

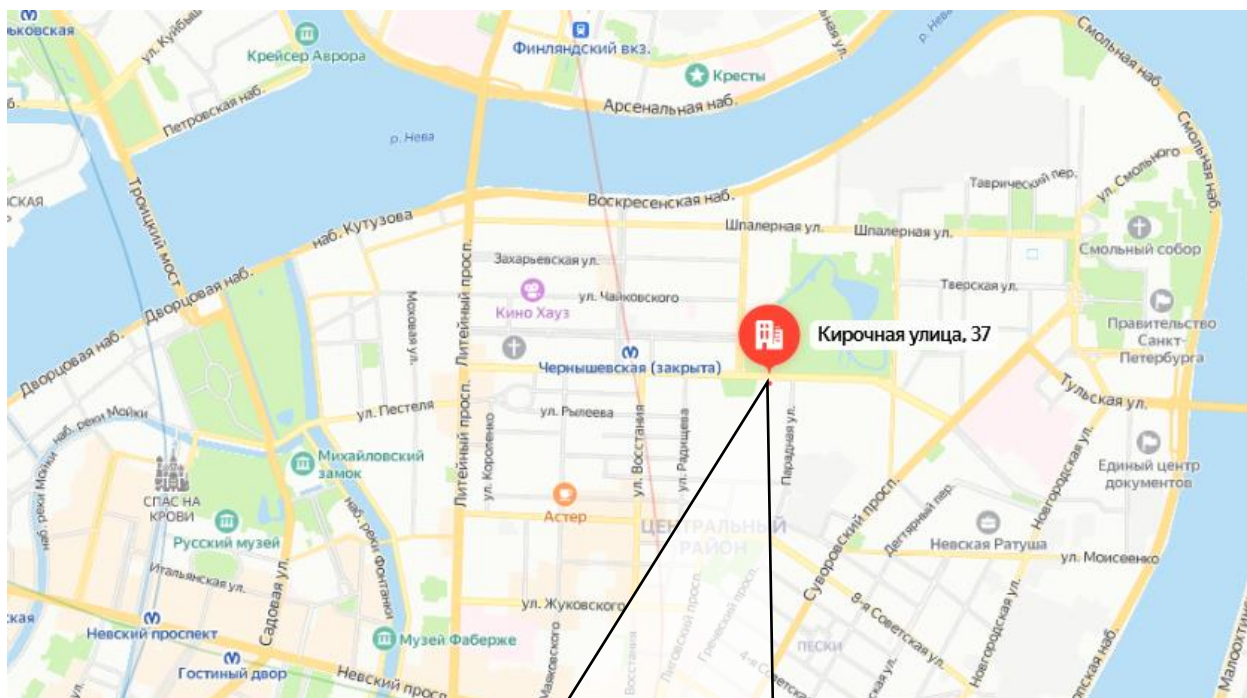
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное
образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный
округ Смольнинское, Кирочная ул, дом 37, литера А, помещение 9-Н,
общая площадь 125,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001210:4982, цокольный этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.12.2023.
- 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	78:31:0001210:4982
Общая площадь, кв. м	125,8
Полезная площадь, кв. м.	125,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж, заглубление 0,85 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	12 – на улицу и во двор – стандартные
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. В помещении: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
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 близлежащих 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:

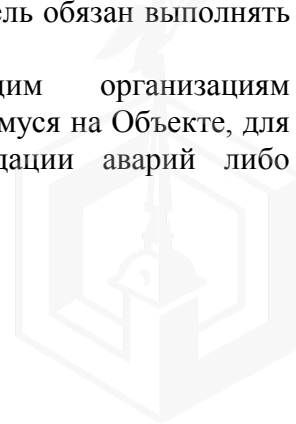
Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 37, литера А на основании Постановления Правительства Российской Федерации "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге" от 10.07.2001 № 527 относится к числу 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:

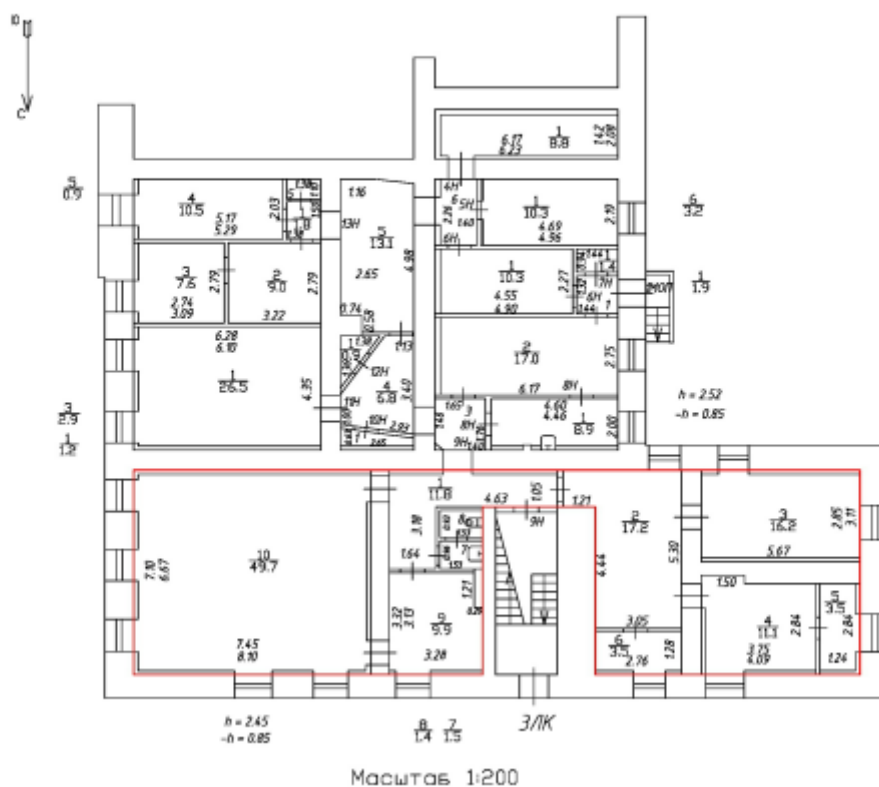
- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Казармы офицерские (два корпуса)» (согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 05.08.2016 № 37079-р: г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 31, литера А; дом 37, литера А), входящего в состав 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 - охрannое обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охрannым 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/К



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 и оконных проемов



Фото 5. Общий вход со двора Объекта оценки



Фото 6. Окна Объекта оценки



Фото 7. Общий вход со двора Объекта оценки



Фото 8. Общий вход с улицы Объекта оценки и окна



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.

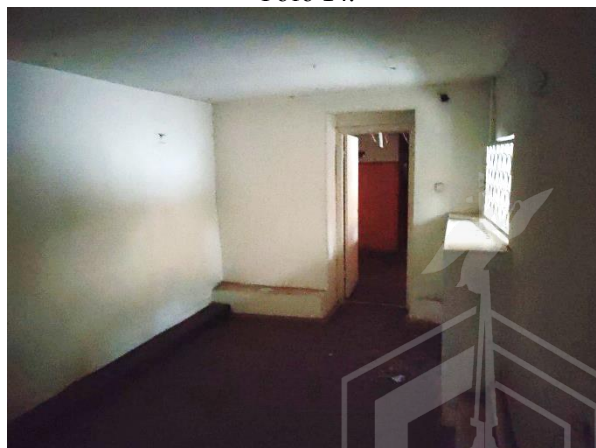


Фото 16.

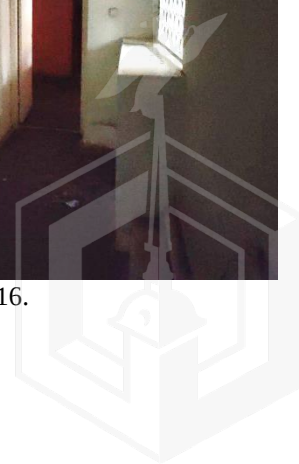




Фото 17.

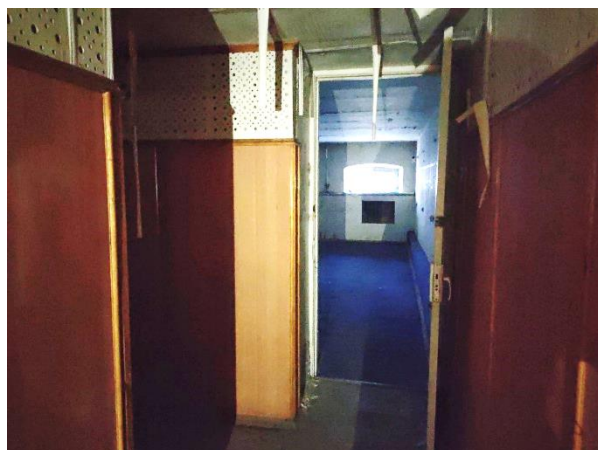


Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.

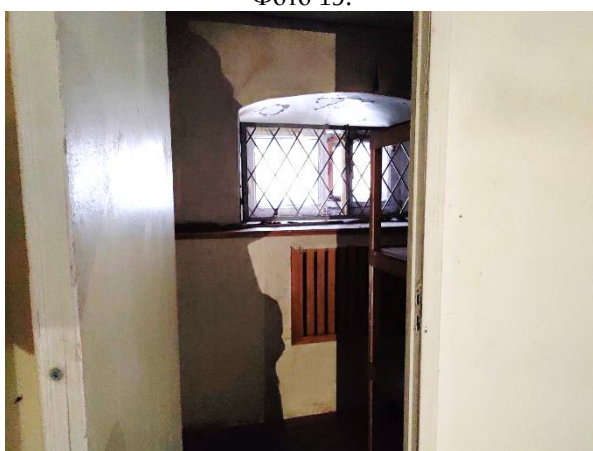


Фото 21.

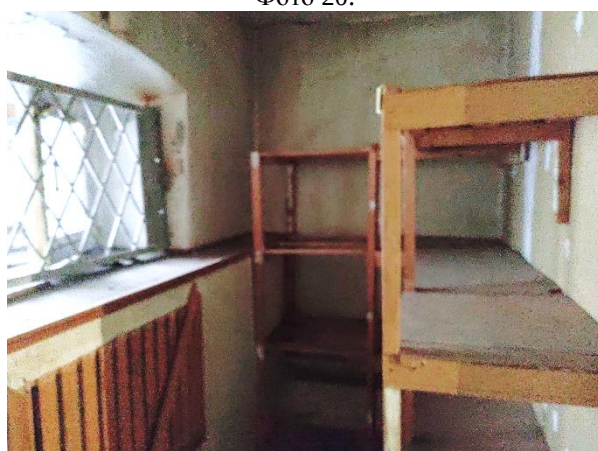


Фото 22.

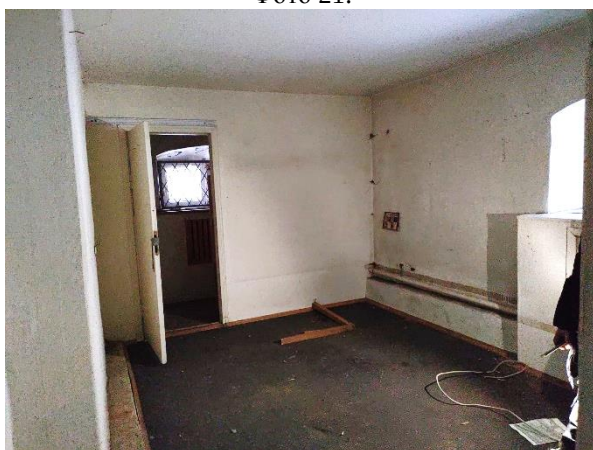


Фото 23.

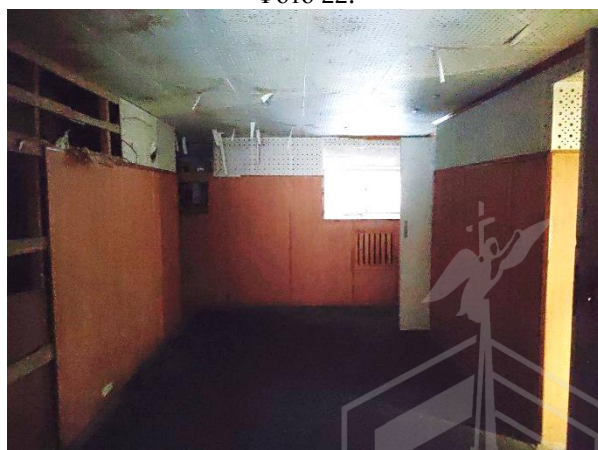


Фото 24.

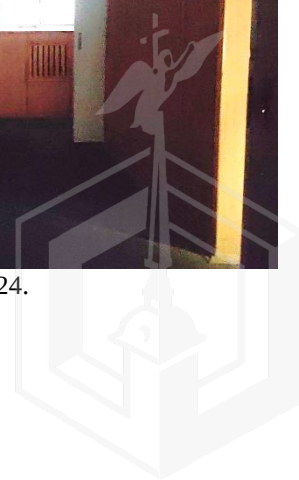




Фото 25.



Фото 26.



Фото 27.



Фото 28.

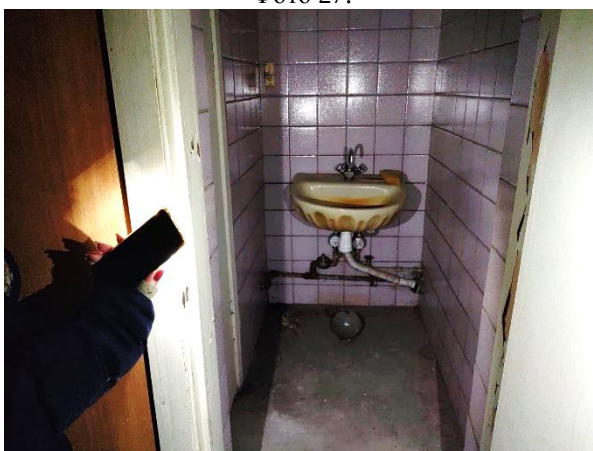


Фото 29.



Фото 30.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 15.12.2023

Адрес объекта: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Смольнинское, Кирочная ул, дом 37, литера А, помещение 9-Н.

Площадь: 125,8 кв. м.

Этаж: цокольный этаж, заглубление 0,85 м.

Высота: 2,45 м.

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

Окна: 12 – на улицу и во двор – стандартные.

Кадастровый номер: 78:31:0001210:4982.

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

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: -.

Примечание: -.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67 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 - охрannое 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 оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	17 760 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>15 984 000</i>	<i>19 536 000</i>
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	141 176	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	14 800 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>13 320 000</i>	<i>16 280 000</i>
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	117 647	

¹ По состоянию на дату оценки Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.