

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 105, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 3,5 кв. м., кадастровый номер 78:31:0001048:2624, антресоль 1 этажа**

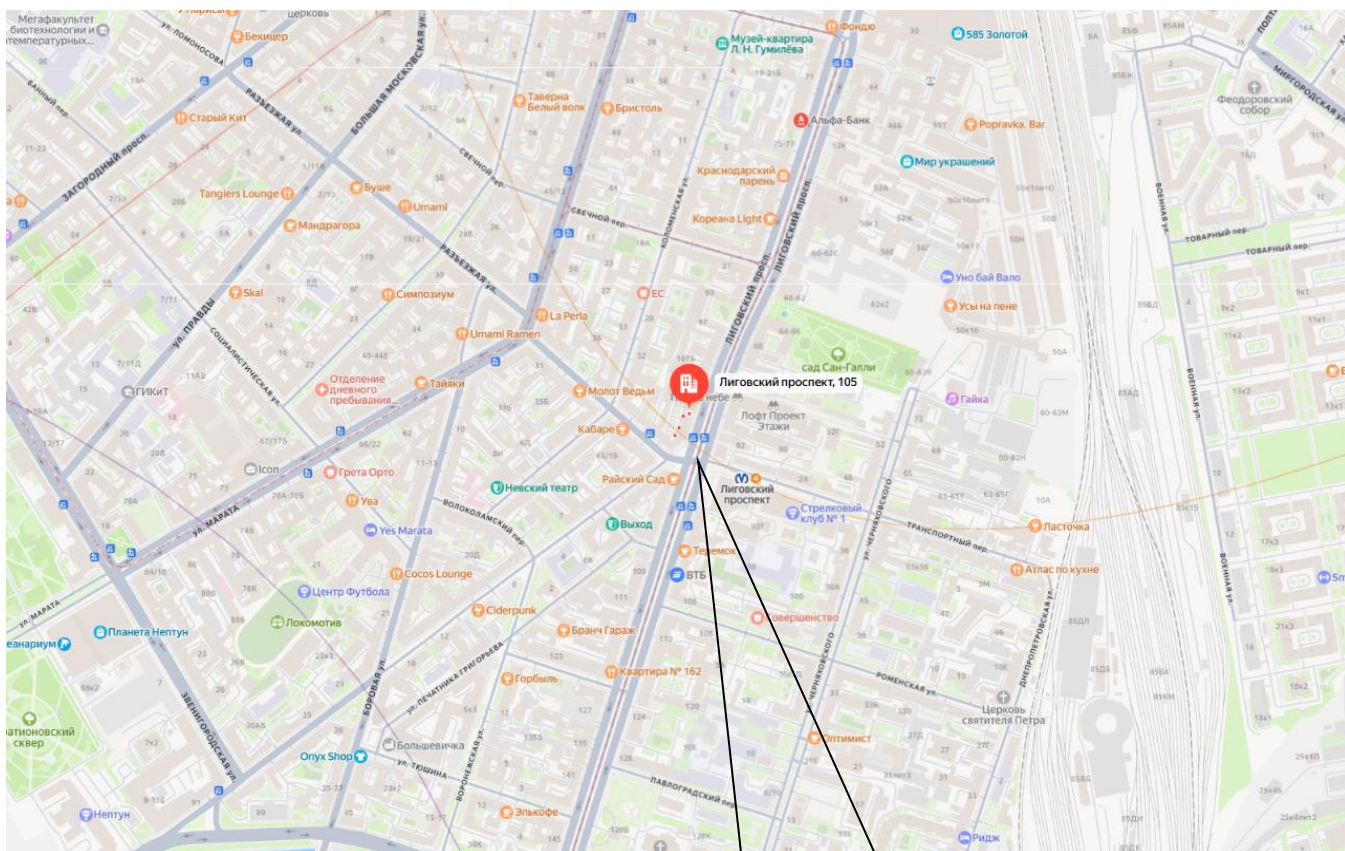
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.05.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 105, литера А, помещение 8-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**




*Рисунок 1. Локальное местоположение*

 – общий вход со двора



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

 <p style="text-align: center;"><i>Фото здания</i></p>	
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер <sup>1</sup>	78:31:0001048:2022
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	9462,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1977
Год последнего ремонта <sup>2</sup>	-
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	8
Наличие подвала/цоколя	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	чердак
Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>	Отопление, холодное водоснабжение и канализация, горячее водоснабжение, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

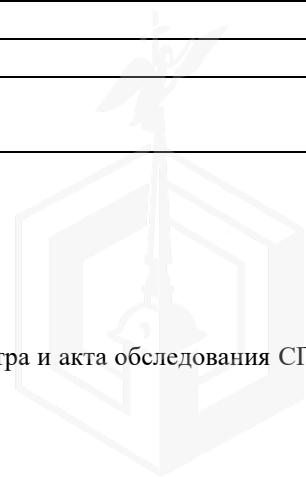
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 105, литера А, помещение 8-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001048:2624
Общая площадь, кв. м	3,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	антресоль 1 этажа
Состояние (по данным визуального осмотра)	удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	отсутствуют
Вход	1 общий со двора
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	2,43 м
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения <sup>4</sup> .
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	71 377,3
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	20 393,51

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

<sup>2</sup> По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

<sup>3</sup> По данным Выписки из ЕГРН

<sup>4</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга».



Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Не выявлены
План объекта оценки	

### 2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые (бытовые) помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Лиговским пр., Разъезжей ул., Коломенской ул. и Свечным пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: магазины, учебные и медицинские учреждения, многочисленные заведения общественного питания (кафе, рестораны) и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобилем может быть охарактеризована как отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Лиговского пр. и Разъезжей ул. через дворовую территорию
удаленность от ближайшей станции метро, км.	~ 300 м до ст. м. «Лиговский проспект»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Станция метро Лиговский проспект» около 250 м. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов, троллейбусов и трамваев
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота с кодовым замком.

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно справке СПб ГКУ ЦИОООКН от 08.04.2026 № 01-57-8955/26-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 105, литера А 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 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

#### 2.3.4. Фотографии объекта:

Фото 1	Фото 2
Фасад здания с Лиговского пр.	Фасад здания с перекрестка Лиговского пр. и Разъезжей ул.
Фото 3	Фото 4
Проход к Объекту оценки с Лиговского пр.	Дворовая территория
Фото 5	Фото 6
Дворовая территория	Дворовая территория

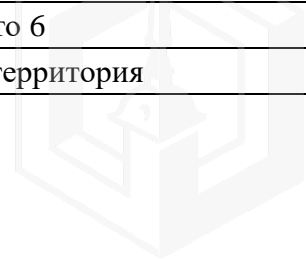




Фото 7

Вход в жилую парадную, в которой  
расположен Объект оценки (пом. 8-Н)



Фото 8

Вход в Объект оценки (8-Н)



Фото 9

Вид помещения 8-Н

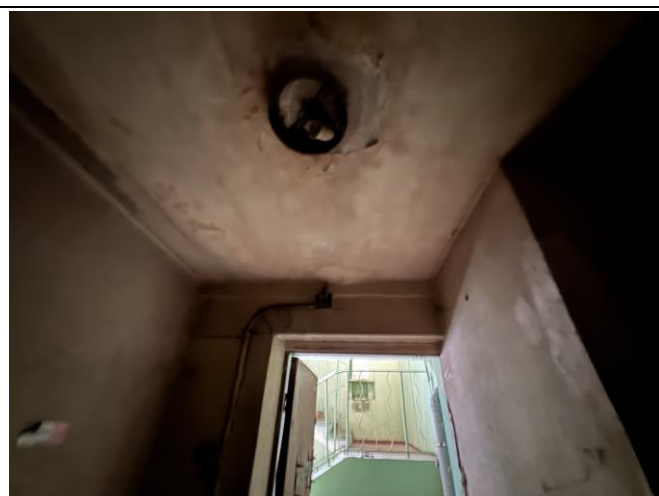


Фото 10

Вид помещения 8-Н



### 2.3.5. Акт осмотра помещения:

#### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата 15.05.2026

Адрес объекта: СПб, Лиговский пр., д. 105, лит. А, пом. 8-Н

#### 1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы  отдельных  общих  через проходную  
со двора  отдельных  общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует /  Частично соответствует /  Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

1.6 Этаж:

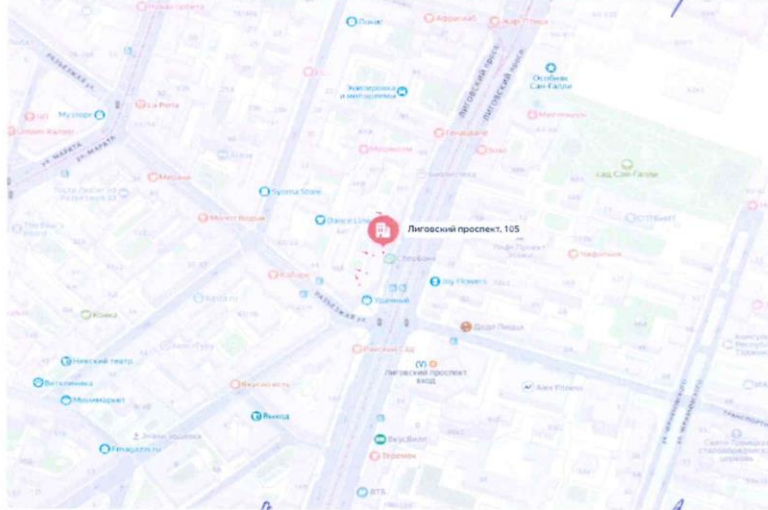
1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество  водоснабжение  
 отопление  канализация

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя  
(ГУП "ГУИОН")

Аринович

Подпись

А



#### 2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Вход в помещение – общий со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение - антресоль 1 этажа многоквартирного дома;
5. Наличие окон - отсутствуют;
6. Обеспеченность объекта коммуникациями – электричество, проходит канализационная труба.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения свободного назначения (кладовая, склад).

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	363 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	103 714,29
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	297 540,98
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	85 011,71

