

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д.41, лит. К пом. 2-Н, пом. 4-Н, пом. 19-Н, пом. 30-Н**

**1. Данные об отчете.**

1.1.

1.2. Дата проведения оценки: 14.10.2016 г.

1.3. Дата составления отчета: 17.10.2016 г.

1.4. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

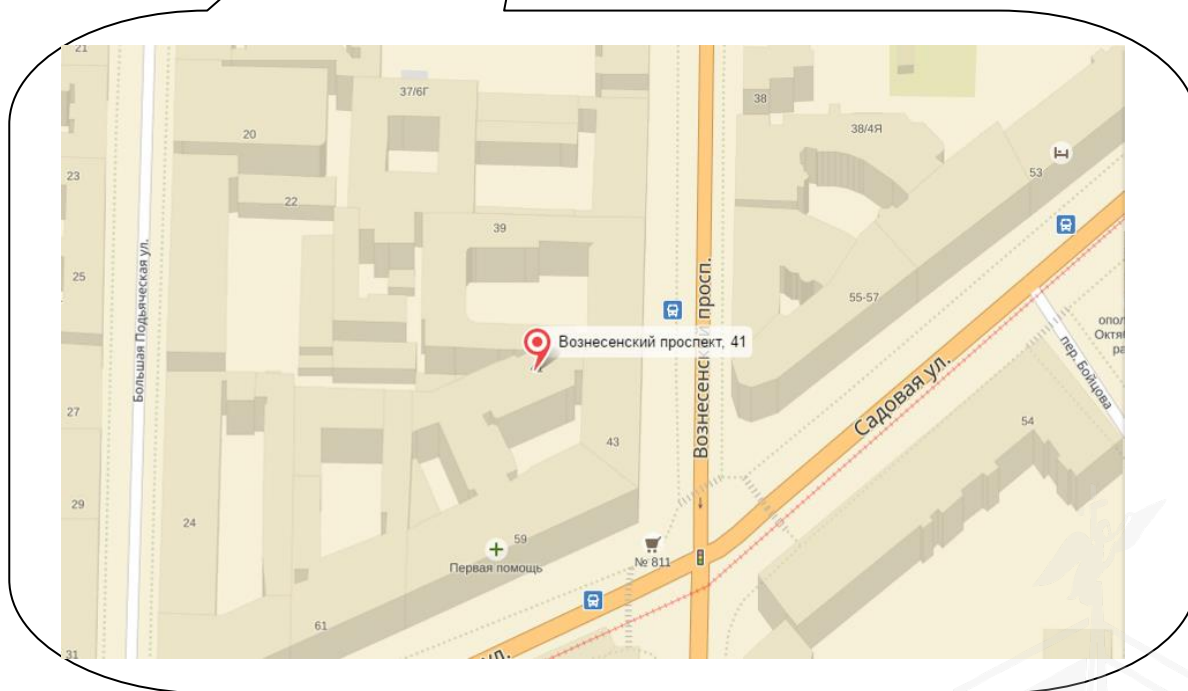
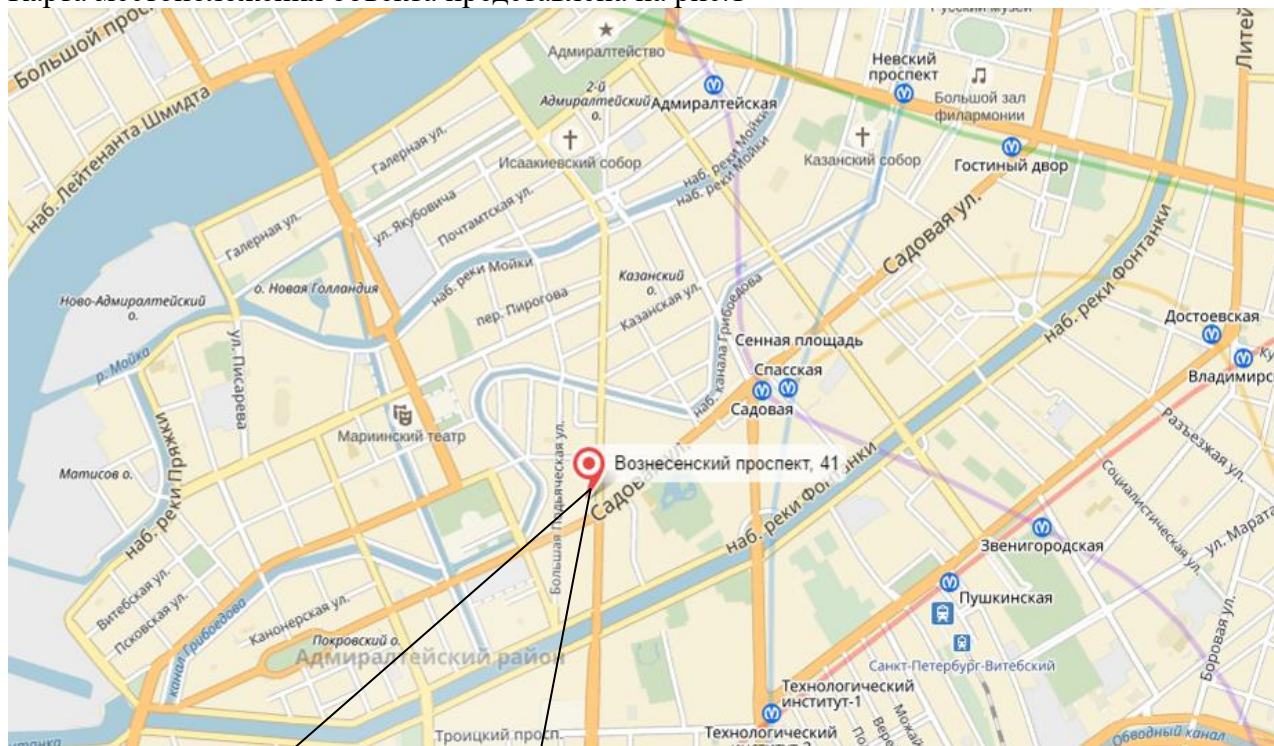
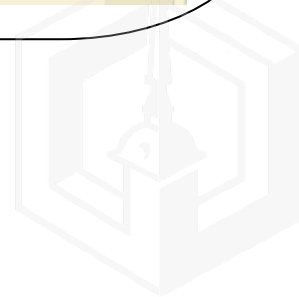
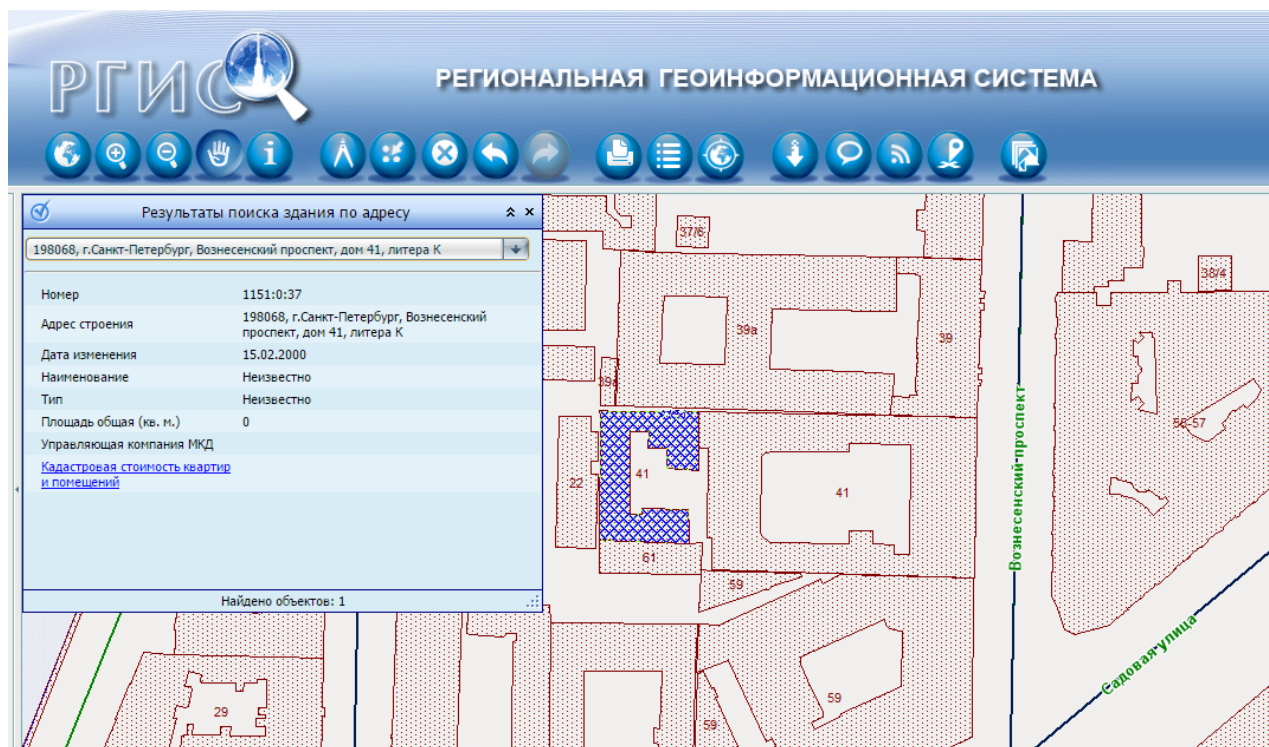


Рис. 1



## Схема расположения здания

Схема расположения здания согласно данным Региональной информационной системе «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (РГИС) <http://www.rgis.spb.ru/map/>.



### 2.2. Описание местоположения объекта

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение.

Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемый Объект находится на территории Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (см. Рис. 2).

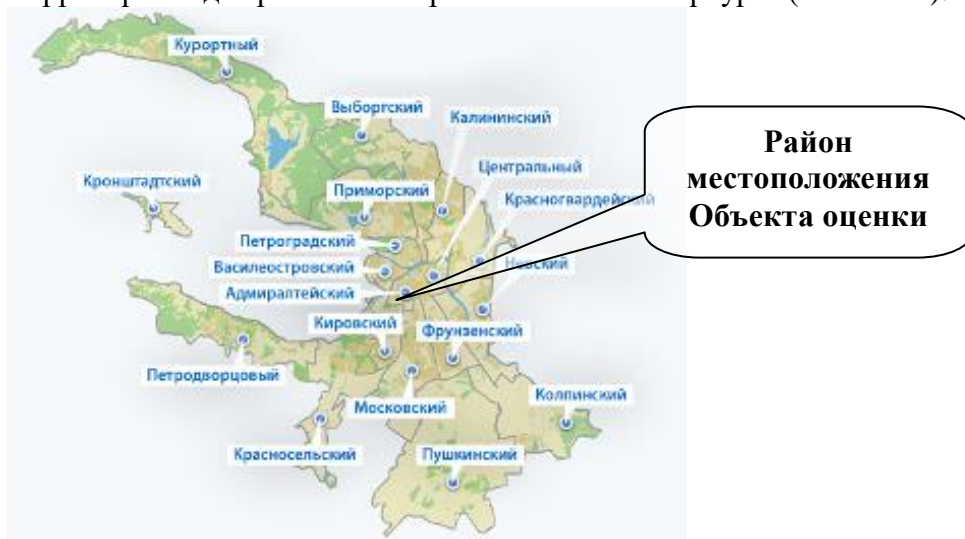


Рис. 2.

#### 2.2.1. Краткое описание района

Адмиралтейский район относится к числу четырех исторических районов Санкт-Петербурга. Расположен в центральной части города, на левом берегу Невы.

#### 2.2.2. Границы района

Адмиралтейский район граничит с Центральным, Кировским, Московским и Фрунзенским районами, имеет сообщение с Василеостровским. Значительная часть района (территория между набережными Невы и Фонтанки) входит в историческое ядро Санкт-Петербурга и имеет квартальные планировки, сложившиеся еще в XVIII веке. А вот некоторые из промышленных территорий, расположенных на южном берегу Обводного канала, вошли в городскую черту лишь в XIX веке.

Территорию района пересекают с востока на запад река Мойка, канал Грибоедова, река Фонтанка, Обводный канал, а также Садовая улица, а с севера на юг — две лучевых магистрали, протянувшиеся от Адмиралтейства — Гороховая улица и Вознесенский проспект, его продолжение Измайловский проспект, а также Московский, Лермонтовский и Старо-Петергофский проспекты.

Площадь района – 1,382 тысяч га. Население – около 162 тысяч человек.

### 2.2.3. Транспортное обеспечение

С точки зрения транспортного сообщения Адмиралтейский район исключительно неудобен. И это даже несмотря на то, что станций метро в районе, где пересекаются четыре из пяти линий питерской подземки, больше, чем в любом другом городском районе. Главные проблемы автовладельцев – пробки, которые в разгар туристического сезона могут возникать практически в любое время суток, а также безнадежный дефицит парковочных мест во дворах и на улицах.

Основные транспортные магистрали - Загородный, Московский, Лермонтовский, Вознесенский, Измайловский, Старо-Петергофский, Рижский проспекты, Садовая, Гороховая улицы.

В отличие от других районов города в Адмиралтейском районе нет одной-двух общих для всего района главных улиц. В каждой части района есть свои основные транспортные магистрали, которые, вместе с тем, являются центрами сосредоточия торговли.

### 2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Адмиралтейский район характеризуется развитой инженерной инфраструктурой. Район обеспечен электроснабжением, холодным и горячим водоснабжением, канализацией, отоплением.

### 2.2.5. Экология района

Хотя Адмиралтейский район считается промышленным, за последнее время экологическая обстановка в нём несколько улучшилась. Основная причина заключается в том, что многие промышленные предприятия района не работают на полную мощность, часть предприятий находится в состоянии банкротства.

В районе расположены зеленые массивы садов Олимпия (между Клинским и Малодетскосельским проспектами), Измайловский сад (на Измайловском проспекте), Парк «Екатерингоф», Юсуповский сад, Никольский сад, Александровский сад и несколько скверов.

Район лидирует по выбросу летучих органических соединений (35,4 % от общегородских выбросов). АООТ "Красный треугольник" исторгает из себя 22,5 % выбросов этих вредных веществ.

Сильно загрязнены почвы района. Максимальная по городу концентрация веществ I класса опасности — кадмия и цинка. Также в них чрезвычайно высоко содержание свинца и ртути.

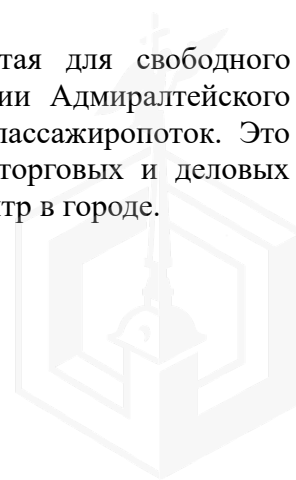
### 2.2.6. Перспективы развития района

Администрация Адмиралтейского района уверена, что район переживает инвестиционный бум. Это связано с выбранными приоритетами строительства.

В районе планируется строить гостиницы, офисы, бизнес-центры. Жилищному строительству никто мешать не будет, но и поддержки строители не получают, за исключением элитного жилья.

Сейчас в районе полным ходом идет сооружение нежилых объектов. Большинство проектов относится к сфере торговли, в то время как в жилом фонде — самое большое в городе число аварийных квартир: 627 общей площадью 63 520 м<sup>2</sup>.

Центр притяжения для инвесторов — Сенная площадь, открытая для свободного движения в декабре 2002 года. По информации от администрации Адмиралтейского района, в ближайшем будущем на Сенной ожидается огромный пассажиропоток. Это связано с тем, что сейчас здесь ведется активное строительство торговых и деловых центров, которые превратят Сенную в крупнейший коммерческий центр в городе.



КУГИ утвердил концепцию преобразования зоны вокруг Варшавского вокзала, предложенную ЗАО «Адамант-Дикси». Есть потенциальный инвестор, готовый вложить деньги в «пробивку» Новоизмайловского проспекта — ЗАО «ДМД». Консорциум «Адамант-Дикси» получил статус АРТ по развитию территории, ограниченной набережной Обводного канала, Московским проспектом, улицей Красуцкого и Измайловским проспектом.

На территории района планируется реализовать ещё один масштабный проект — торгово-развлекательный комплекс «Адмиралтейский» в районе улиц Шкапина и Розенштейна. Возможности проекта — 100 000 м<sup>2</sup> коммерческих площадей. Затраты оцениваются примерно в млн. Потенциальный инвестор — компания «ЛЭК-Истейт». Чтобы приступить к реализации проекта нужно найти квартиры для расселения 1954 семей.

Ещё одна территория, нуждающаяся в преобразовании, — земли «Красного треугольника». После банкротства предприятия район получил на баланс 15 жилых домов в предаварийном состоянии. Однако расселять их в ближайшие пять лет не планируется.

Среди резервов городской застройки специалисты КГА назвали кварталы между Нарвским и Старо-Петергофским проспектами, по берегу Бумажного канала у парка «Екатерингоф». В лакомый кусок для инвесторов могут обратиться Рижский проспект, набережная реки Пряжки, улицы Писарева и Блока, но их вынужденное превращение в сплошную пешеходную зону (метро — далеко, трамвайные маршруты — сняты) свело привлекательность к нулю.

#### 2.2.7. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.)

##### Жилищный фонд

Адмиралтейский район — это преимущественно дореволюционная застройка. Некоторые здания почти ровесники города, поэтому в зону охраны исторических зданий вошла почти половина района. Новое строительство движется очень медленными темпами. Жилой фонд района представлен 1850 жилыми домами, в которых, в свою очередь, насчитывается почти 49 000 квартир, из них 18 753 — коммуналки. На учете по улучшению жилищных условий состоят 28 тысяч семей.

Подавляющее большинство домов в районе (90 %) — здания старого фонда (построены до 1917 г.), прошедшие капитальный ремонт или существующие без него. Немного домов «сталинского» типа (около 5 %). Чуть-чуть «хрущевок» (на Казанской улице). С точки зрения аренды на район приходится менее 10 % общего количества предложения квартир. В части района, между Большой Невой и Мойкой среди благоустроенных доходных домов много особняков и дворцов.

В районе Коломны, Измайловских рот и Семенцов (см. выше) преобладают однообразные в архитектурном отношении бывшие доходные дома с дворами-колодцами.

Район можно условно разделить на пять зон, в зависимости от основных факторов, влияющих на цену жилья — элитная, менее элитная, достаточно престижная часть, малопrestiжная часть, настоящий город, район Коломны (Петербург Достоевского, Гоголя).

Адмиралтейский район по числу многокомнатных крупногабаритных квартир занимает третье место, уступая Центральному и Петроградскому. Среднее количество комнат в квартире — три, а средняя площадь — более 80 м<sup>2</sup>. Это в полтора раза превышает средний показатель по городу и почти вдвое больше, чем площадь средней квартиры в «спальных» районах.

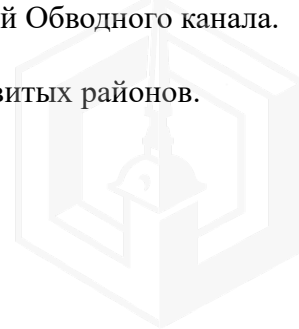
##### Коммерческая недвижимость

Нехватка торговых площадей, точнее, то обстоятельство, что они распределены по территории района неравномерно. Поэтому повседневные покупки жителям приходится делать в других районах города или в небольших магазинчиках шаговой доступности с товарами не первой свежести. Из крупноформатных торговых комплексов в районе имеются только объекты на Сенной площади и «Лента» на набережной Обводного канала.

##### Промышленные зоны

Адмиралтейский район входит в пятерку наиболее промышленно развитых районов.

Промышленные предприятия



«Адмиралтейские верфи» — судостроительный завод; «Веретено» — текстильная фабрика; Завод «Продмаш»; «Пивоваренный завод им. Степана Разина»; «Метрострой»; «Гознак»; Завод подъемно-транспортного оборудования, (бывший, сейчас существует только на бумагах) и др.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе, в квартале, ограниченном с севера – пр. Римского-Корсакова, с востока – Вознесенский пр., с юга – Садовая ул., с запада – ул. Большая Подьяческая. Ближайшее окружение составляют объекты жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Вид фасада здания

Вид таблички с номером дома



Фото здания двор

Фото здания двор



Фото здания двор

Фото здания двор

Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1-2
Наличие подвала	Нет данных

Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет данных
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения 2-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001151:1560
Общая площадь, кв. м	276,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное Полы: бетон Стены: кирпич Потолок: ж/б плиты Дверь входная – металлическая, в нормальном состоянии
Окна (количество, размер, направленность и др)	9/ 4 арочные, 5 стандартные/ 4 полукруглые, 5 прямоугольные/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	Один общий вход со двора 
Высота пол - потолок (по документам)	h = 3,78 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением и канализацией. Техническое состояние внутренних инженерных систем – рабочее.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

2.4.2. Общие характеристики помещения 4-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001151:1564
Общая площадь, кв. м	214,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Второй

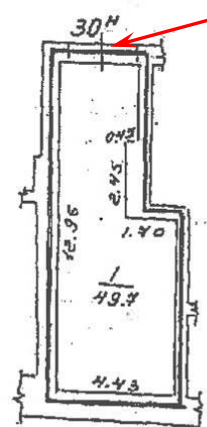
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное Полы: бетон Стены: кирпич, в чп 8,9,10,11,12 плитка Потолок: ж/б плиты Дверь входная – металлическая, в нормальном состоянии
Окна (количество, размер, направленность и др)	12/стандартные/прямоугольные/ двор/3 заложены
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	Один отдельный вход (лестница отсутствует) и один общий вход со двора  Отдельный вход со двора не имеет лестницы. Вход в помещение возможен со двора общий с жилыми помещениями. Вход осуществляется в пом 1. В чп 1 установлены стены, делящие его на маленькие помещения. Выведены трубы. Чп 2 так же разделено на помещения.
Высота пол - потолок (по документам)	h = 3,92 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением и канализацией. Техническое состояние внутренних инженерных систем – рабочее.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

#### 2.4.3. Общие характеристики помещения 19-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001151:1559
Общая площадь, кв. м	50,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Первый, второй
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное Полы: бетон Стены: кирпич Потолок: ж/б плиты Дверь входная – металлическая, в нормальном

	состоянии
Окна (количество, размер, направленность и др)	3 / стандартные/ прямоугольные/ 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	Один отдельный вход со двора 
Высота пол - потолок (по документам)	h = 3,78 м, 3,92 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением и канализацией. Техническое состояние внутренних инженерных систем – рабочее.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

#### 2.4.4. Общие характеристики помещения 30-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001151:1485
Общая площадь, кв. м	49,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Первый
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное Полы: бетон Стены: кирпич Потолок: ж/б плиты Дверь входная – металлическая, в нормальном состоянии
Окна (количество, размер, направленность и др)	нет
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	Один отдельный вход со двора 
Высота пол - потолок (по документам)	h = 3,78 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением и отоплением, водоснабжение и канализация - отсутствуют. Техническое состояние внутренних инженерных



	систем – рабочее.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

#### 2.4.5. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	Окружение объекта оценки составляет жилая многоэтажная застройка, с включением объектов общественно-деловой застройки. Плотность застройки – высокая
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Хорошее Сквер есть (Юсуповский Сад).
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная, на улице
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность объекта оценки - хорошая. Ближайшая станция метро «Садовая» - расположена на расстоянии $\approx 0,7$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Садовая и Вознесенскому пр. общественными городскими маршрутами: – автобусы №№ 10; 181, 49, 50 – маршрутное такси №№ К124, К252, К195, К212, К7. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей остановки на Вознесенском пр. $\approx 5$ м. Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки – высокая, пешеходных потоков высокая. Ограничений на подъезд к оцениваемому объекту не выявлено
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Удовлетворительные (вход со двора)

#### 2.4.6. Обременения, ограничения КГИОП, КГА

А) Договор аренды – помещение свободно от аренды.

Б) В Соответствии с Генеральным планом развития Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г., № 728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», земельный участок расположен в пределах 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.

В Соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга (Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 <http://www.kgainfo.spb.ru/pages/pzz/pzz.html>) земельный участок расположен в пределах функциональной зоны «ТЗЖДЗ» – многофункциональной зоны среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры (рис. 3).



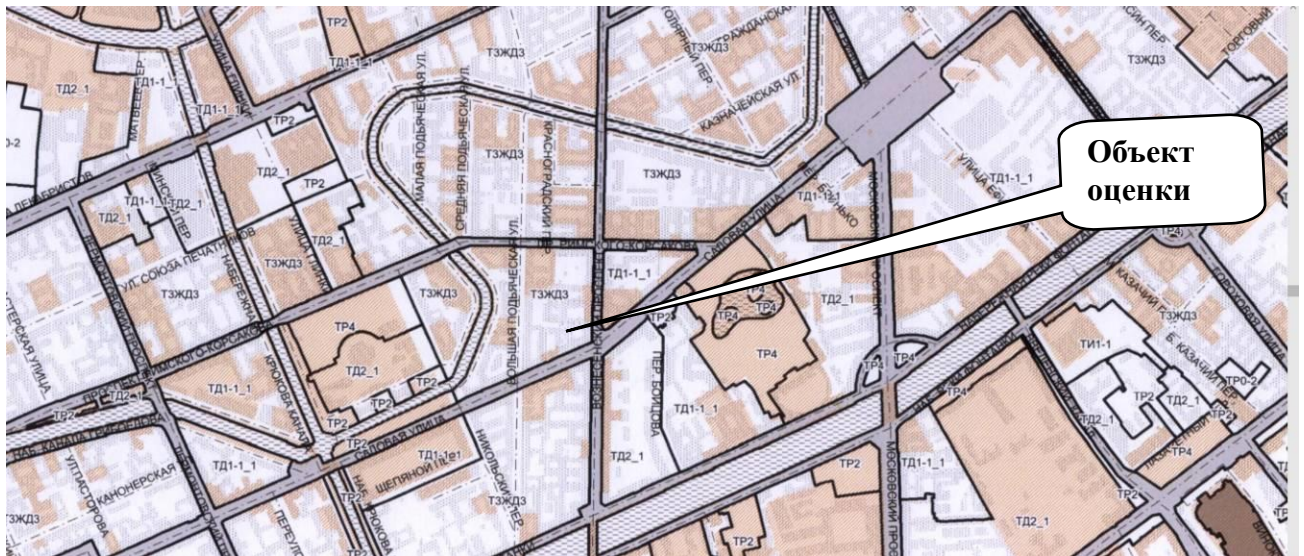


Рис. 3.

Согласно Справкам КГИОП:

- Справка КГИОП №30-2126/8-С от 05.07.2016 г.
- Справка КГИОП №30-2126/9-С от 05.07.2016 г.
- Справка КГИОП №30-2126/10-С от 05.07.2016 г.
- Справка КГИОП №30-2126/11-С от 05.07.2016 г.

объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д.41, лит. К, пом. 2-Н, 4-Н, 19-Н, 30-Н, 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: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ОЗ 1-1).

Согласно Справкам МЧС России:

- Справка МЧС России №813-511 от 22.01.2013 г.
- Справка МЧС России №813-511 от 22.01.2013 г.
- Справка МЧС России №813-511 от 22.01.2013 г.
- Справка МЧС России №1031р-511 от 23.01.2012 г.

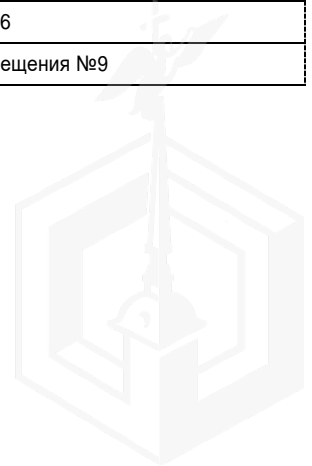
объект недвижимости по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д.41, лит. К пом. 2-Н, 4-Н, 19-Н, 30-Н, объектом гражданской обороны не является.



## 2.4.7. Фотографии объекта

### Фотографии помещения 2-Н

	
Фото 1	Фото 2
Вид входа к объекту оценки (общ/двор)	Вид части помещения №6
	
Фото 3	Фото 4
Вид окон в части помещения №8	Вид в части помещения №8
	
Фото 5	Фото 6
Вид в части помещения №10	Вид в части помещения №9



## Фотографии помещения 4-Н



Фото 1

Вид здания во дворе, вход отд/двор и окон (2 этаж)



Фото 2

Вид входа к объекту оценки (общ/двор) и окон (2 этаж)



Фото 3

Вид части помещения № 1



Фото 4

Вид части помещения №1



Фото 5

Вид в части помещения №2



Фото 6

Вид в части помещения №2



Фотографии помещения 19-Н



Фото 1

Вид здания во дворе, вход от двора и окон (2 этаж)

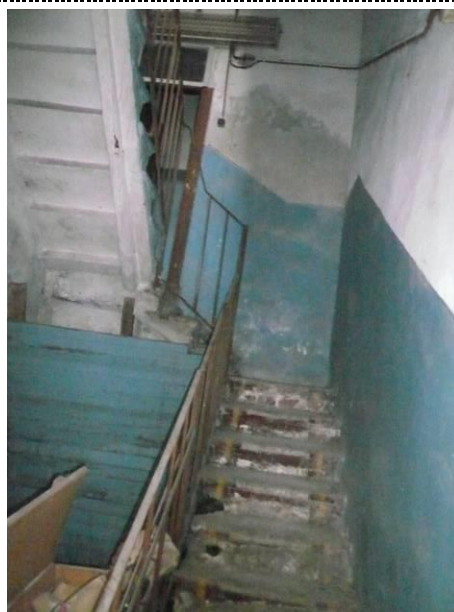


Фото 2

Вид окон в части помещения №1

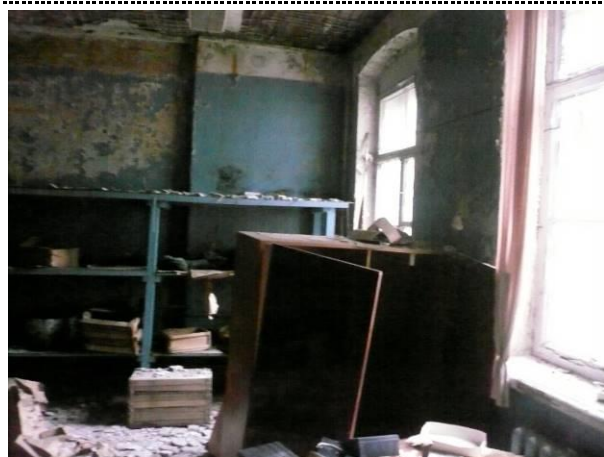


Фото 3

Вид в части помещения №5



Фото 4

Вид потолка в части помещения №5



Фотографии помещения 30-Н



Фото 1

Вид здания во дворе, вход от двора



Фото 2

Вид внутри помещения



Фото 3

Вид внутри помещения



Фото 4

Вид внутри помещения



2.4.8. Акт осмотра помещений


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

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д. 41, лит. К, пом. 2-Н

2. Данные по помещению:

	№ помещ. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние <sup>1</sup>	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан		
1	2-Н	276,9	1	1 общ/двор	9/4 арочные полукруглые, 5 стандартные, прямоугольные/двор	h= 3,78	+	+	+	+	неудовл	Не используется

Примечания:

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Генеральный директор ООО «Центр оценки имущества»	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Лилия Викторовна	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

<sup>1</sup>Проставляется согласно Перечню состояний помещения (Приложение к «Акту контрольного осмотра помещения»)




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

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д. 41, лит. К, пом. 19-Н

2. Данные по помещению:

	№ помещ. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние <sup>1</sup>	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан		
1	19-Н	50,2	1,2	1 отд/двор	4 стандартные, прямоугольные/двор	h= 3,78 h= 3,92	+	+	+	+	неудовл	Не используется

Примечания:

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Генеральный директор ООО «Центр оценки имущества»	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Лилия Викторовна	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

<sup>1</sup>Проставляется согласно Перечню состояний помещения (Приложение к «Акту контрольного осмотра помещения»)





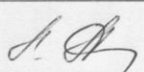
**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от «14» октября 2016 г.**

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д. 41, лит. К, пом. 4-Н

2. Данные по помещению:

	№ помещ. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние <sup>1</sup>	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан		
1	4-Н	214,3	2	1 отд/двор (лестница отсутствует), 1 общ/двор	12/9 стандартные, прямоугольные, 3 стандартные, прямоугольные заложены/двор	h= 3,92	+	+	+	+	неудовл	Не используется

Примечания: Отдельный вход со двора не имеет лестницы. Вход в помещение возможен со двора общий с жилыми помещениями. Вход осуществляется в пом 1. В чп 1 установлены стены, делящие его на маленькие помещения. Выведены трубы. Чп 2 так же разделено на помещения.

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Генеральный директор ООО «Центр оценки имущества»	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Лилия Викторовна	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

<sup>1</sup>Проставляется согласно Перечню состояний помещения (Приложение к «Акту контрольного осмотра помещения»)



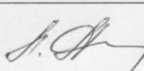
**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от «14» октября 2016 г.**

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д. 41, лит. К, пом. 30-Н

2. Данные по помещению:

	№ помеш. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние <sup>1</sup>	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан		
1	30-Н	49,7	1	1 отд/двор	-	h= 3,78	+		+		неудовл	Не использ

Примечания:

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Генеральный директор ООО «Центр оценки имущества»	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Лилия Викторовна	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

<sup>1</sup>Проставляется согласно Перечню состояний помещения (Приложение к «Акту контрольного осмотра помещения»)



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Объект оценки является встроенным помещением. В связи с этим, рассмотрение вариантов использования доли земельного участка, относящегося к объекту оценки, как незастроенного не имеет смысла. Таким образом, наилучшим вариантом использования доли земельного участка признается его текущее использование.

Анализ участка как застроенного:

Учитывая физические и технические характеристики оцениваемого помещения и его местоположение, оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование в качестве офисного (помещения 2-Н, 4-Н, 19-Н) и складского (помещение 30-Н).

2.6. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб.	20 000 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м площади помещения, руб.	33 835

