

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 56, литера. Г, пом. 30-Н, общая площадь 15,5 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001521:3593, 6 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.05.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 56, литера. Г, пом. 30-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

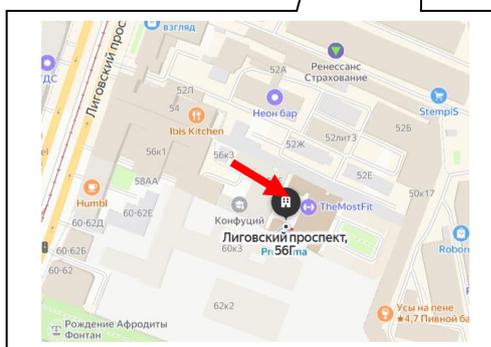
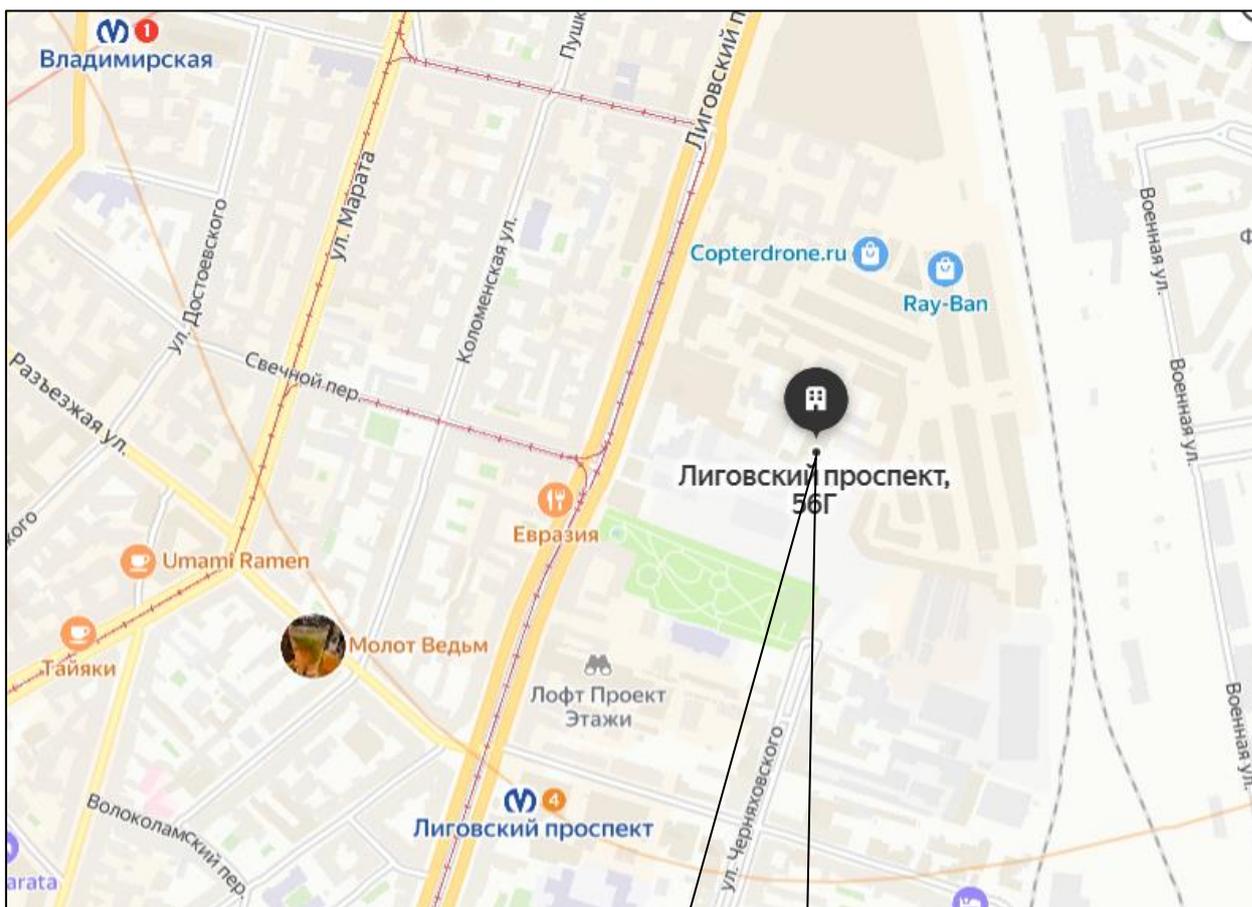


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Общий со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:31:0001521:2074
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	5 877,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1901
Год последнего ремонта	Нет данных
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения.

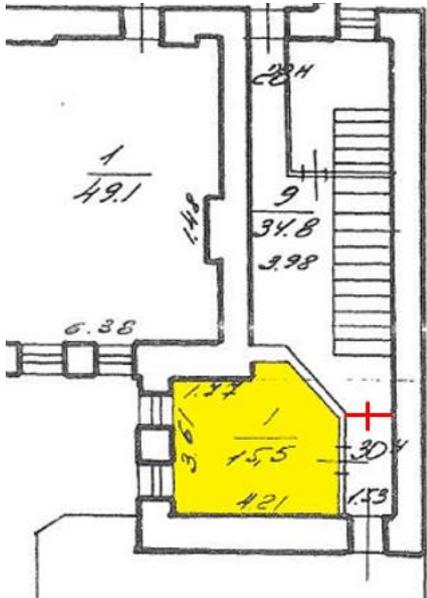
2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 56, литера. Г, пом. 30-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001521:3593
Кадастровая стоимость, руб.	1 572 105,21
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./ кв. м	101 426,14
Общая площадь, кв. м	15,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	6 этаж
Лифт	Отсутствует
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна направленность во двор
Вход	Общий со двора. Вход через Бизнес центр «Лиговский 56Г»
Высота пол – потолок, м ²	2,7 м
Инженерные коммуникации	Элементы электроснабжения и теплоснабжения ³ .

¹ По данным Росреестра (<https://nspd.gov.ru>)

² По данным Выписки из ЕГРН

³ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга».

Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы помещения не изменены. Перед входом в помещение в ч.п. 9 ЛК установлена перегородка с дверью
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Лиговским просп., железной дорогой ведущей в сторону Московского вокзала, и Транспортным пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В здании, в котором расположен объект оценки находится Бизнес центр «Лиговский 56Г». В ближайшем окружении расположены: ТРЦ «Галерея», Площадь Восстания, Московский вокзал, сад Сан-Галли, многочисленные торговые точки, продуктовые магазины, гостиницы и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка во дворе возле здания, где расположен объект оценки. Доступ во двор ограничен
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Лиговского пр.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,61 км до ст. м. «Лиговский проспект»

ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Кузнечный переулок» около 0,5 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 3, 26, 54, 65, 74, 91, 141, трамваев №№ 16, 25, 49, троллейбуса № 42.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота со шлагбаумом

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-91055014 от 16.04.2025, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-10174/25-0-1 от 18.0.2025 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 56, литера Г не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)).

В распоряжении Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1097-РЗ от 30.04.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 56, литера Г, пом. 30-Н, указано следующее обременение:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3

Въезд во двор



Фото 4

Въезд во двор



Фото 5

Двор



Фото 6

Фасад здания



Фото 7

Фасад здания



Фото 8

Общий вход со двора





Фото 9

Общий вход со двора



Фото 10

Перегородка с дверью перед входом в помещение 30-Н



Фото 11

Вход в помещения 30-Н



Фото 12

Вид помещения 30-Н

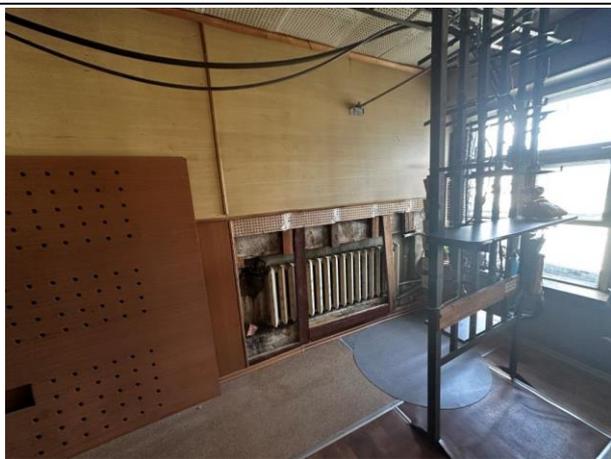


Фото 13

Вид помещения 30-Н



Фото 14

Вид помещения 30-Н





Фото 15

Вид помещения 30-Н



Фото 16

Вид помещения 30-Н

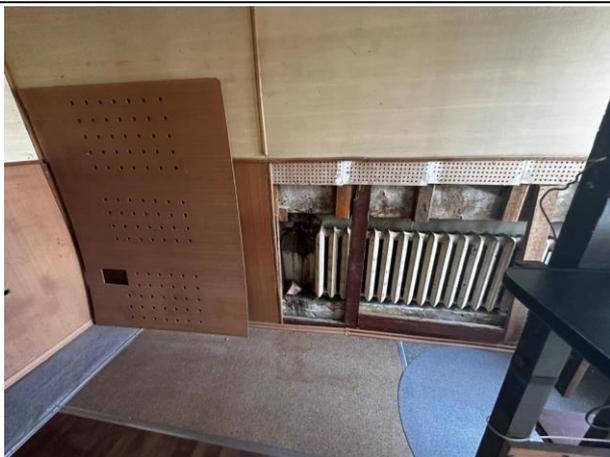


Фото 17

Вид помещения 30-Н



Фото 18

Вид из окна



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «28» мая 2025 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 56, литера. Г, пом. 30-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
30-Н	6	15,5	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения не изменены.

Перед входом в помещение в ч.п. 9 ЛК установлена перегородка с дверью.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Заместитель генерального директора – директор по оценке
ФИО	Мизиков Д.Ю.
Подпись	

¹ «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охраняемым оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отличное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевка стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – общий со двора, через Бизнес центр;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на 6 этаже нежилого дома;
5. Высота потолков – 2,7 м;
6. Наличие полноценных оконных проемов;
7. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения и теплоснабжения.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 830 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	118 065
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 525 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	98 387

