

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., д. 22, литера А, пом. 4-Н, общая площадь 26,3 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002033:1239, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 25.12.2025.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

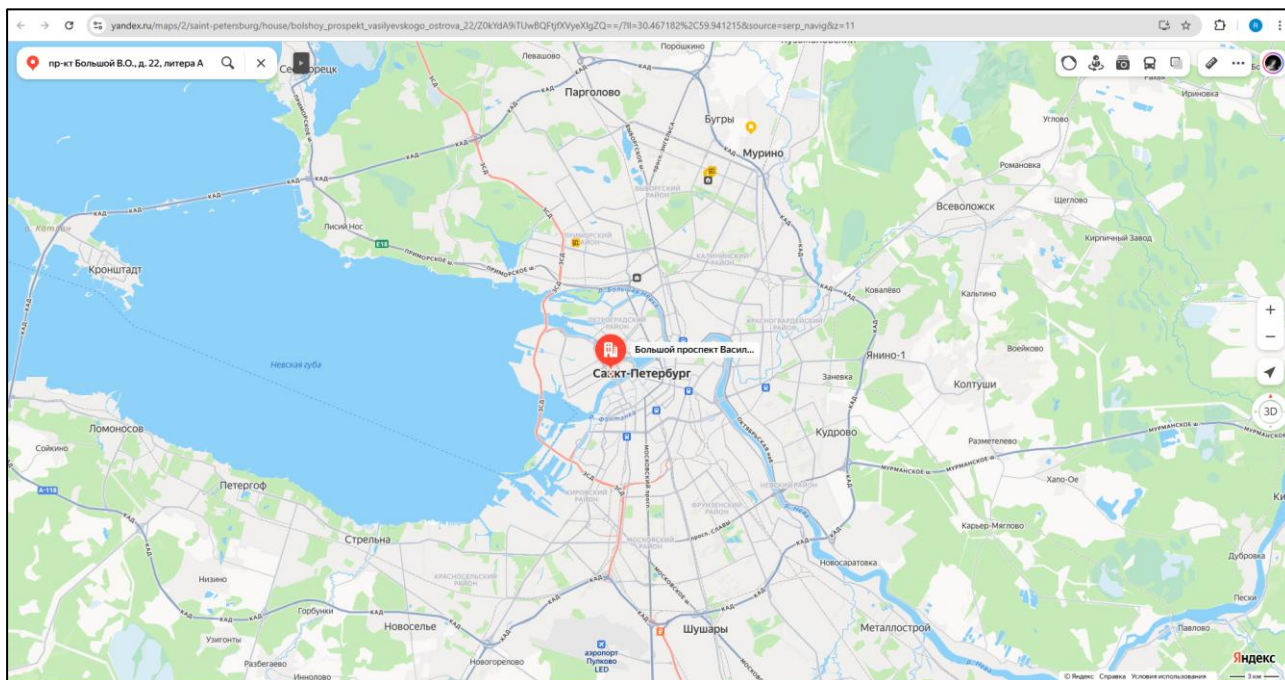


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

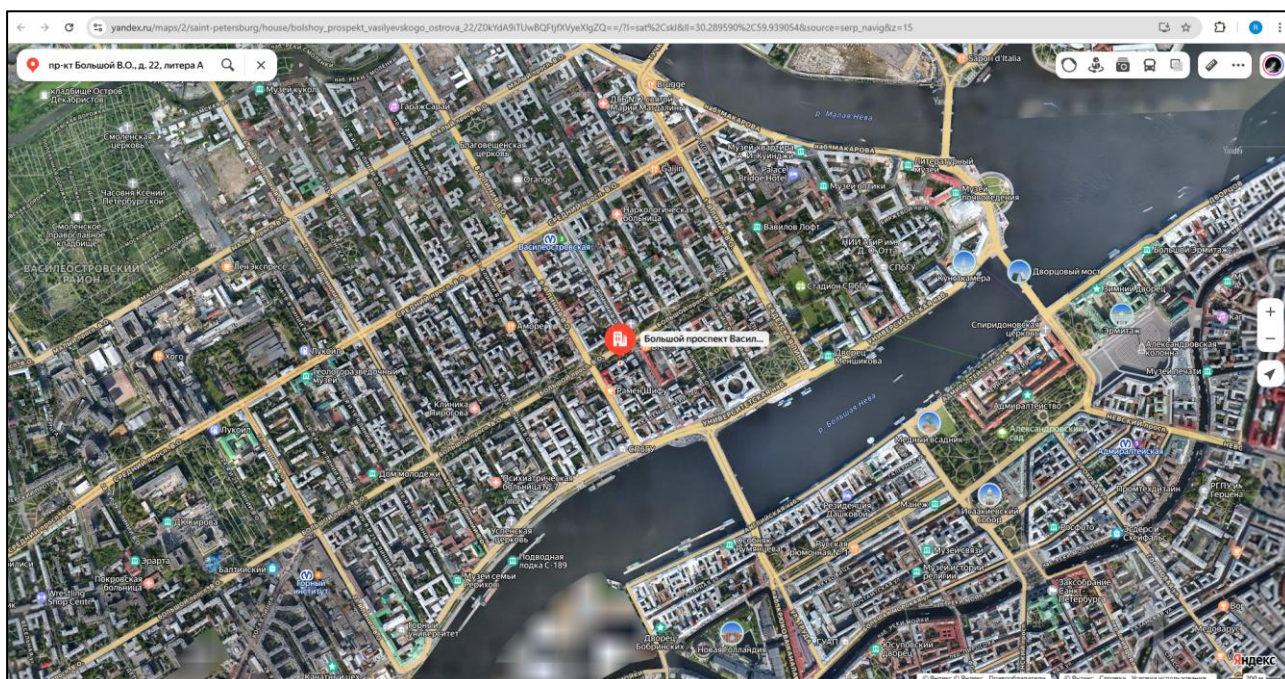
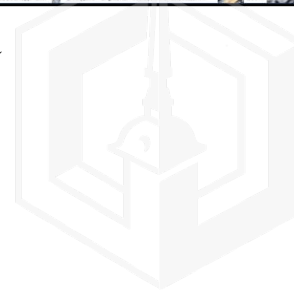


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	26,3
Кадастровый номер	78:06:0002033:1239
Кадастровая стоимость, руб.	2 802 873,49
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	106 573,14
Наименование	данные отсутствуют
Назначение	нежилое
Этаж расположения	цокольный этаж
Высота помещения	2,68 м (заглубление -0,20 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002033:1239-78/011/2024-1 от 06.02.2024
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально не выявлены
Состояние объекта	Нормальное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы



Помещение

Дата обновления информации: 20.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Помещение

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

78:06:0002033:1239

Дата присвоения кадастрового номера

14.09.2012

Форма собственности

Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Санкт-Петербург, пр-кт. Большой В.О., д. 22, литера. А, пом. 4-Н

Площадь, кв.м

26.3

Назначение

Нежилое

Этаж

цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

2802873.49

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

16.02.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер

78:6:2033:3:26:1004

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность № 78:06:0002033:1239-78/011/2024-1 от 06.02.2024

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



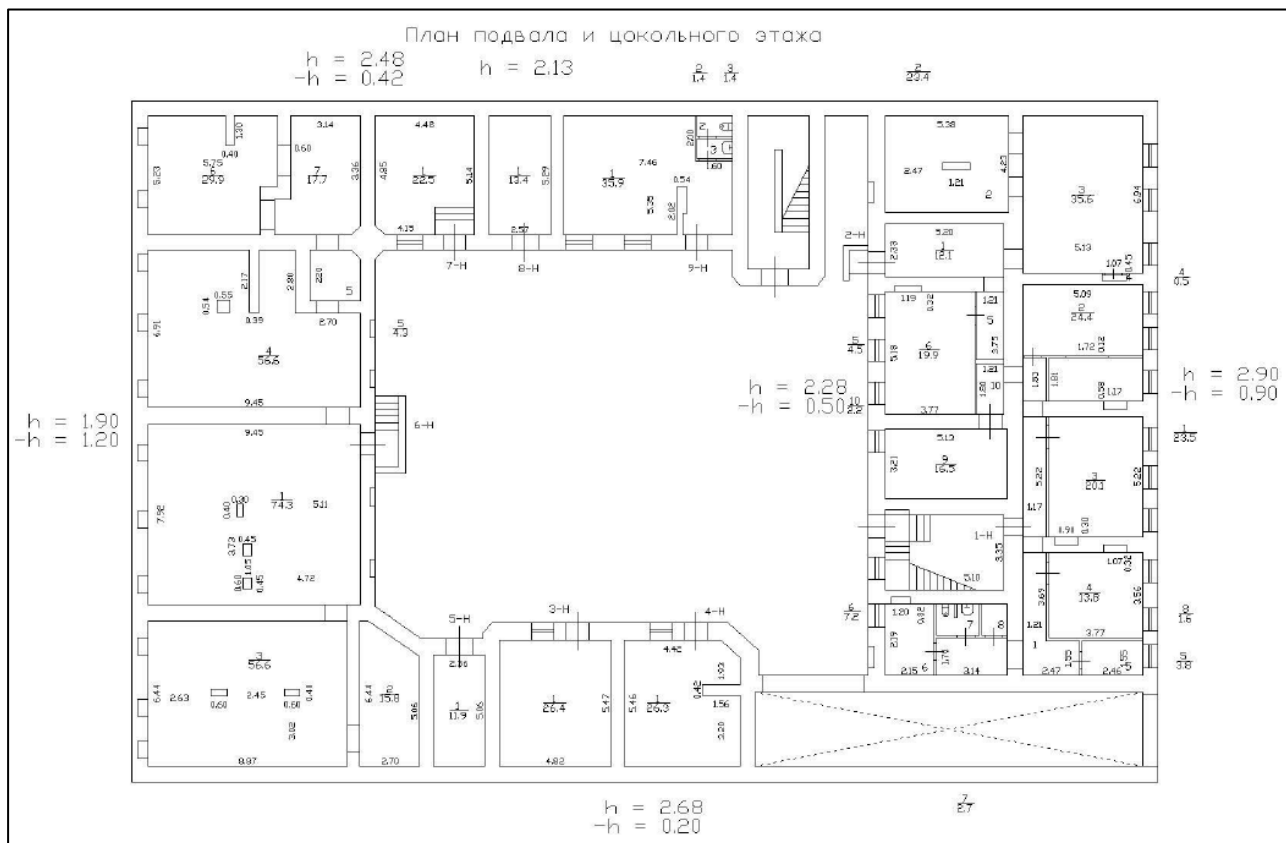


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

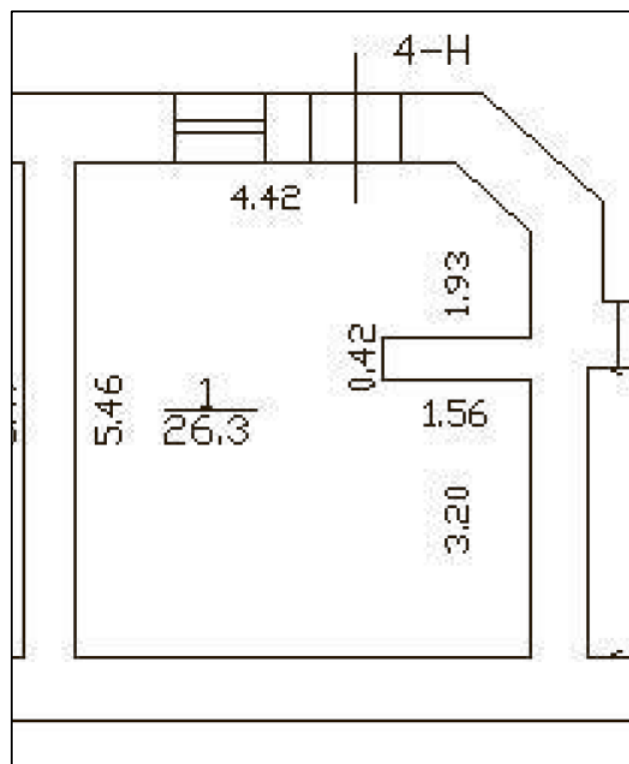
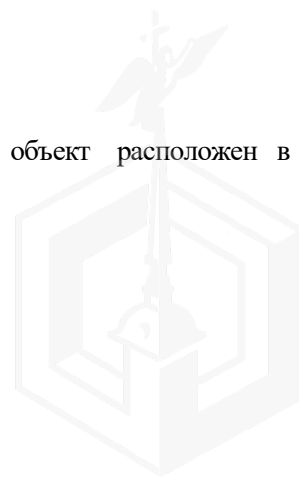


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Василеостровском районе г. Санкт-Петербурга.



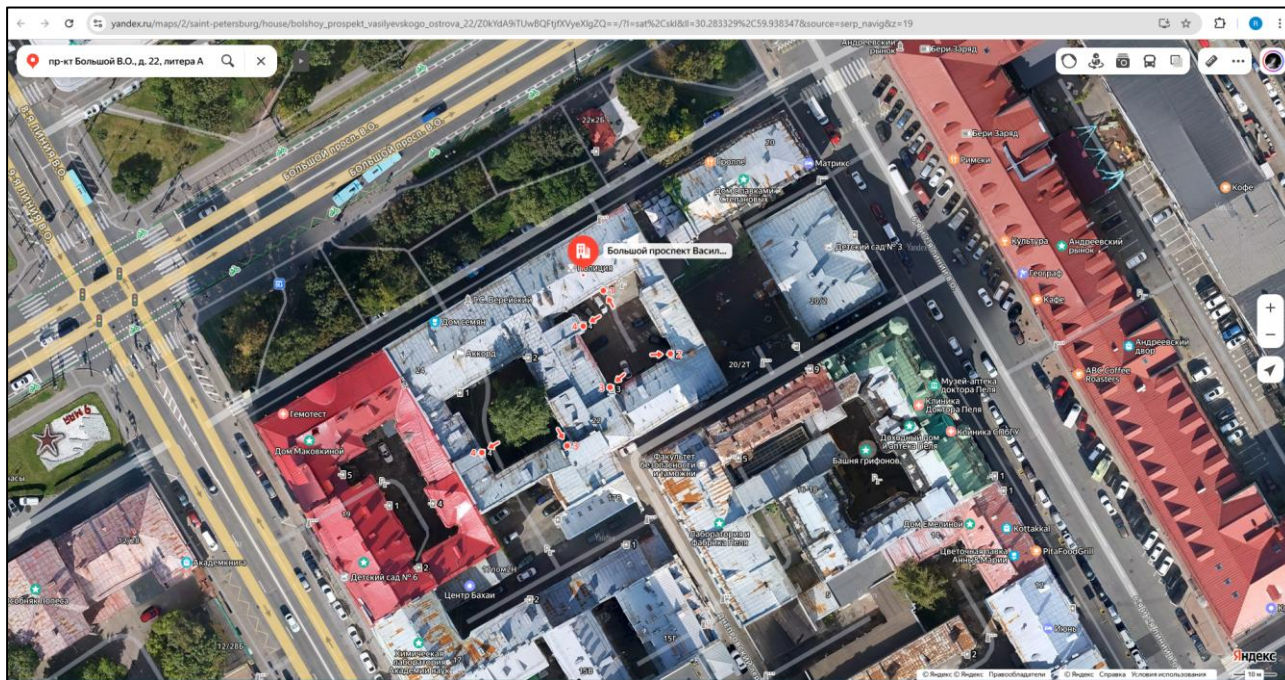


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: рестораны, кафе, магазины, медицинские учреждения, отели.

Транспортная доступность

Объект оценки на крупной транспортной магистрали – Большой проспект В. О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 8 минутах (660 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 07.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-152106027 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-12757 от 03.09.2025 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-20347/25-0-1 от 08.08.2025 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт –Петербург, Большой проспект В.О., д. 22, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820- 7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «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» (далее - Закон) относится к числу объектов охраняемой среды - является ценным средовым объектом.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок 003(06)).

Требования по сохранению объектов охраняемой среды и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт- Петербурга установлены вышеуказанным Законом Петербурга установлены вышеуказанным Законом.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 3213-рз от 17.11.2025 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., д. 22, литера А, пом. 4-Н» обременения (ограничения), подлежащие 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.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Подъездные пути



Фото № 2 – Подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Отдельный вход со двора





Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения

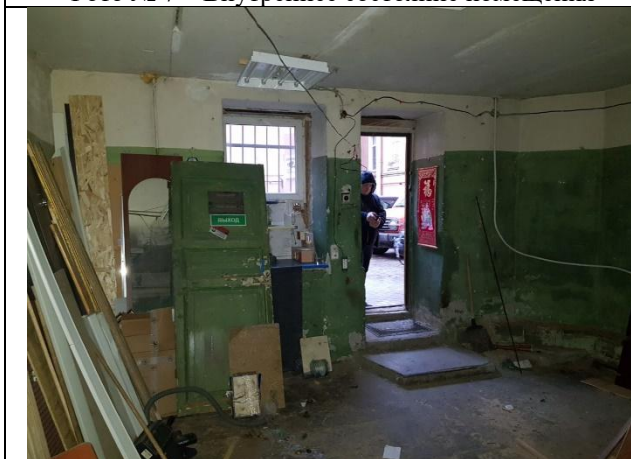


Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



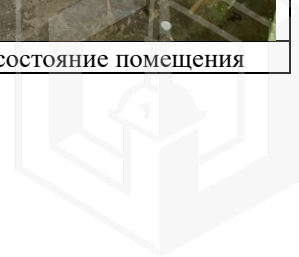
Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
пр-кт. Большой В.О., д. 22, литера. А, пом. 4-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Большой В.О., д. 22, литера. А, пом. 4-Н, общая площадь 26,3 кв. м, кадастровый номер 78:6:2033:3:26:1004, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 25.12.2025 при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально не выявлены
Состояние объекта	Нормальное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	25.12.2025



3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., д. 22, литера А, пом. 4-Н, общая площадь 26,3 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002033:1239, цокольный этаж	87 452	2 300 000
Итого:	87 452	2 300 000

