

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 105, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 9,1 кв. м, кадастровый номер 78:31:0001048:2651, антресоль 1 этажа**

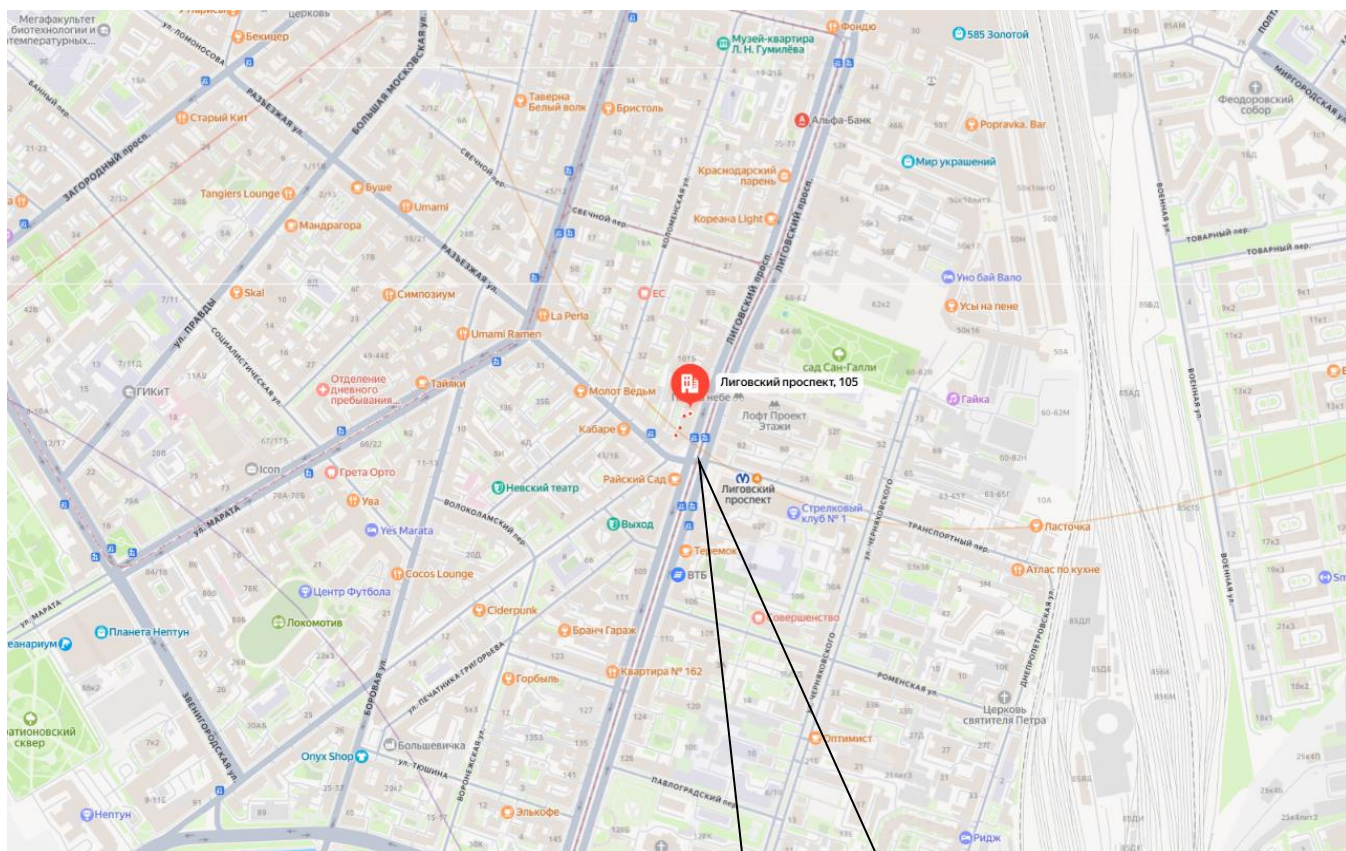
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.06.2026.
- 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 7-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

 – общий вход со двора



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



Фото здания

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 7-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001048:2651
Общая площадь, кв. м	9,1
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, отопления <sup>4</sup> . Проходят трубы водоснабжения и канализации.
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	3 169 961,66
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	348 347,44

<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.

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., Разъездной 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 Разъездной 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 Развезжей ул.
	
Фото 3	Фото 4
Проход к Объекту оценки с Лиговского пр.	Дворовая территория
	

<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Дворовая территория</p>	<p>Дворовая территория</p>
	
<p>Фото 7</p>	<p>Фото 8</p>
<p>Вход в жилую парадную, в которой расположен Объект оценки (пом. 7-Н)</p>	<p>Вход в Объект оценки (7-Н)</p>
	
<p>Фото 9</p>	<p>Фото 10</p>
<p>Вид помещения 7-Н</p>	<p>Вид помещения 7-Н</p>
	
<p>Фото 11</p>	<p>Фото 12</p>
<p>Вид помещения 7-Н</p>	<p>Вид помещения 7-Н</p>



### 2.3.5. Акт осмотра помещения:

#### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 05.06.2026

Адрес объекта: СПб, Лиговский пр., д. 105, лит .А, пом. 7-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

*в помещении проходит  
трубы канализации и водоснабжения*

1.6 Этаж:

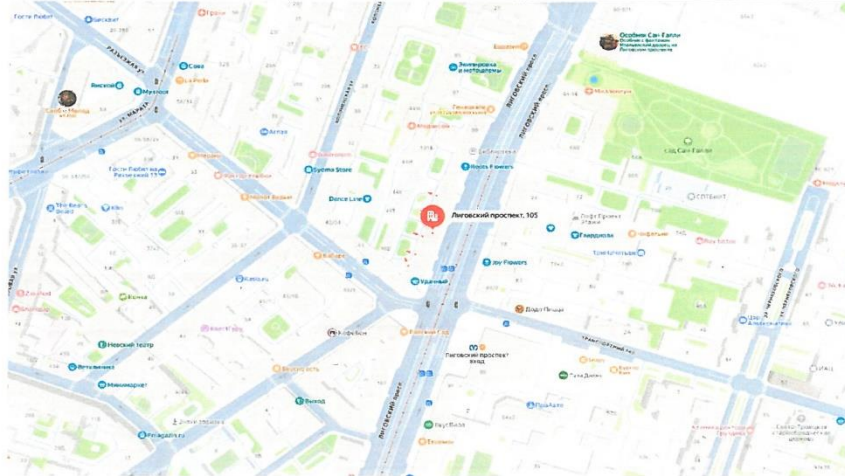
1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество  водоснабжение  
 отопление  канализация

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя  
(ГБУ "ГУИОН")

*Григорьев*

Подпись

*Арт*



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

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения свободного 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, отопление, проходит канализационная труба и трубы водоснабжения.

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	974 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	107 032,97
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	798 360,66
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	87 731,94

