

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка,
на котором оно расположено по адресу:**

Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Суворовская, д. 3, корп.3, лит. А

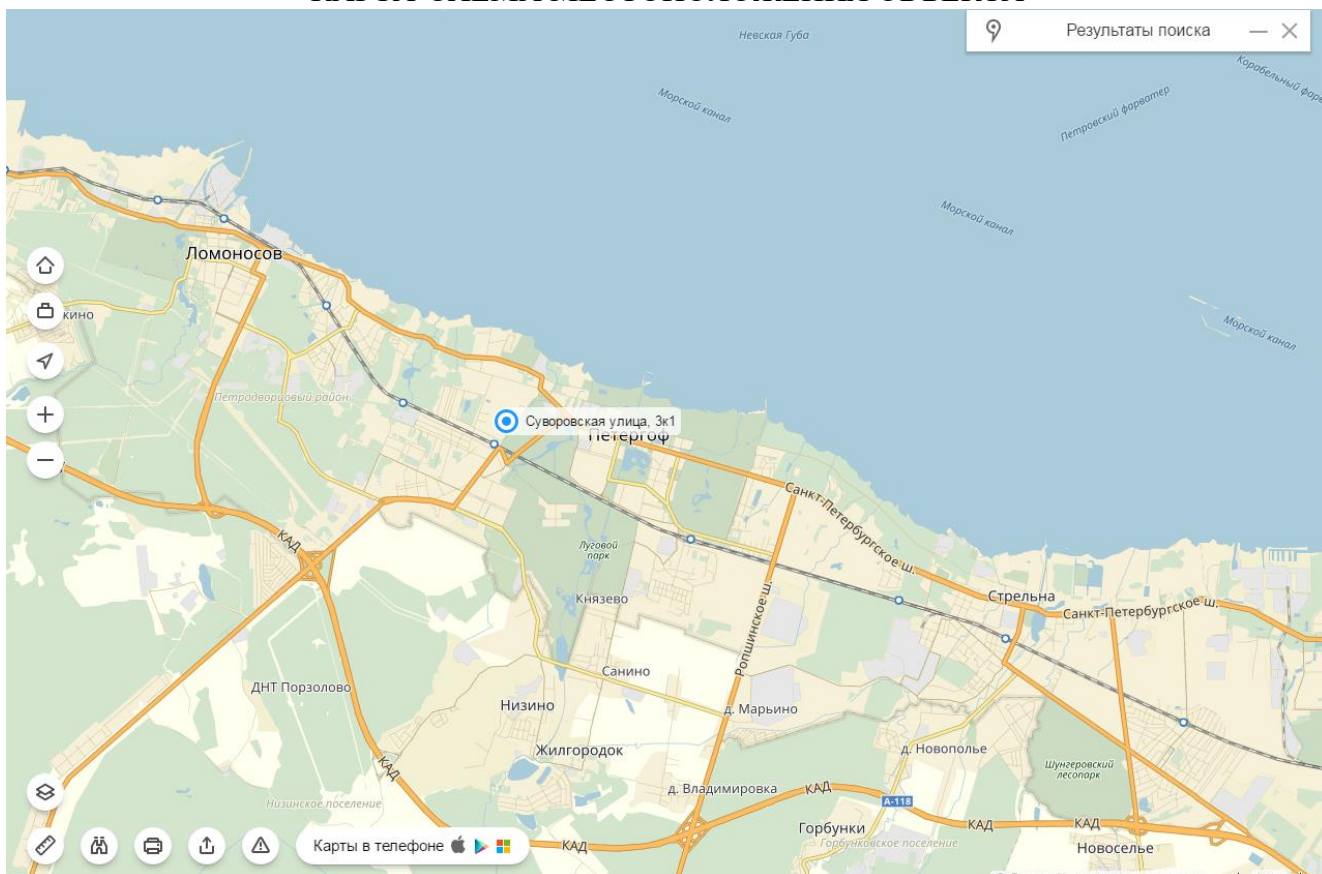
1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 22 ноября 2016 года.
- 1.2. Дата составления отчета: 23 ноября 2016 года.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки

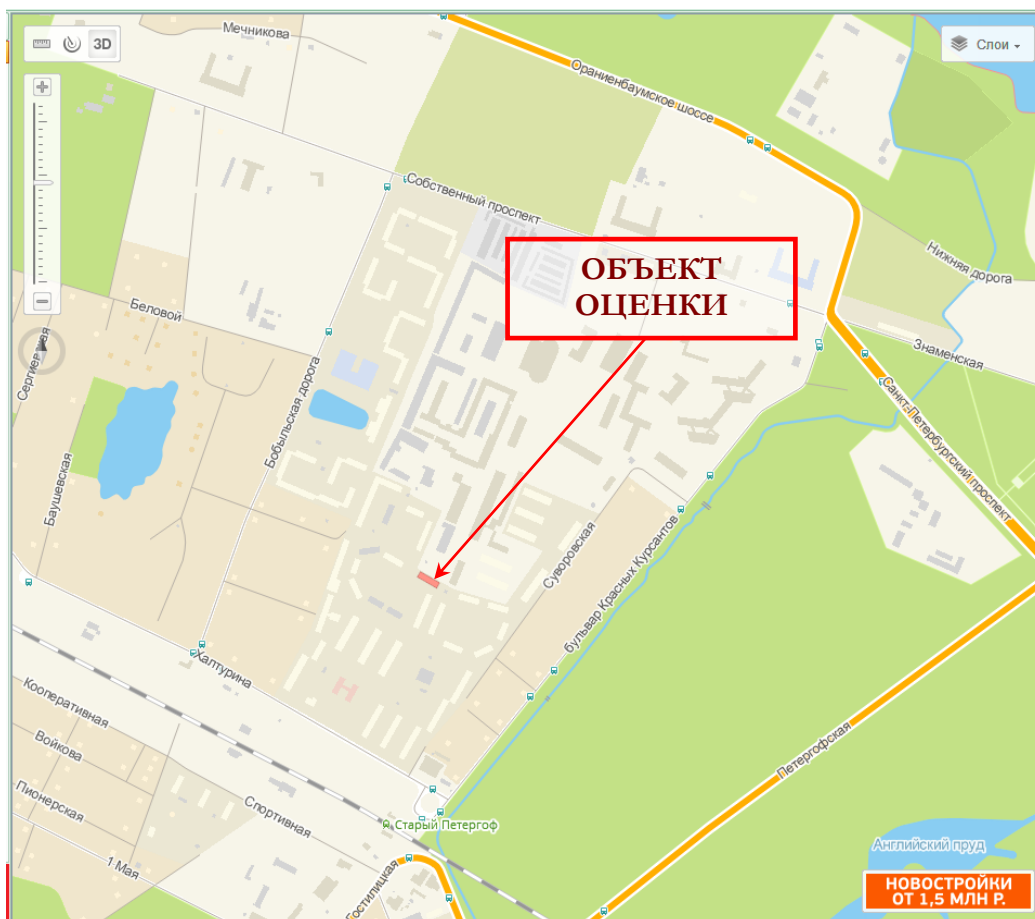
2.1. Карта местоположения объекта (карта района и карта местоположения объекта)

КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

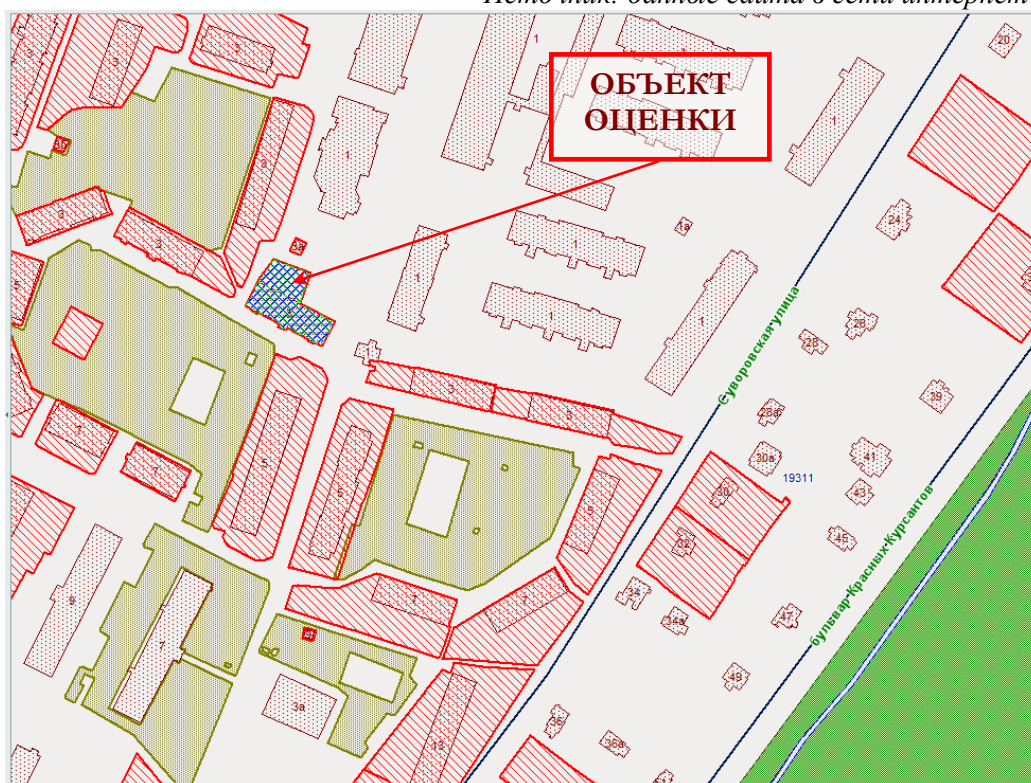


Источник: данные сайта в сети интернет <http://maps.yandex.ru>





Источник: данные сайта в сети интернет www.2gis.ru



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание местоположения объекта

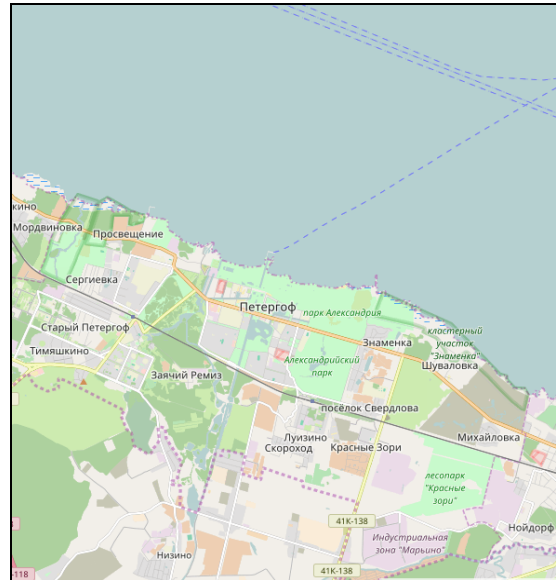
Объект оценки расположен на территории Петродворцового района.

2.2.1. Краткое описание района

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки расположен на территории г. Петергофа - муниципального образования в составе Петродворцового района города федерального значения Санкт-Петербурга.



Карта Петродворцового района



Карта г. Петергофа

Петродворцовый район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга, расположенный в западной части города.

2.2.2. Границы района

Петродворцовый район расположен в 30 км от центра Санкт-Петербурга. Северная граница района проходит по береговой линии Финского залива, южная и западная отделяют Петродворцовый от Ломоносовского района Ленинградской области. На востоке Петродворцовый район граничит с Красносельским районом Санкт-Петербурга. Площадь территории - 109 тыс. кв. км. Численность населения, по данным переписи 01.01.2016 года, составляет 135 565 человек.

В состав района входят 3 муниципальных образования: город Ломоносов, город Петергоф и посёлок Стрельна.

Главными достопримечательностями района являются дворцово-парковые ансамбли Петергоф, Ораниенбаум и Константиновский дворец.

г. Ломоносов

Ломоносов (до 1948 года Ораниенбаум, нем. Oranienbaum, фин. Kaarosta, Ramrova) — город в России, муниципальное образование в составе Петродворцового района города федерального значения Санкт-Петербурга. Является местом нахождения органов местного самоуправления Ломоносовского района Ленинградской области, хотя сам в этот район не входит.

Город Ломоносов, расположен на южном берегу Финского залива, в устье реки Караста. Основан в 1710 году как загородная резиденция А. Д. Меншикова, в 1780 году получил статус города. Награждён орденом Отечественной войны I степени, является городом воинской славы.

Железнодорожные станции Ораниенбаум и Ораниенбаум II и остановочные пункты Мартышкино и Кронштадтская колония находятся на Балтийском направлении Октябрьской железной дороги. На территории Ломоносова располагаются исторические районы Мордвиновка, Мартышкино, Красная Слобода, Кронштадтская колония и Ольгин канал.

Особенность территории — значительное количество парков и лесопарковых зон. В целом район считается перспективным для развития туристической индустрии и создания инфраструктуры морского отдыха и парусного спорта.

2.2.3. Транспортное обеспечение

Существует 4 социальных внутригородских автобусных маршрута. Социальные автобусные маршруты соединяют Ломоносов со станциями метро («Автово», «Кировский завод»), г. Кронштадтом, г. Петергофом, Кировским и Красносельским районами Санкт-Петербурга. Коммерческие маршруты связывают Ломоносов со станцией метро «Автово», через город проходит коммерческий маршрут Санкт-Петербург — Сосновый Бор. Ряд пригородных

(хлебозавод, молокозавод и минипивоварня.) В Мартышкино до недавнего времени находились Авторемонтный завод и полиграфическая фабрика «Парус».

Действует также ряд предприятий, входящих в структуру Ленинградской военно-морской базы (28-й военный завод, завод аналитического приборостроения и др.), а также промзона НИИ «Гидроприбор».

Жилой фонд

С каждым годом, приграничные территории Санкт-Петербурга становятся для застройщиков все более привлекательными для реализации своих объектов. Эксперты рынка выделяют районы наиболее активного строительства: Мурино, Девяткино, Кудрово, Кальтино, Всеволожск, Шушары, Колпино, Никольское, Тосно, Горелово, Петродворец, Ломоносов.

Массовое строительство многоквартирных домов в Ломоносове начинается только в 1950-е годы. Сегодня значительную часть жилого фонда города Ломоносов составляют дома построенные в начале (до революции) и в середине прошлого века. Современных жилых объектов в Ломоносове немного.

По состоянию на ноябрь 2016 года в Петродворцовом районе открыты продажи в следующих жилых проектах:³

Название объекта	Адрес	Класс	Описание	Число квартир	Срок сдачи	Девелопер
ЖК «Новый Петергоф»	г.Петергоф, ул.Парковая	Комфорт	5-этажный, КМ, придомовая автостоянка	1778	1, 2 очередь – сданы, 3 очередь - 2кв 2016 4 очередь - 2кв 2018	АБСОЛЮТ СТРОЙ СЕРВИС
ЖК "Петергоф Парк"	г.Петергоф, Ропшинское шоссе	Комфорт	5-этажный, М, придомовая автостоянка	790	4 кв 2016	PRK Group
ЖК "Ломоносовь"	г. Ломоносов, ул. Михайловская	Эконом	9-этажный, КМ, подземный паркинг на 703 м/м	1961	1 очередь - 2кв 2017 2 очередь - 2кв 2018 3 очередь - 2кв 2019 4 очередь - 2кв 2020	Петрострой
ЖК "Троицкая гора"	Низинское сельское поселение, д. Троицкая гора, уч. 7/1/1	Эконом	4-этажный, КМ, гаражи и придомовые стоянки	36 в каждом доме	1 очередь - 1кв 2016 - Перенесено на 4кв 2016 года 2 очередь - 2кв 2016 3 очередь - 3кв 2017 4 очередь - 2кв 2018	ООО ИСК "Олимп"
ЖК "Университетский Петергоф"	Петергоф, Гостилицкое шоссе	Комфорт	7-12-этажный, М, наземный на 200 машин	406	3кв 2013 - Сдано в 4кв 2014 года	СПбГУ
ЖК "Новые кварталы Петергофа"	г.Петергоф, Ропшинское шоссе	Комфорт	2-5-этажный, блочный, придомовые парковки	4460	1 очередь - 3кв 2016 2 очередь - 4кв 2016	Теорема
ЖК "Династия"	г.Петергоф, ул. Фабричная, д. 15, литер Д	Элит	3-4-этажный, КМ, подземный паркинг на 127 м/м	н/д	3кв 2015 - Перенесено на 2кв 2016 года	Адмирал

Коммерческая недвижимость⁴

Ломоносов с избытком насыщен объектами социальной и торговой инфраструктуры, однако вся она представлена небольшими магазинами. Город активно осваивают сетевые ритейлеры: есть «Пятерочка», «Магнит», «7-я Семья», «Дикси», «Эльдорадо», «Тачки» и другие.

В городе функционируют: ТРК «Меншиков Холл» (Кронштадская, 1), ТК «Южный» (ул. Федюнинского, 16, литера А), универмаг «Конкорд» (Александровская ул., 32Б), универмаг

³ <http://spbguru.ru/rayon/petrodvortsovyj>

⁴ <http://gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2013/02/25/Itogi-2013.pdf>

«Моряк» (Швейцарская ул., 1), рынок на ул. Рубакина, 16 (планируется снос рынка)⁵. Также имеется ряд различных промтоварных магазинов, торговых павильонов, магазинов автозапчастей и пр.

Показатель обеспеченности торговыми площадями в Петродворцовом районе не поднимается выше GLA 103 кв. м/1000 чел. Очевидно, что развитие качественной торговой недвижимости в данном районе сильно запаздывает.⁶

В 2012 г. введен в эксплуатацию объект общегражданского назначения - многофункциональный комплекс отдыха и обслуживания: 1 этап – торговый павильон на ул. Первомайская, д. 3 в г. Ломоносове.

В 2012 г. открылись новые супермаркеты в городе Ломоносове («Сетка», «Лайм»), а также ряд предприятий розничной торговли различных форм обслуживания и ассортимента («Сувенир», «Лимпопо», «Тигренок», «Патиссон» и др.).

В районе практически нет предложения качественных бизнес- и торговых площадей. Основные предложения по продаже и аренде офисных площадей предлагаются в административных зданиях и в переведенных в нежилой фонд квартирах на первых этажах жилых зданий. Предлагаемые к продаже / аренде помещения как правило классифицируются собственниками как «универсальные».

В Ломоносове функционирует гостиница 3* «Домик у причала», Отель Soykino Holiday Park и отель эконом-класса «Ораниенбаум». На прием большого числа бизнес-туристов город не рассчитан, из-за этого вариантов размещения здесь немного.

Строительство

В феврале 2016 года стало известно, что на месте бывшего Ломоносовского молочного завода на Михайловской улице, 40/7, в Ломоносове построят торговый комплекс с универсамом «Лента».⁷

ООО «Феникс» строит многофункциональный морской перегрузочный комплекс (ММПК) «Бронка» на южном побережье Финского залива, в районе примыкания дамбы с кольцевой автодорогой к территории Ломоносова. ММПК «Бронка» будет включать три специализированных комплекса: контейнерный терминал, терминал накатных грузов, логистический центр. Окончание строительства намечено на 2016 г.⁸

В Ломоносове строится завод измерительных приборов для нефтехимической отрасли. Реализация инвестиционного проекта началась в декабре 2012 года, в мае 2013 года инвестору на условиях аренды был передан земельный участок площадью 4 гектара. Объем инвестиций в проект составит 300 млн. рублей, на новом предприятии будет создано 600 рабочих мест⁹.

Компания «ЛСР-строй», входящая в «Группу ЛСР» построит трехэтажное здание школы искусств напротив дома 41 по Ораниенбаумскому проспекту до 26 декабря 2017 года.¹⁰

На территории, согласованной администрацией Петродворцового района и расположенной восточнее ул. Заварина в г. Ломоносов, в настоящее время Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству выполняется формирование 30 земельных участков, которые планируется предоставить многодетным семьям для индивидуального жилищного строительства¹¹.

Выводы

- основными недостатками района являются слабая транспортная обеспеченность (плотность дорог крайне неравномерна и обеспечивает внутренние и внешние транспортные связи в основном только освоенных территорий), высокий уровень подъема воды в реках в весенний период, слабая инвестиционная активность в сфере жилищного строительства и неравномерное распределение жилищного строительства,

⁵ <http://www.abnews.ru/?p=novosti91&news=131220>

⁶ <http://asninfo.ru/news/67650-torgovaya-infrastruktura-prigorodov-ne-uspevayet-za-novostroykami>

⁷ <http://karpovka.net/2016/02/29/149289/>

⁸ <http://www.port-bronka.ru/>

⁹ <http://www.baltinfo.ru/2013/07/04/V-Lomonosove-postroyat-novyi-zavod-dlya-neftegazovoi-otrasli-364805>

¹⁰ <http://www.fontanka.ru/2016/06/27/049/>

¹¹ http://gov.spb.ru/gov/terr/reg_petrodv/news/36655/

слабо развитая инфраструктура района и нерациональное использование историко-культурного наследия ("нераскрученный" имидж района).

При составлении обзора использованы источники информации: данные Администрации Санкт-Петербурга, «Недвижимость и строительство Петербурга», «Деловой Петербург».

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен в микрорайоне преимущественно малоэтажной жилой застройки советской постройки и парковые зоны.

В пешеходной доступности от объекта расположены: территория Военного института железнодорожных войск и военных сообщений, детский сад №6, школа №319, 2-этажный торговый центр типа «магазин у дома».

С восточной стороны расположен Английский парк, с западной стороны – коттеджный поселок «Сад времени» (пруд Бауш), Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача».

По градостроительной ситуации микрорайон местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную: с южной стороны – ул.Халтурина, с востока – Суворовской ул., с севера – Собственным пр., в запада – Бобыльской дорогой.

Здание расположено в глубине квартала.

2.3. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	928 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0019312:4601



Зонирование по градостроительной ценности	<p>Согласно приложению №2 «Карта границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития указанных зон и границ Санкт-Петербурга» к Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. №728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга» (с последними внесенными изменениями) оцениваемый объект расположен в границах функциональной зоны «ЗЖД» – зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.</p> <p>В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», земельный участок расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Драгунского полка и жилой комплекс (составляют ансамбль)».</p> <p>В соответствии со ст.27 Приложения 3 к Закону Санкт-Петербурга "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" (Дополнительно включено с 13 июля 2014 года Законом Санкт-Петербурга от 26 июня 2014 года N 417-65) Объект оценки расположен в границах следующей территориальной зоны:</p> <p>ТЗЖ1 — жилая зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторической застройки пригородов с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен всеми городскими коммуникациями.
Ближайшее окружение	Рассматриваемая территория представляет

	собой участок, расположенный в микрорайоне, большая часть застройки которого представлена малоэтажной жилой застройкой советской постройки и парковыми зонами
Подъезд к участку	Доступность Объекта оценки автомобильным транспортом без ограничений – подъезд возможен с Суворовской улицы (состояние покрытия – хорошее)
Форма участка, рельеф	Форма участка – неправильная, вытянутая, с относительно ровным рельефом.

2.4. Описание улучшений

2.4.1. Общие характеристики здания

Кадастровый номер	78:40: 0019312:2520
Площадь застройки, кв.м.	649,7
Общая площадь здания, кв.м.	750,0
в том числе жилая площадь, кв.м	534,5
площадь балконов, лоджий и террас	4,0
в том числе уборочная площадь лестниц, кв.м	115,0
Объем здания, куб.м.	4 605,0
Группа капитальности	III
Тип здания	Жилое
Материал	Фундамент – бутовый ленточный; Капитальные стены – кирпичные; Перекрытия – деревянные утепленные
Год постройки	1895-1902
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Несколько, включая с улицы и со двора
Окна (количество, направленность)	Окна ориентированы во двор и межквартальный проезд
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Отопление	Есть
Газоснабжение	Есть
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Нет данных
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	По данным визуального осмотра здание находится в неудовлетворительном состоянии.

2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов¹²

Наименование	Характеристика	Техническое состояние
Фундамент	бутовый ленточный	искривление горизонтальных линий цоколя

¹² Описание конструктивных элементов здания и их техническое состояние, проводилось по данным технической документации (технический паспорт по состоянию на 07.03.2008 г.)

Стены	кирпичные	выветривание швов, трещины, выпадение кирпичей
Перегородки	кирпичные	трещины, щели
Перекрытия		
чердачное	деревянные утепленные	трещины, поверхностные отколы
междуэтажное	деревянные утепленные	
надподвальное		
Крыша	из оцинкованного железа	расстройство крепления отдельных листов к обрешетке
Полы	дощатые, окрашены	стертость, трещины
Заполнения оконных проемов	двойные створные	рассохлись
Заполнения дверных проемов	филенчатые	полотна осели
Внутренняя отделка	оклейка обоями, штукатурка, окраска	отслоение, отставание, следы загрязнения
Наружная отделка	расшивка швов	
Санитарно-технические и электротехнические устройства		
Центр. отопление	от групповой котельной	
Печное отопление	-	повреждения
Водопровод	от городской центральной сети	отдельные протечки, ржавчина
Канализация	сброс в городскую сеть	
Электроосвещение	скрытая проводка	
Радио	скрытая проводка	
Телефон	скрытая проводка	
Телевидение	от коллективных антенн	
Газоснабжение	центральное	
Вентиляция	естественная	
Разные работы	отмостка, лестницы деревянные	трещины
Итого		

2.4.3. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	<p>Объект оценки расположен в микрорайоне преимущественно малоэтажной жилой застройки советской постройки и парковые зоны.</p> <p>В пешеходной доступности от объекта расположены: территория Военного института железнодорожных войск и военных сообщений, детский сад №6, школа №319, 2-этажный торговый центр типа «магазин у дома».</p>
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	<p>В ближайшем окружении зеленые насаждения представлены кустарниковой и древесной растительностью, в преобладающем большинстве произрастающей в произвольном порядке на придворовой территории.</p> <p>Рядом расположена детская площадка.</p> <p>В микрорайоне представлены многочисленные дворцово-парковые ансамбли</p>

	благоустроенными парковыми зонами. С восточной стороны расположен Английский парк, с западной стороны – коттеджный поселок «Сад времени» (пруд Бауш), Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача».
Наличие парковки	Парковка легкового автомобильного транспорта возможна на территории земельного участка, не организована. Также возможна стихийная парковка вдоль прилегающих улиц.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	<p><u>Транспортная и пешеходная доступность:</u></p> <p>Рассматриваемый микрорайон расположения объекта находится на расстоянии около 900м до съезда на Санкт-Петербургское шоссе. Состояние дорожного покрытия – асфальт, хорошее.</p> <p>Ближайшая станция метро "Проспект ветеранов" расположена на расстоянии более 30 км.</p> <p>Микрорайон расположения объекта характеризуется не высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков (основные потоки – Санкт-Петербургское шоссе). Движение по дорогам осуществляется круглогодично.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на бул.Красных Курсантов (около 100 м., остановка «Бульвар Красного Курсанта, 49»), где проходят следующие маршруты коммерческого и общественного транспорта: автобусы 349, 351А, 351Б, 353, маршрутное такси №К103.</p> <p>Объект оценки расположен на расстоянии около 450 м от ж/д станции «Старый Петергоф».</p> <p>Таким образом, пешеходная и транспортная доступность Объекта характеризуется как хорошая.</p>

2.4.4. Обременения объекта:

А) Основные условия договора аренды: объект не обременен договором аренды (свидетельство о государственной регистрации права на многоквартирный дом от 08.04.2016 г., рег. №78-78/005-78/070/010/2016-69/1, выписка из ЕГРП и сделок с ним от 11.08.2016 г., рег.№ 78-78/005-78/066/015/2016-372/1, письмо КИО от 29.09.2016 г. №77879/к.

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

Согласно Письму Главного управления МЧС России от 23.12.2015 г. №18850-5-1-1 оцениваемое здание объектом гражданской обороны не является.

В соответствии с письмом КГИОП от 31.10.2016 г. №2-18291/16-0-1 здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д.3, лит.А, входит в состав объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Драгунского полка и жилой комплекс». В отношении вышеуказанного объекта охранное обязательство будет утверждено до конца 2017 года.

Согласно данным Кадастрового паспорта на земельный участок от 12.07.2016 г. №78/201/16-213345, письма Отдела кадастрового учета №1 от 14.07.2016 г. №исх/04459, в границах земельного участка попадают зоны с особым режимом использования:

- Охранная зона газораспределительной сети - 77 кв.м, 85 кв.м,
- Охранная зона водопроводных сетей - 28 кв.м,
- Охранная зона канализационных сетей – 72 кв.м, 26 кв.м,
- Охранная зона сетей связи и сооружений связи - 4 кв.м, 1 кв.м, 2 кв.м,
- территория объекта культурного наследия – 928 кв.м.

2.4.5. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид на Суворовскую улицу (в сторону территории Военного института железнодорожных войск и военных сообщений)	Вид на Суворовскую улицу
	
Фото 3	Фото 4
Вид на соседнее здание (Суворовская ул., д.3, корп.5)	Ближайшее окружение (жилая застройка, ТП)
	

<p align="center">Фото 5</p>	<p align="center">Фото 6</p>
<p>Ближайшее окружение (жилая застройка)</p>	<p>Ближайшее окружение (бульвар Красных курсантов)</p>
	
<p align="center">Фото 7</p>	<p align="center">Фото 8</p>
<p>Подъездные пути и дорожное покрытие, характерные для микрорайона</p>	<p>Инфраструктура ж/д станции «Старый Петергоф»</p>
	
<p align="center">Фото 9</p>	<p align="center">Фото 10</p>
<p>Вид оцениваемого здания с улицы</p>	<p>Вид оцениваемого здания с улицы</p>
	
<p align="center">Фото 11</p>	<p align="center">Фото 12</p>
<p>Вид оцениваемого здания с улицы</p>	<p>Вид на территорию объекта оценки со двора</p>





Фото 13

Табличка с номером дома



Фото 14

Общий вид кровли здания



Фото 15

Кровля здания (деревянные перекрытия)



Фото 16

Оконные проемы второго этажа (заколочены)



Фото 17

Оконные проемы



Фото 18

Трещины в кирпичной кладке стен здания





Фото 19

Нарушение кирпичной кладки стен здания



Фото 20

Типичный вид дверных проемов со стороны двора (заколочены)



2.4.6. Акт осмотра здания.

А К Т контрольного осмотра здания от 22 «ноября» 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

г.Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Суворовская, д. 3, корп.3, лит. А

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания по тех. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа*	Наличие окон**	Материал здания	Коммуникации***				Состояние****	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	928	750,0	2	Отд.	На все стороны	Кирпич	+	+	+	+	Неуд.	Не используется


Примечания:

* - несколько, включая с улицы и со двора;

** - ориентированы во двор и межквартальный проезд

*** - согласно данным Паспорта на многоквартирный дом;

*** - износ конструктивных элементов здания составляет 41% по данным Паспорта на многоквартирный дом от 07.03.2008 г., имеется Заключение об аварийности

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

С учетом ограничений КГИОП, текущей планировки объекта, единственным правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования земельного



участка, является *строительство объекта жилого назначения (многоквартирного жилого дома) в соответствии с требованиями КГИОП.*

В рамках анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка с существующей застройкой правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования участка является *приспособление объекта культурного наследия для современного использования под многоквартирный жилой дом (в тех же объемно-планировочных решениях в соответствии с требованиями КГИОП).*

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	6 300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	8 400

