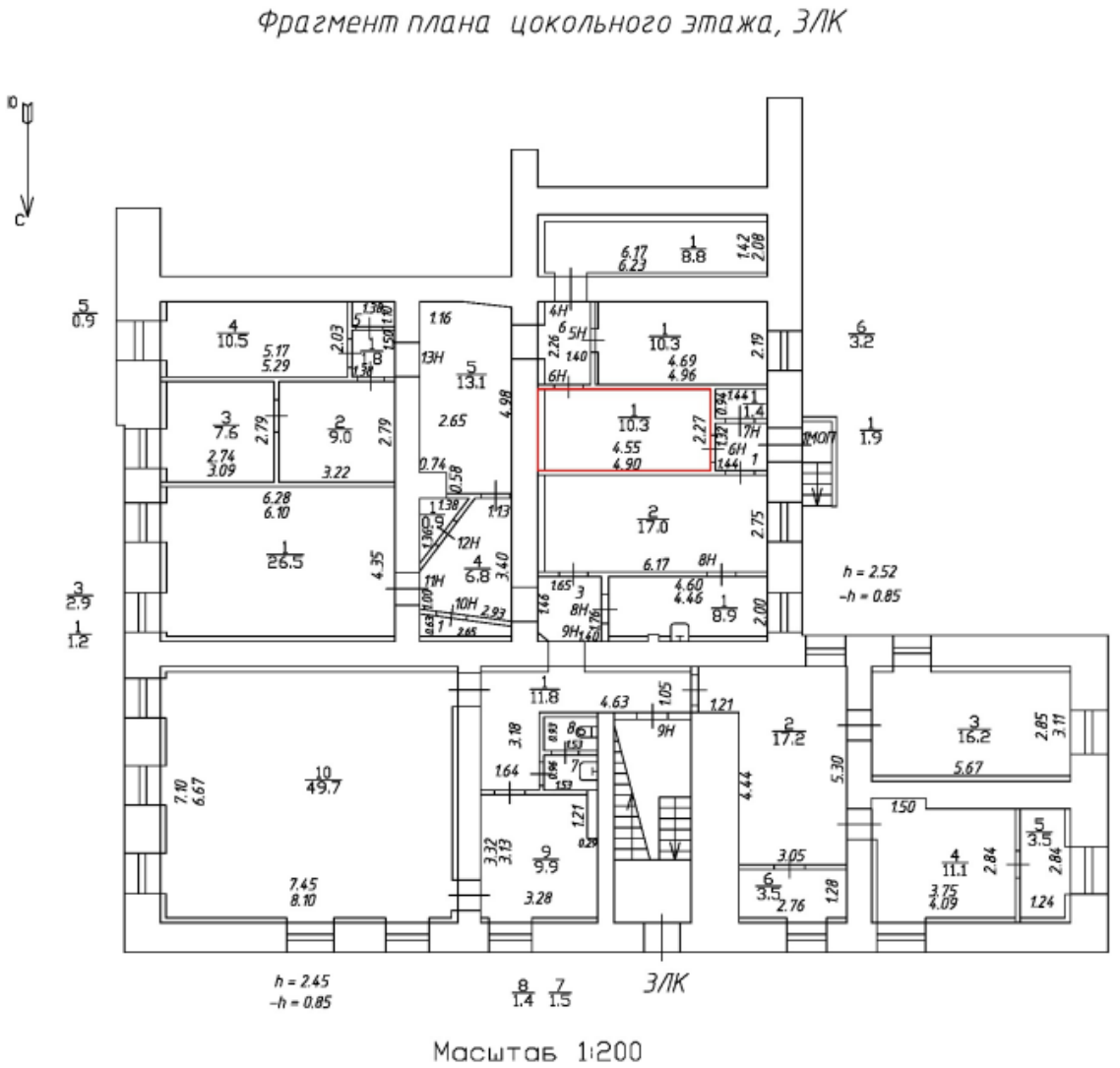
Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в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



2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения

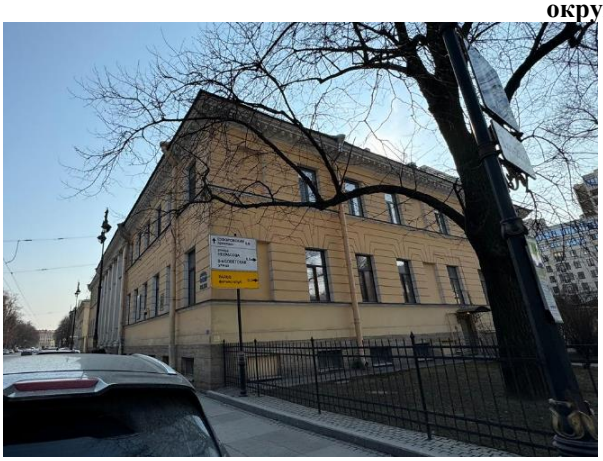


Фото 1. Вид здания Объекта оценки

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 20.03.2026

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. ФСО№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 - охранное 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

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**683 200**	
Диапазон стоимости, руб.	*614 880*	*751 520*
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	66 330	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	**560 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*504 000*	*616 000*
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	54 369	