

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. 7-Н, общая площадь 22,5 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002033:1243, 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:

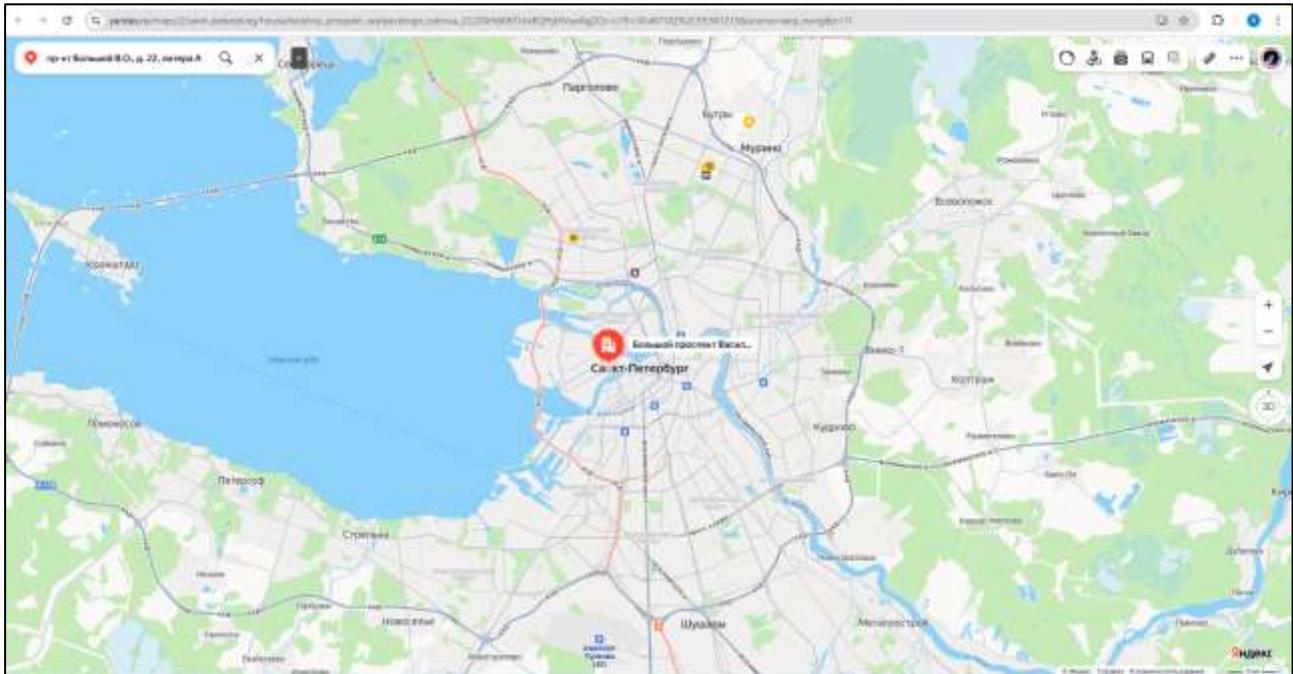


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

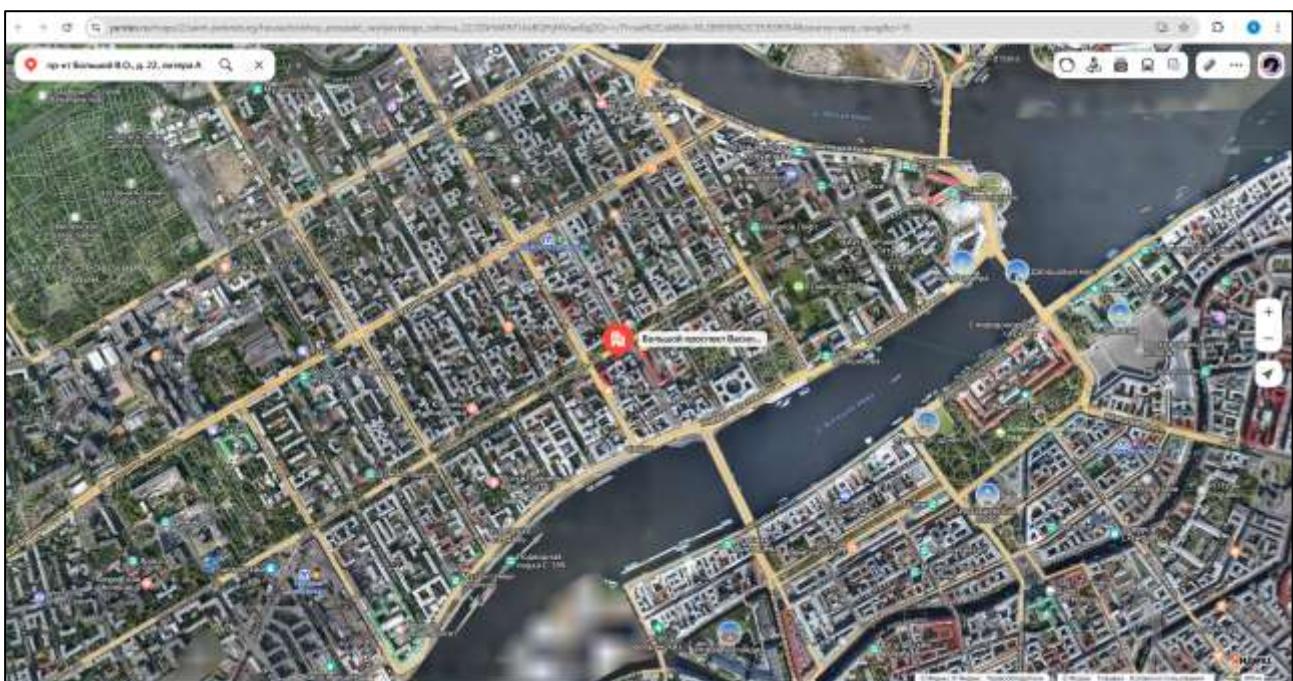


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	22,5
Кадастровый номер	78:06:0002033:1243
Кадастровая стоимость, руб.	2 409 901,12
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	107 106,72
Наименование	данные отсутствуют
Назначение	нежилое
Этаж расположения	цокольный этаж
Высота помещения	2,48 м (заглубление -0,42 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002033:1243-78/011/2023-1 от 26.12.2023
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п.1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел, душевая. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Нормальное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы. В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (унитаз, раковина, душевой поддон).

Помещение
Дата обновления информации: 25.12.2025
ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002033:1243
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. 7-Н
Площадь, кв.м	22.5
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2409901.12
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.02.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6:2033:3:26:1008
-------------------	---------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002033:1243-78/011/2023-1 от 26.12.2023
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

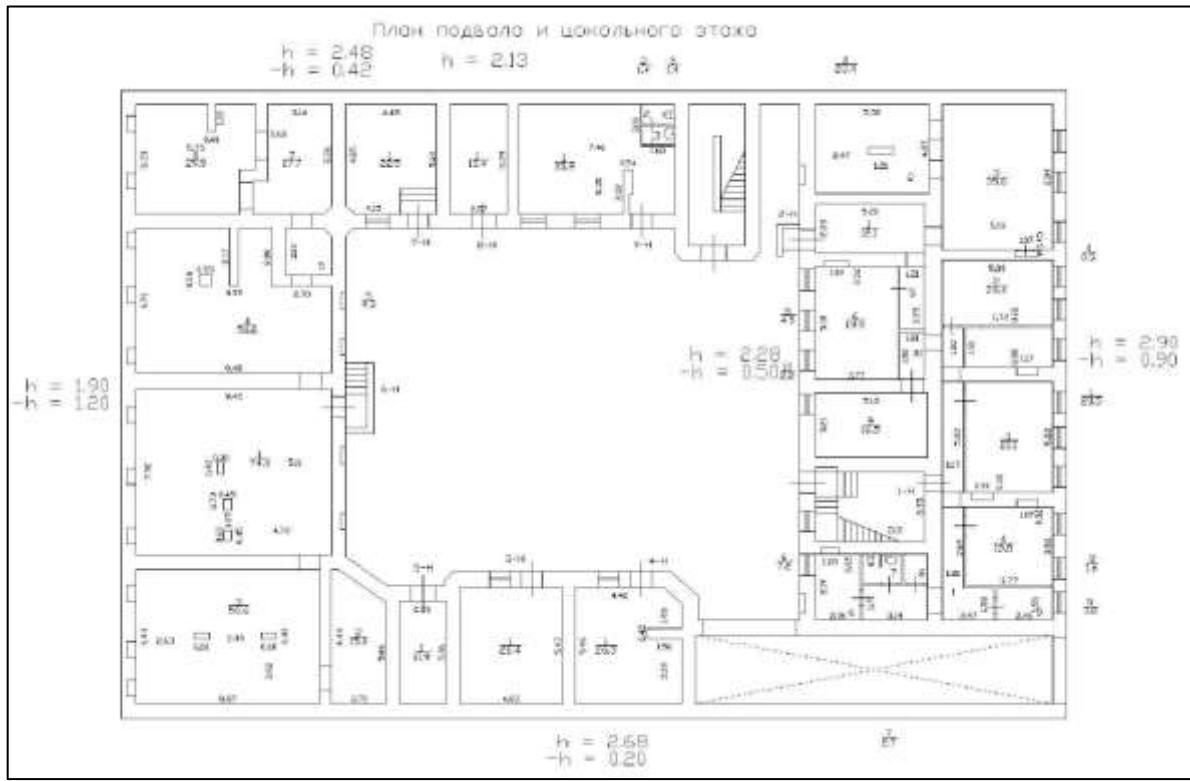


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

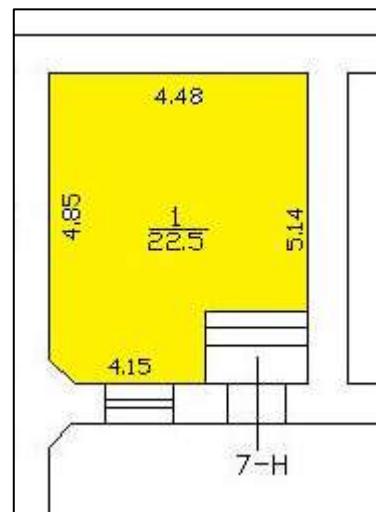


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

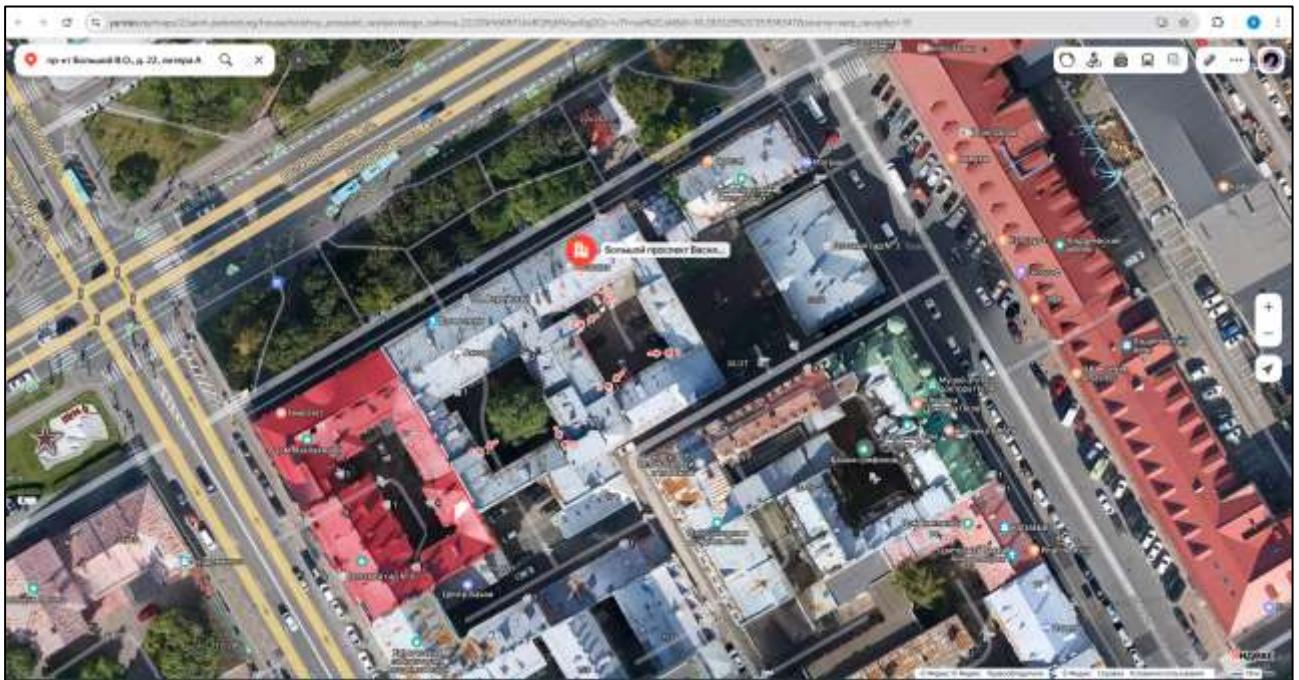


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

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-001/2025-152400379 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 ЦИОООКН № 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 № 3203-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. 7-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 эксплуатирующем 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. 7-Н**

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., д. 22, литера А, пом. 7-Н, общая площадь 22,5 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002033:1243, 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, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п.1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел, душевая. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Нормальное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы. В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (унитаз, раковина, душевой поддон).

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андронова 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. 7-Н, общая площадь 22,5 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002033:1243, цокольный этаж	88 889	2 000 000
Итого:	88 889	2 000 000