

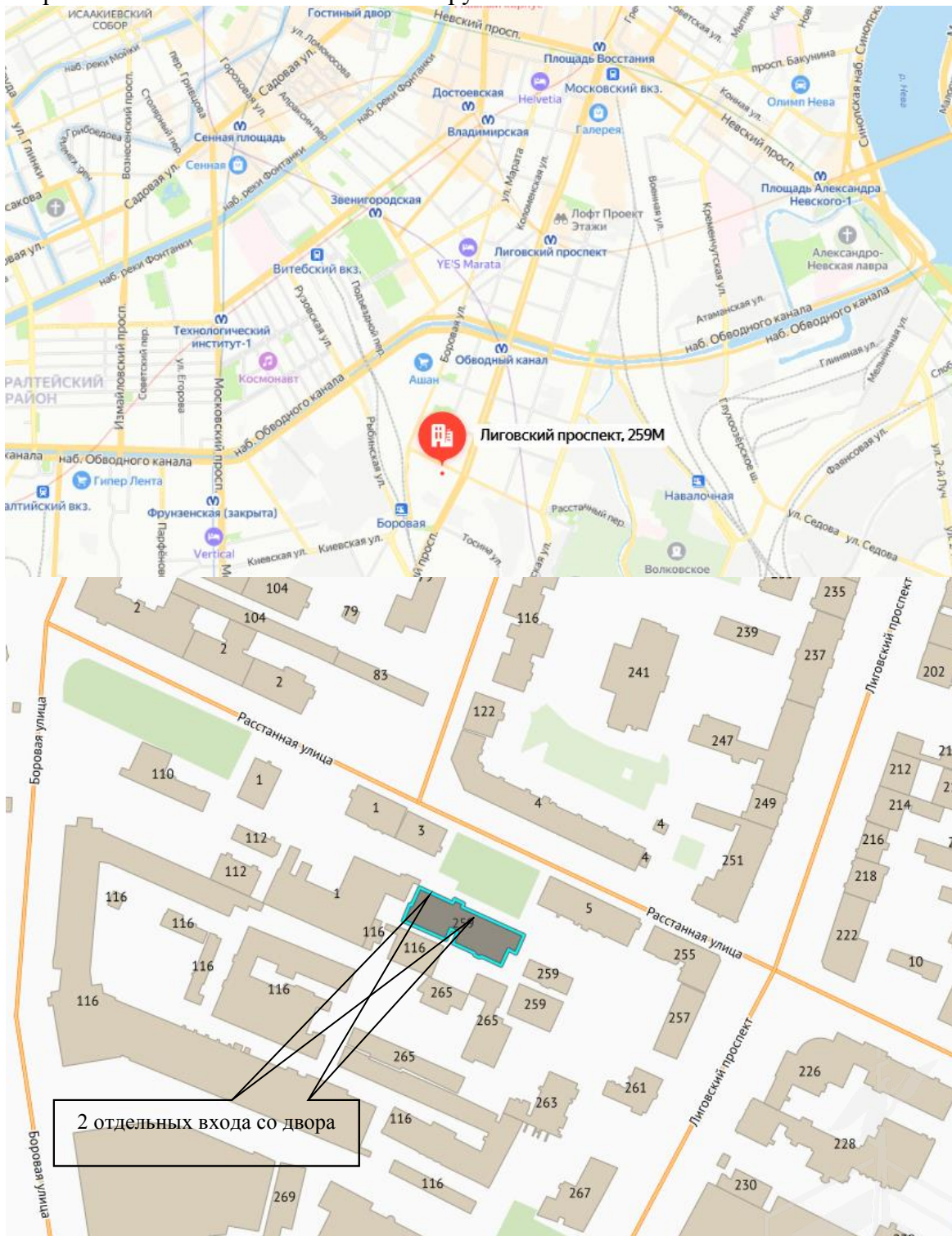
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:
Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 259, литера М, помещение 9-Н, общая
площадь 161,7 кв.м., кадастровый номер 78:13:0007318:1756, 1 этаж**

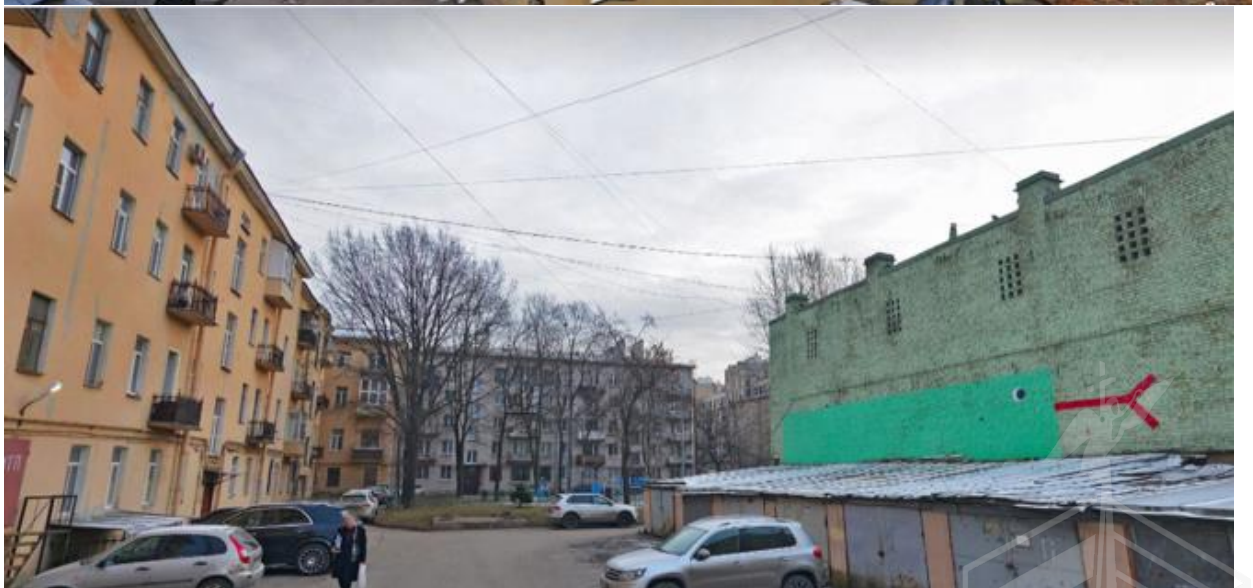
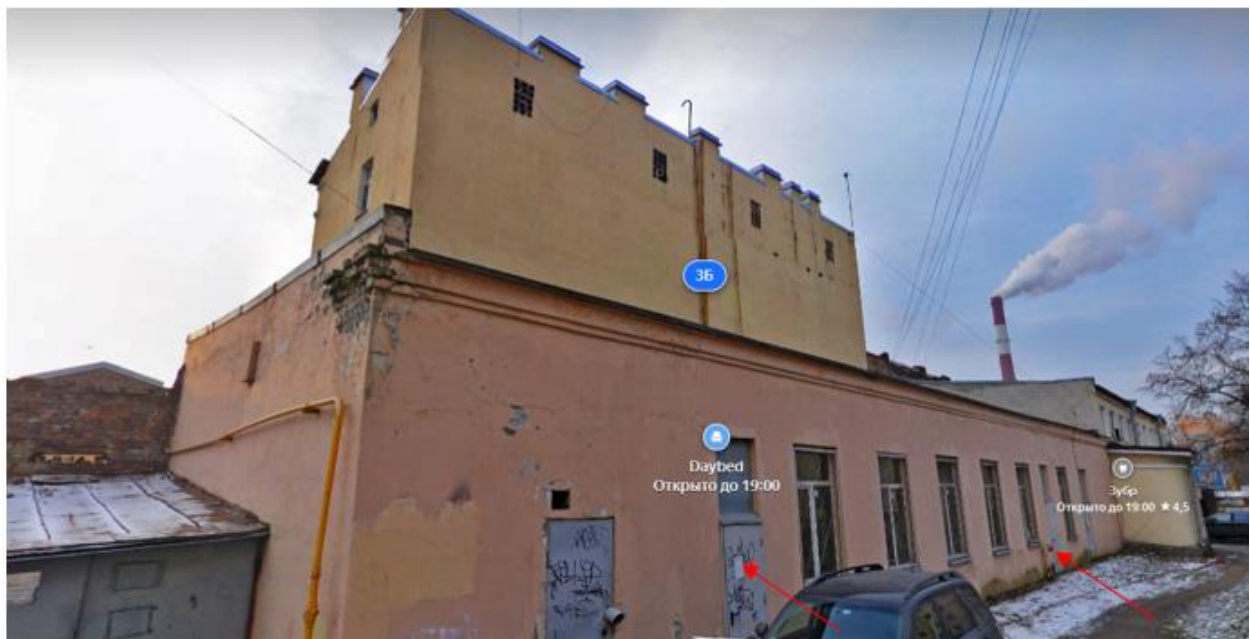
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 07.10.2024.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения. Ближайшее окружение





<https://yandex.ru/maps/>; <https://rgis.spb.ru/mapui/>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный жилой дом, административное здание, котельная)
Материал	Кирпич
Год постройки	н/д
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	5
Наличие подвала	н/д
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	78:13:0007318:1756
Общая площадь, кв. м	161,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: -
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6 – стандарт – во двор
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	2 отдельных входа со двора; Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	н/д
Инженерные коммуникации	Электроснабжение. В помещении проходят транзитные трубы
Текущее использование	Не используется
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 внутри квартала. 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 во Фрунзенском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Расстанной ул., ▪ с юга – Ново-Рыбинской ул., ▪ с востока – Лиговским пр., ▪ с запада – Боровой ул. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже средней». По ближайшей магистрали (Лиговский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Обводный канал» расположена на расстоянии ≈0,98 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Лиговскому пр.</p>
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.

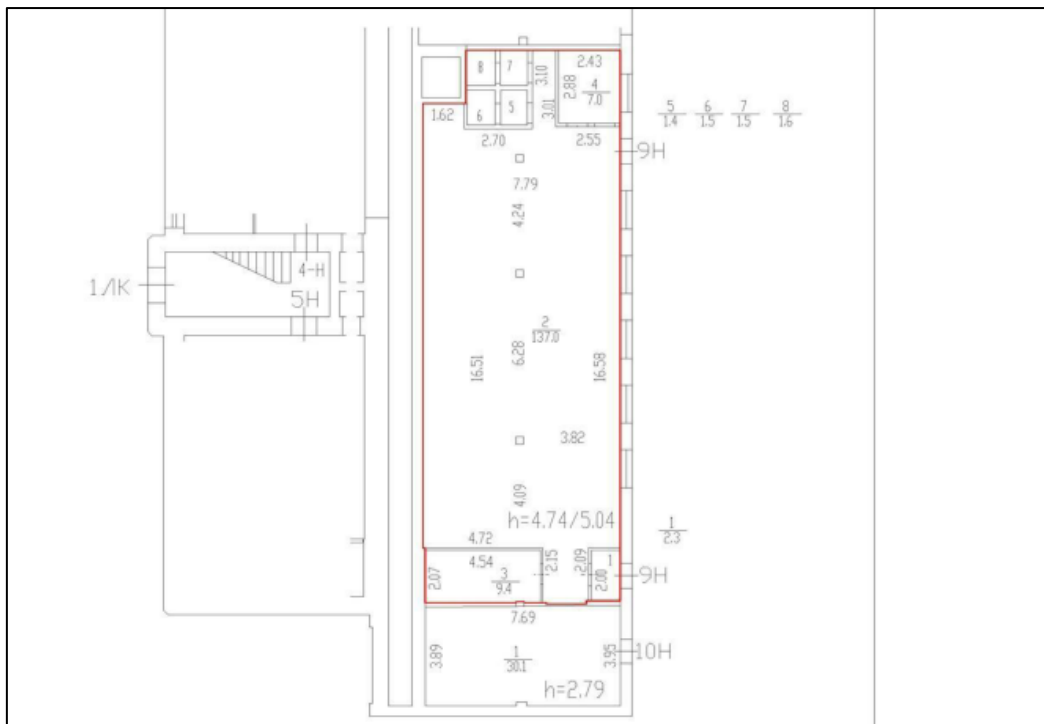
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.



2.3.4. План обьекта



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, в котором расположен
Объект оценки



Фото 2. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 3. Отдельный вход со двора и окна Объекта
оценки



Фото 4. Отдельный вход со двора и окна Объекта
оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 5.



Фото 6.





Фото 7.



Фото 8.

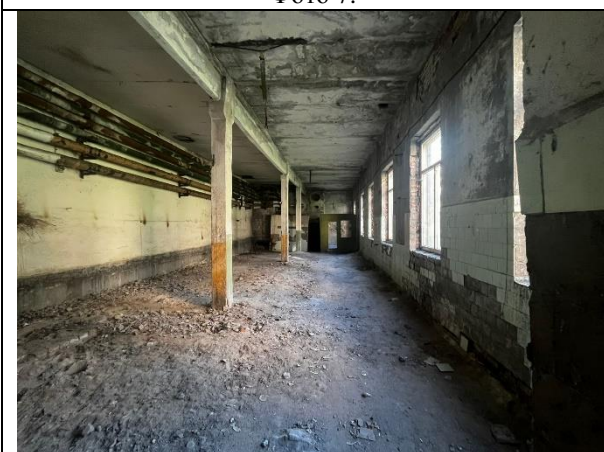


Фото 9.



Фото 10.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

**Акт осмотра объекта нежилого фонда
помещения
от 07.10.2024**

Адрес Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 259, литера М, помещение 9-Н.

Площадь: 161,7 кв.м.

Этаж: 1.

Входы: 2 отдельных входа со двора.

Окна: 6 – стандарт – во двор.

Высота потолков: н/д.

Кадастровый номер: 78:13:0007318:1756.

Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление; в помещении: электроснабжение.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: -.

Примечание: в помещении проходят транзитные трубы.

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 – помещению свободного назначения.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать Объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения (в том числе, производственно-складского).

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения (в том числе, производственно-складского).

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	11 860 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>10 674 000</i>	<i>13 046 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	73 346	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	14 232 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>12 808 800</i>	<i>15 655 200</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	88 015	

¹ На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.