Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 126, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 10,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001524:1622, цокольный этаж

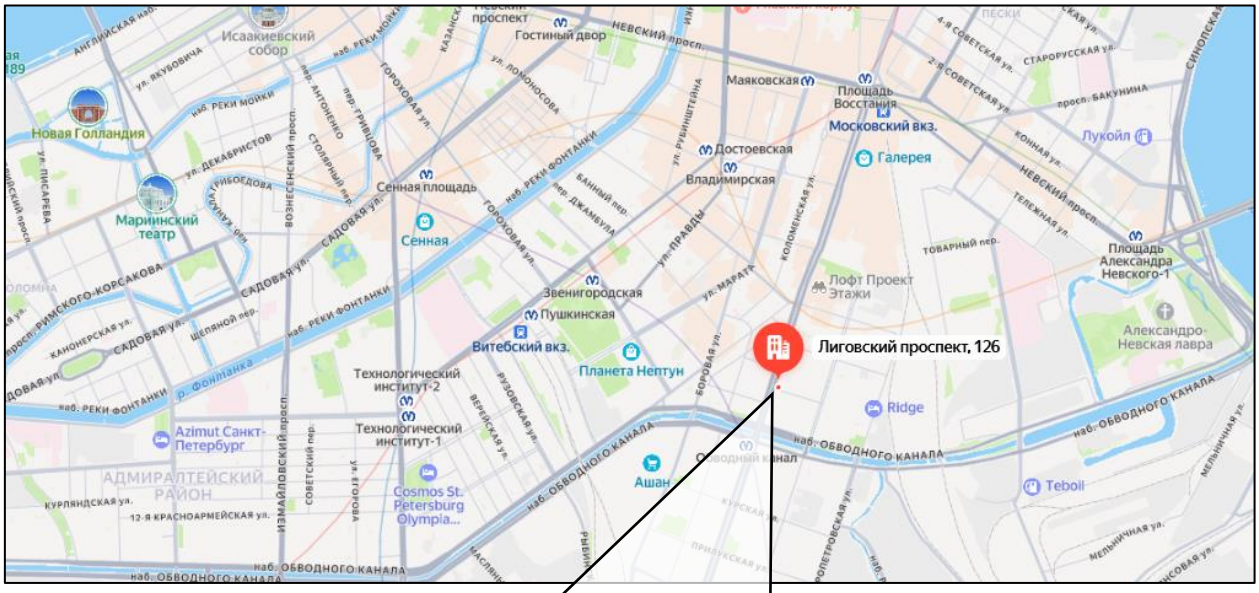
1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 29.08.2025.

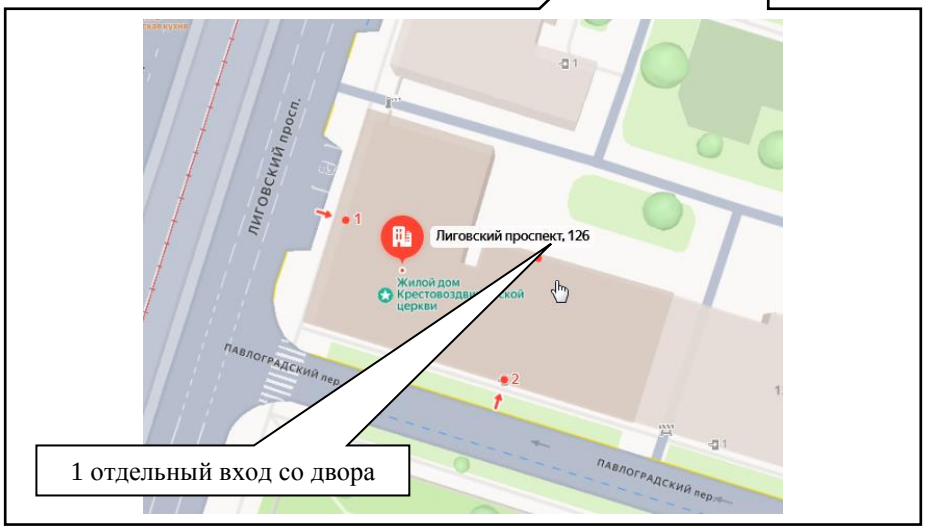
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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)
Материал	Кирпич
Год постройки	1902
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	5
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	78:31:0001524:1622
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	1 299 617,62 (121 459,59)
Общая площадь, кв. м	10,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: -
Окна (количество, размер, направленность и др.)	–
Вход	1 отдельный со двора
Высота пол - потолок (по документам)	н/д
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования ОНФ от 16.05.2025)	Электроснабжение, отопление; в ч.п. 1 проходят транзитные электрические кабели
Текущее использование	Не используется, захламлено
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 – Роменской ул., ▪ с юга – Павлоградским пер.,

	▪ с востока – Черняховского ул., ▪ с запада – Лиговским пр. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Лиговский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащий домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как удовлетворительная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Обводный канал» расположена на расстоянии ≈ 0,41 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Лиговскому пр.
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 не относится к числу выявленных 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)).

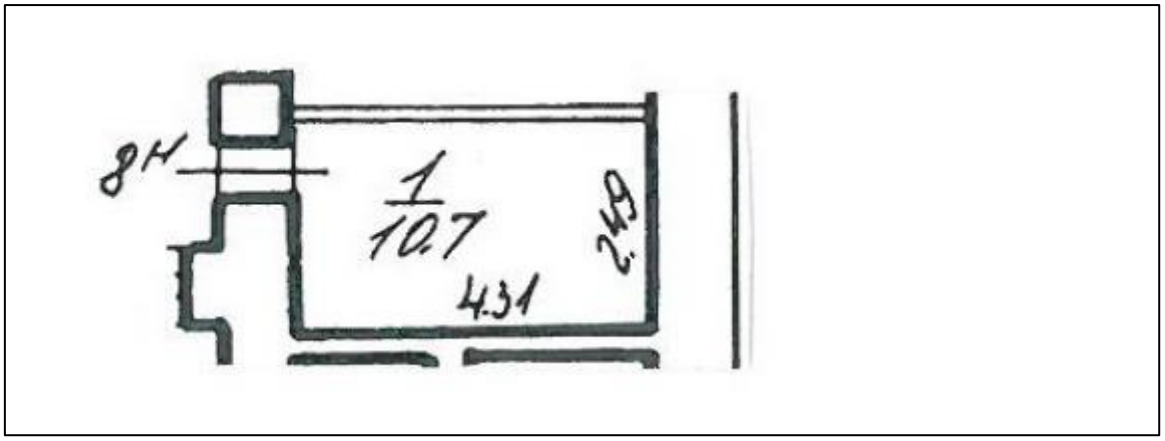
Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах -построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

Выявленные ограничения (обременения):

- 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.

2.3.4. 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. Табличка с номером дома

Фото 3. Вид здания Объекта оценки. Дворовая территория

Фото 4. Ближайшее окружение

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов

Фото 5. Отдельный вход со двора

Фото 6. Доступ

Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 7.

Фото 8.

Фото 9.

Фото 10.

Фото 11.

Фото 12.

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 29.08.2025

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 126, литера А, помещение 8-Н.

Площадь: 10,7 кв. м.

Этаж: Цокольный этаж.

Высота потолков: н/д.

Входы: 1 отдельный со двора.

Окна: –.

Кадастровый номер: 78:31:0001524:1622.

Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление (согласно Акта обследования ОНФ от 16.05.2025).

Текущее использование: не используется, захламлено.

Выявленные перепланировки: –.

Примечание: в ч.п. 1 проходят транзитные электрические кабели.

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.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	**1 680 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*1 512 000*	*1 848 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	157 009	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**2 016 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*1 814 400*	*2 217 600*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	188 411	