

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, улица Садовая, д. 7-9-11, лит. А, пом. 11-Н

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки – 14 сентября 2016 г.
- 1.2. Дата составления отчета – 21 сентября 2016 г.
- 1.3. Оцениваемые права - Право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта



Рис. 1 Карта-схема расположения района и карта местоположения Объекта оценки

2.2. Описание местоположения объекта

2.2.1. Краткое описание района

Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Центральном районе Санкт-Петербурга. Центральный район относится к четырем центральным районам города. Кроме него к ним относятся: Василеостровский, Адмиралтейский и Петроградский районы. Район является своего рода заповедником, в котором представлены все виды градостроительных образований от основания Петербурга до современной застройки. Центральный район Санкт-Петербурга – исторически сложившийся центр города, большая часть которого входит в городскую охранную зону как памятник архитектуры и истории, где новое строительство и развитие промышленных предприятий ограничено или запрещено. Площадь района – 1,7 тысяч га (1,2% общегородской площади).

Численность жителей района – около 300 тыс.чел. По плотности населения Центральный район занимает первое место в городе.

2.2.2. Границы района

Центральный район граничит с районами: Василеостровским, Петроградским, Выборгским, Калининским и Красногвардейским - по оси реки Нева;

Невским и Фрунзенским – по оси Обводного канала;

Адмиралтейским – граница от оси Обводного канала идет на север по оси улицы Константина Заслонова, затем на северо-запад по оси улицы Звенигородской до Загородного проспекта, затем по оси Загородного проспекта на северо-восток до оси улицы Бородинской, затем на север по оси улицы Бородинской до оси реки Фонтанки, далее на юго-запад по оси реки Фонтанки, затем на северо-запад по оси улицы Гороховой, далее на северо-восток, по оси Адмиралтейского проспекта, на северо-запад по оси Дворцового проспекта, Дворцового моста до оси реки Большая Нева.

2.2.3. Транспортное обеспечение

Уровень обеспеченности транспортом в районе благоприятный для пешеходов. Несколько станции метро, которые расположены друг от друга примерно на расстоянии 10-20 мин ходьбы:

- Кировско-Выборгская линия (1) – «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Маяковская», «Владимирская»;
- Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»;
- Невско-Василеостровская линия (3) – «Гостинный двор»;
- Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского».

Район представлен всеми видами наземного общественного транспорта: автобусы, троллейбусы, трамваи и маршрутные такси. Протяженность всех улиц и проездов – 136 км.

Основные транспортные магистрали. Вся территорию района от Дворцовой набережной у Адмиралтейства и до Александро-Невской лавры пересекает Невский проспект, длина которого 4,5 километра. Невский проспект пересекают: набережные реки Мойки и канала Грибоедова, Садовая улица, набережная реки Фонтанки, Литейный проспект и продолжающий его Владимирский проспект, Лиговский проспект и Полтавская улица. Кроме того, к Невскому проспекту справа и слева подходят 16 улиц. К основным транспортным магистралям относится, также, и Суворовский проспект.

Основная проблема центра города – перегруженность автотранспортом: на главных магистралях района постоянно образуются пробки, не хватает парковочных мест. В часы пик автомобили стоят на Лиговском, Литейном проспектах, Садовой улице, Суворовском проспекте, Шпалерной улице. Традиционно машины скапливаются в зоне мостов через Неву.

Решить проблему транспортной доступности района планируют с введением в эксплуатацию Орловского тоннеля и завершением реконструкции площади Восстания. Орловский тоннель соединит Центральный и Красногвардейский административные районы и поможет разгрузить Суворовский проспект. Реконструкция площади Восстания предполагает строительство подземного перехода и паркинга.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

По степени инженерной обеспеченности район можно оценить как хорошо обеспеченный. Он характеризуется наличием таких важнейших объектов инженерной инфраструктуры как водоснабжение, канализация, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение.

Важной составляющей социально-экономического развития района является работа по ремонту, замене и реконструкции инженерных сетей энергоснабжающих организаций. Несмотря на проводимую работу по капитальному ремонту и текущему ремонту, изношенность тепловых сетей в районе остается еще высокой.

2.2.5. Экология района

Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% – это Летний, Михайловский и Таврический сады, а также скверы.

Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу) – часть бывшего Смольнинского района, примыкающая к Неве. Концентрация вредных веществ доходит до более чем в 30 крат выше допустимой. Остальная часть Смольнинского района, часть бывших Дзержинского (у станции метро «Чернышевская») и Куйбышевского – «умеренное» и «интенсивное» загрязнение (5-30 крат превышения). Начало Невского проспекта и прилегающие улицы – слабое загрязнение, до 5 крат. Радиационная обстановка – средняя в пределах города. Загрязнение атмосферного воздуха почти однородно во всем районе: более 3-х ПДК.

2.2.6. Перспективы развития района

Центральный район — центральный исторический район Санкт-Петербурга — сегодня переживает один из самых динамических периодов развития. На его территории высокими темпами идет реализация серии крупных общегородских проектов. Обновление затрагивает самые разные сферы экономики и городского хозяйства: строительство, торговлю, инвестиции, расселение ветхого жилого фонда, развитие транспортной сети.

Улучшению инвестиционного климата района способствуют:

- активная позиция администрации в части обеспечения режима максимального благоприятствования добросовестным и активным инвесторам;
- реализуемые и намеченные к реализации проекты развития транспортных магистралей;
- вложение бюджетных средств в пилотные городские проекты, которые являются катализатором для развития прилегающих территорий уже силами инвесторов;
- появление крупных отечественных инвесторов.

В результате в Центральном районе созданы, строятся и проектируются крупные торгово-деловые и культурно-развлекательные зоны, формируются благоустроенные пешеходные пространства, созданы предпосылки для реализации крупных транспортных проектов.

Центральный район является все более интересной для инвесторов зоной, но пока не решаются проблемы с расселением многочисленных аварийных домов. С точки зрения расположения все они выгодны, но с расселением жильцов у инвесторов возникают большие проблемы. Практически все квартиры в жилой части — коммунальные, густонаселенные.

В законодательстве вопрос расселения практически не проработан, поэтому у жителей повышенные требования. Еще больше проблем возникает с собственниками квартир и встроенных нежилых помещений. Поэтому инвесторы неохотно берутся за такие проекты.

Центральный район — один из наиболее интересных с точки зрения реализации проектов, связанных с развитием общественно-деловых зон. Большая часть Центрального района считается престижной как для размещения коммерческой функции (в основном — гостиничной, офисной и торговой), так и для проживания. Новое строительство и развитие промышленных предприятий в районе существенно ограничено или запрещено.

2.2.7. Деление района на зоны

Историческая зона

Центральный район известен своими памятниками истории и культуры далеко за пределами России. Практически вся территория района вошла в охранную зону Петербурга.

Центральный район уникален по концентрации памятников, состоящих под государственной охраной: на его территории свыше 440 памятников архитектуры и градостроительства, 20 памятников монументального искусства, свыше 100 памятников истории, а также ряд памятников садово-паркового искусства (Летний, Михайловский, Таврический сады). Комплекс кладбищ Александро-Невской лавры является некрополем общенационального значения. В Центральном районе 28 музеев, в числе которых всемирно известные Государственный Эрмитаж, Русский музей; 37 театров и концертных залов, 34 библиотеки, 12 вузов и других объектов.

Жилая зона

Центральный район — один из районов, которые составляют исторический город. Он почти весь застроен до 1917 года, в районе Советских улиц попадаются редкие сталинки, на Кирочной — не менее редкие хрущевки. По качеству жилищный фонд Центрального района неоднороден: от полуразвалившихся зданий-памятников до нового элитного клубного жилья. Район исторически считается престижным.

Что касается перспектив жилищного фонда, то они здесь (как и во всех центральных районах города) связаны с реконструкцией исторических зданий и городской программой по расселению коммунальных квартир.

Коммерческая зона

Центральный район — исторически сложившийся административный, деловой и торговый центр Санкт-Петербурга. Здесь расположены Администрация СПб и Правительство Ленинградской области, ГУВД и УФСБ по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, многочисленные консульства, органы федеральной и городской власти.

В Центральном районе несколько тысяч предприятий торговли и сферы услуг, в т. ч. крупные торговые центры: универмаги «Гостиный Двор», «Пассаж», «ДЛТ», «Апраксин Двор», Мальцевский и Кузнечный рынки.

Центральный район густо насыщен офисными и торговыми центрами, расположенными, как правило, вдоль проспектов. И практически все первые этажи остальных улиц и переулков района также заняты магазинами, кафе и т.д. Большинство бизнес-центров района относится к классу «А» и «В». Множество коммерческих объектов возникнет в Центральном районе в процессе реконструкции старых зданий (например, комплекса домов Апраксина двора).

Промышленная зона

Центральный район не играет значительной роли в петербургской промышленности. Тем не менее некоторые промышленные предприятия района являются ведущими в своей отрасли. Большая часть территории Центрального района входит в городскую охранную зону, строительство новых промышленных предприятий в ней запрещено.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Согласно закону Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» от 21.12.2005 г. жилой дом, в котором расположен Объект оценки, находится в зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Ближайшее окружение Объекта оценки – зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки, зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования, а также зона городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения и магистралей городского значения.

Жилой дом, в котором расположен Объект оценки, находится в историческом центре Санкт-Петербурга, в западной части Центрального района, в квартале, ограниченном:

- ✗ с севера – Итальянская улица;
- ✗ с востока – Садовая улица;
- ✗ с юга – Невский проспект;
- ✗ с запада – Михайловская улица.

Расположение Объекта оценки в историческом центре города обуславливает наличие в незначительном удалении от него большого количества объектов культурно-исторической ценности. Данное здание расположено в районе смешанной застройки, здесь присутствуют как объекты жилого, исторического и коммерческого назначения. Большинство окружающих зданий являются объектами культурного наследия.

Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении улиц Садовая и Итальянская. Улица Садовая является одной из центральных улиц Санкт-Петербурга. Проходит через исторический центр города от 1-го Садового моста через Мойку близ Марсова поля до места соединения канала Грибоедова и Фонтанки по территории двух островов дельты Невы: Спасского (от Мойки до Крюкова канала) и Покровского (от Крюкова канала до места соединения канала Грибоедова и Фонтанки).

На радиальном расстоянии порядка 240 м, менее чем в 5 минутах ходьбы от Объекта оценки, расположена станция метрополитена «Гостиный Двор». Данный микрорайон отличается высоким уровнем деловой активности и высоким уровнем интенсивности пешеходных и транспортных потоков. В микрорайоне, в котором расположен Объект оценки, расположены офисы крупных российских и западных компаний, административных объектов, а также большое количество магазинов, кафе, ресторанов и различных учреждений, направленных на предоставление услуг населению. Например, такие как: Консульство Швеции, Консульство Австралии, Консульство США, Консульство Королевства Дания, Представительство Лаптевранты в СПб, Российская гимназия при Государственном Русском музее, Академический Драматический Театр им. В. Ф. Комиссаржевской, музей Гигиены, ТД «Пассаж», сетевой книжный магазин «Буквоед», галерея бутиков «Гранд Палас», Театр Музыкальной комедии, сетевое кафе «Кофе Хауз» и т.д.

Таким образом, Объект оценки расположен в историческом, деловом и культурном центре Санкт-Петербурга, недалеко от театров, музеев и всех основных достопримечательностей города, ближайшее окружение объекта представляет собой исторически сложившуюся зону общественно-деловой застройки с вкраплением жилой.

В данном микрорайоне города активно развита торговая инфраструктура, в окружении очень много различных магазинов «шаговой» доступности. Инфраструктура квартала и окружения ориентирована в основном на работников офисов, туристов и отдыхающих, а также на проживание.

Социальная инфраструктура микрорайона местоположения объекта оценки может быть оценена как отлично развитая.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фасад здания размещения Объекта оценки, вид с улицы Садовой

Тип здания	Жилой дом – «Старый фонд», ранее отель «Дагмар» Архитектор: Некора Василий Михайлович Год постройки: 1877 Стиль: Эkleктика
Материал	Кирпичный
Состояние по осмотру	Нормальное
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	Шестиэтажное
Наличие подвала	Цокольный этаж (полуподвал)
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность	Центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение

2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Нежилое
Кадастровый номер объекта	78:31:1287:6:41:6
Общая площадь, кв. м	25,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж (полуподвал)
Состояние (по осмотру)	Входная дверь в помещение металлическая. Межкомнатные двери деревянные. Отделка пола: - кафель (стертости, трещины, разрывы); - линолеум (стертости, трещины). Отделка стен: - кафель (стертости, трещины, разрывы); - окрашены (загрязнения, отслоение); - стеновые панели (грязь, царапины). Отделка потолка: - побелка по штукатурке (загрязнение, отслоение). Общее состояние помещения можно охарактеризовать как «удовлетворительное».
Окна	Одно прямоугольное окно в ч.п. 4, выходит во двор. Размер меньше стандартного
Вход	Вход в оцениваемое помещение возможен как со стороны улицы, так и со двора. Оба входа являются общими. Подъезд дома чистый, находится в нормальном состоянии.
Высота пол - потолок (по документам)	2,30 метра

Заглубление	-h = 0,85 метра
Инженерные коммуникации	Согласно документам в помещении имеется электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация. Сведения о выделенных мощностях отсутствуют
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.4.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	<p>На первом этаже здания размещения Объекта оценки расположены объекты торгового-сервисного и общественно-делового назначения.</p> <p>Помещения выше первого этажа являются жилыми помещениями и используются под жилую функцию</p>
Общее состояние окружающей территории	<p>Двор дома, в котором расположен Объект оценки, выложен тротуарной плиткой, имеет чистую, ухоженную территорию. Прилегающие улицы имеют чистую ухоженную территорию. Улицы обеспечены мусорными баками, освещение состоит из фонарей</p>
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	<p>В окружении дома, в котором расположен Объект оценки, не имеется отдельной организованной зоны для парковки автомобилей, в связи с этим парковка производится на свободной площади прилегающих улиц, а также во дворе дома</p>
Транспортная доступность	<p>Жилой дом, в котором расположен Объект оценки, находится в историческом центре Санкт-Петербурга, в западной части Центрального района, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> – с севера – Итальянская улица; – с востока – Садовая улица; – с юга – Невский проспект; – с запада – Михайловская улица. <p>Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на улице Садовая можно охарактеризовать как «высокая». Вход в оцениваемое помещение осуществляется как со стороны улицы, так и со двора. Проход во двор осуществляется со стороны улицы Садовая, через арку. Доступ во двор свободный. Уровень пешеходных потоков во дворе дома характеризуется уровнем ниже среднего.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки как легковым, так и грузовым транспортом, характеризуется как отличная. Подъезд к Объекту оценки возможен с Садовой улицы, движение транспорта по которой осуществляется в двух направлениях.</p> <p>На радиальном расстоянии порядка 240 м, менее чем в 5 минутах ходьбы от Объекта оценки, расположена станция метрополитена «Гостиный Двор». Ближайшие остановки</p>

	<p>общественного и коммерческого транспорта находятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в непосредственной близости от Объекта оценки на Садовой улице, - на Невском проспекте (~ 190 м); - на ул. Итальянской (~ 100 м). <p>По указанным улицам проходит большое количество маршрутов общественного транспорта и маршрутных такси</p>
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Хорошие

2.4.3. Обременения объекта

А) Обременение договором аренды – нет.

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

Согласно справке КГИОП № 30-1676/1-С от 12.04.2013 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 7-9-11, литера А не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Охранная зона объектов культурного наследия (участок ОЗ 1-1).

Согласно Письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № 7889-5-1-1 от 20.05.2013 нежилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 7-9-11, литера А, пом. 11-Н, кадастровый № 78:31:1287:6:41:6 не является защитным сооружением гражданской обороны.

2.4.4. Фотографии объекта

- внешний вид

	
Фото 1	Фото 2
Ул. Садовая, ближайшее окружение Объекта оценки	Ул. Садовая, ближайшее окружение Объекта оценки
	
Фото 3	Фото 4
Ул. Садовая, ближайшее окружение Объекта оценки	Арка, через которую осуществляется проход к Объекту оценки со двора

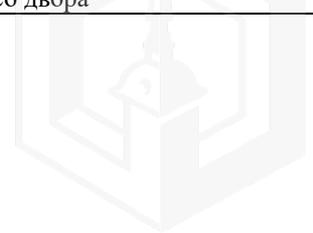




Фото 5

Фасад здания размещения Объекта оценки, вход с улицы

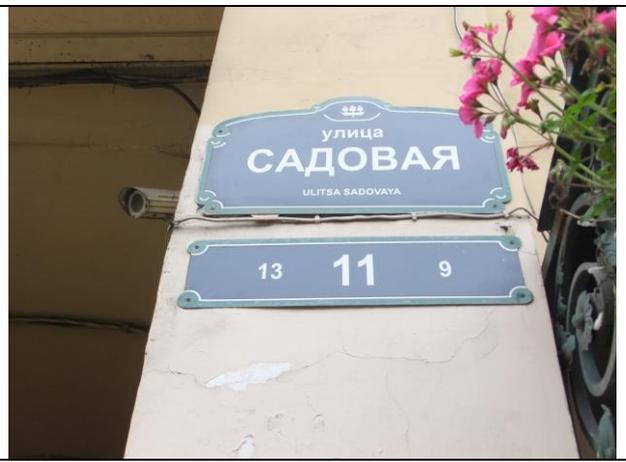


Фото 6

Табличка с номером дома на фасаде здания размещения Объекта оценки



Фото 7

Дворовая территория Объекта оценки,



Фото 8

Дворовая территория Объекта оценки, фасад здания расположения Объекта оценки



Фото 9

Дворовая территория Объекта оценки, фасад здания расположения Объекта оценки, окно Объекта оценки



Фото 10

Дворовая территория Объекта оценки, вход в здание размещения Объекта оценки со двора





Фото 11

Вход в здание размещения Объекта оценки со двора

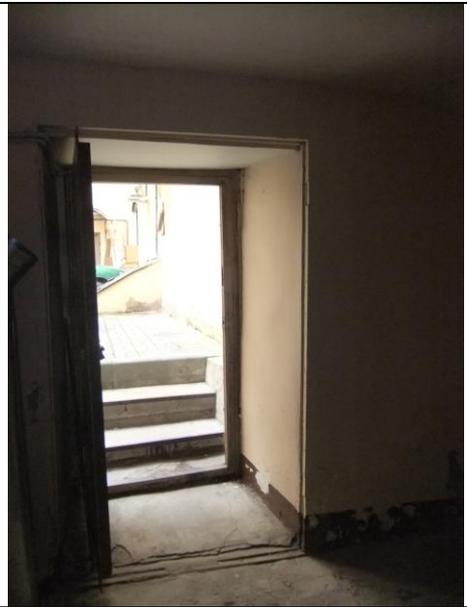


Фото 12

Проход к Объекту оценки со двора

• **внутренний вид**



Фото 13

Состояние подъезда Объекта оценки



Фото 14

Состояние подъезда Объекта оценки



Фото 15

Состояние подъезда Объекта оценки



Фото 16

Состояние подъезда Объекта оценки, проход к Объекту оценки





Фото 17

Входная дверь Объекта оценки



Фото 18

Вход в оцениваемое помещение



Фото 19

Ч.п. 1 Объекта оценки



Фото 20

Ч.п. 1 Объекта оценки



Фото 21

Ч.п. 2 Объекта оценки



Фото 22

Ч.п. 2 Объекта оценки





Фото 23
Ч.п. 2 Объекта оценки



Фото 24
Ч.п. 2 Объекта оценки



Фото 25
Ч.п. 3 Объекта оценки



Фото 26
Ч.п. 3 Объекта оценки



Фото 27
Ч.п. 4 Объекта оценки



Фото 28
Ч.п. 4 Объекта оценки





Фото 29

Ч.п. 4 Объекта оценки



2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от «14» сентября 2016г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, улица Садовая, д. 7-9-11, лит. А, пом. 11-Н

2. Данные по помещению:

№	№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	11-Н	25,9	цоколь	1 общ с жилыми помещениями и / 1 общ с жилыми помещениями и со двора	1 / небольшое / прямоугольное / во двор	2,3 / - 0,85	+	+	+	+	Удовлетворительное	Не используется

Примечания:

Входная дверь в помещение металлическая. Межкомнатные двери деревянные.

Отделка пола:

- кафель (стертости, трещины, разрывы);
- линолеум (стертости, трещины).

Отделка стен:

- кафель (стертости, трещины, разрывы);
- окрашены (загрязнения, отслоения);
- стеновые панели (грязь, царапины).

Отделка потолка:

- побелка по штукатурке (загрязнение, отслоение).

Общее состояние помещения можно охарактеризовать как «удовлетворительное».

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Ильин А. Н.
Подпись	

2.5. Выводы по анализу наиболее эффективного использования объекта

При проведении анализа учитывалось типичное использование аналогичных нежилых помещений в ближайшем окружении, а именно - офисное, торговое и производственно-складское. Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей

Объекта оценки, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования Объекта следующие виды использования:

- ✓ офисное;
- ✓ торговое;
- ✓ производственно-складское.

Физическая осуществимость - рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Для Объекта оценки физически возможен любой из трех рассматриваемых вариантов использования.

Правомочность - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим нормативам законодательства.

Объект оценки расположен на цокольном этаже (с заглублением 0,85 м) жилого дома, поэтому вариант использования в качестве производственного не рассматривался, как не соответствующий критерию законодательной допустимости (согласно СП 54.13330.2011).

Оценщику не были предоставлены сведения о запретах или ограничениях на использование Объекта оценки под какие-либо другие нежилые функции. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно, офисного, торгового и складского.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Объект оценки располагает помещениями, которые по своим характеристикам могут быть использованы под торговую, офисную и складскую функцию. В связи с имеющимся коммерческим потенциалом Объекта у Оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемом помещении.

Следовательно, варианты использования Объекта под торговлю, офис или склад являются финансово оправданными.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На этапе максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на складские объекты.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической допустимости, правомочности и финансовой оправданности:

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
торговая	<ul style="list-style-type: none"> - престижность местоположения; - наличие условий для погрузо-разгрузочных работ; - достаточные условия для парковки; - и др. 	<ul style="list-style-type: none"> - отсутствие витринных окон или окон, выходящих на улицу; - отсутствие отдельного входа с улицы; - планировка, не позволяющая выделить торговую зону; - состояние внутренней отделки помещений не соответствует требованиям, предъявляемым к торговым объектам на современном рынке коммерческой недвижимости; - и др.
офисная	<ul style="list-style-type: none"> - престижность местоположения; - удобная планировка объекта для размещения офиса; - расположение на цокольном этаже; - достаточные условия для парковки; - хорошая транспортная доступность; 	<ul style="list-style-type: none"> - недостаточный уровень естественной инсоляции; - состояние внутренней отделки не соответствует требованиям, предъявляемым к офисным объектам на современном рынке

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
	<ul style="list-style-type: none"> – хорошая обеспеченность общественным транспортом; – и др. 	<ul style="list-style-type: none"> – коммерческой недвижимости; – и др.
складская	<ul style="list-style-type: none"> – достаточные условия для подъезда, парковки и маневрирования среднегабаритного грузового автотранспорта; – хорошая транспортная доступность; – и др. 	<ul style="list-style-type: none"> – расположение в жилом доме; – недостаточная высота потолков (2,30 м); – неудобная планировка для размещения складского объекта; – отсутствие специального оборудования для проведения погрузо-разгрузочных работ; – ограниченные условия для подъезда крупногабаритного грузового автотранспорта; – и др.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование помещений объекта под офисную функцию. Текущее состояние помещения является удовлетворительным, однако, для реализации в нем офисной функции потребуются дополнительные затраты на осуществление косметических ремонтных работ. Проведение ремонта и доведение отделки помещения до отличного состояния, значительно повысит привлекательность объекта на рынке, что в свою очередь обеспечит рентабельность проекта.

Вывод:

Наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное использование после проведения ремонтных работ.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	2 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	77 220

