Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, улица Лабутина, дом 36, литера А, помещение 8-Н

1. Данные об отчете:

1.1. Дата проведения оценки – 18 августа 2016 г.

1.2. Дата составления отчета – 01 сентября 2016 г.

1.3. Оцениваемые права - Право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта

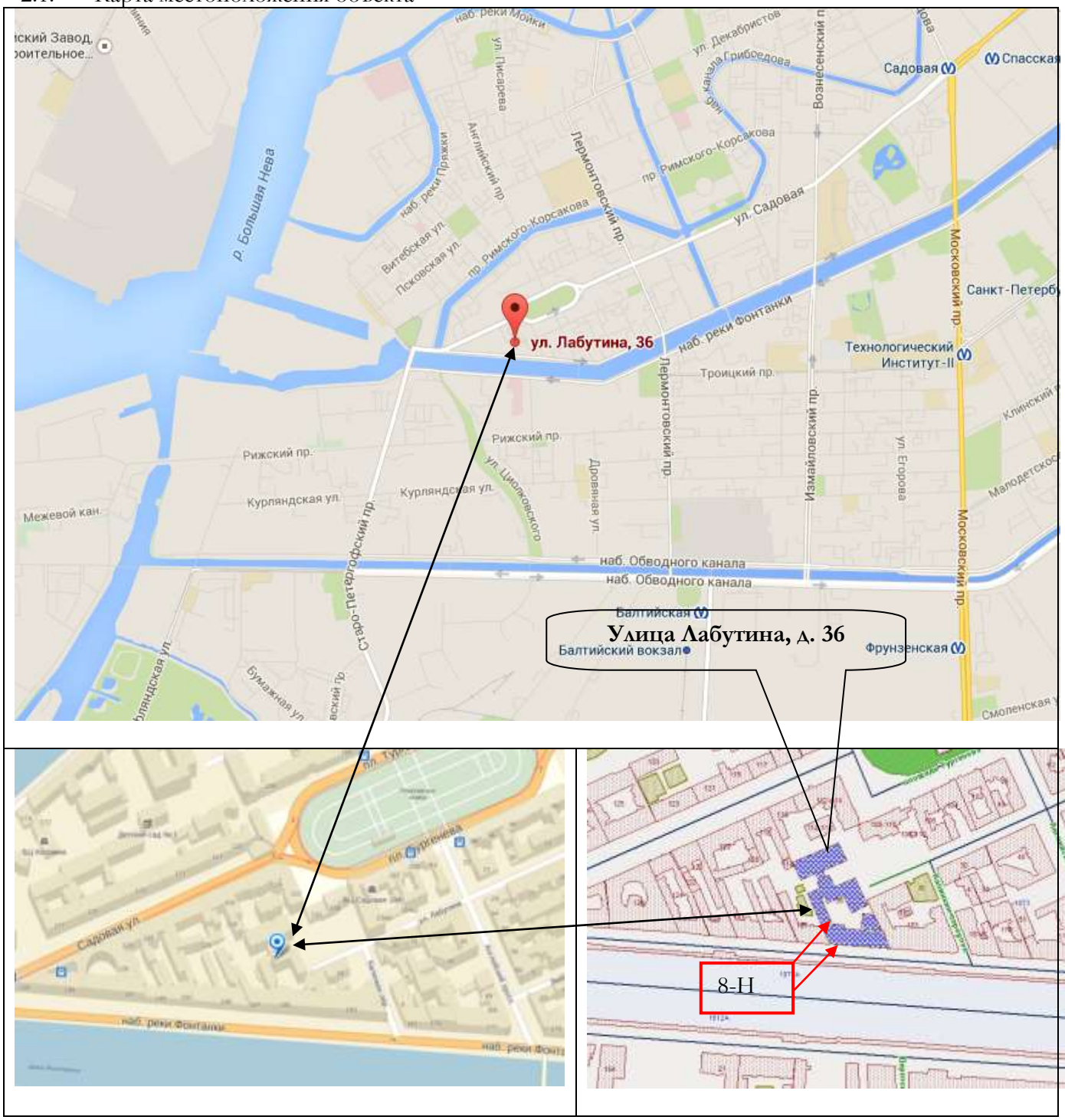


Рис. 1 Карта-схема расположения района и карта местоположения Объекта оценки

2.2. Описание местоположения объекта

2.2.1. Краткое описание района

Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга. Адмиралтейский район расположен на левом берегу реки Невы, он образован весной 1994 года путем объединения Ленинского и Октябрьского районов. Адмиралтейский район известен своими памятниками истории и культуры далеко за пределами России.

Площадь района - 1400 га. Численность населения Адмиралтейского района по данным Управления Федеральной миграционной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области на 1 января 2011 года составила 156 840 человек, из них:

- ✓ 14,67% - дети и подростки в возрасте до 18 лет;

- ✓ 19,35% - молодежь в возрасте от 18 до 30 лет.

Численность населения старше трудоспособного возраста составила 37,2 тыс. руб. (23,7% от общей численности населения района).

Число предприятий, включенных в ЕГР - 44165. Район может похвастаться такими памятниками и архитектурными ансамблями как Медный всадник и Исаакиевский собор, Адмиралтейство и Никольский собор, Мариинский театр и театр при Консерватории.

2.2.2. Границы района

Адмиралтейский район входит в число центральных и граничит с Московским, Кировским, Центральным районами. По набережным Английской и Адмиралтейской проходит граница с Василеостровским районом.

В настоящее время границами Адмиралтейского района являются: Московский проспект (500 м не доходя до ст. м. «Московские ворота») – начало пр. Стачек – Екатерингофка (устье Обводного канала) – Большая Нева – Дворцовый мост – Адмиралтейский проспект – ул. Гороховая – ул. Бородинская – ул. Звенигородская – наб. Обводного канала.

2.2.3. Транспортное обеспечение

На территории района находятся Балтийский и Витебский железнодорожные вокзалы, а также семь станций метрополитена: «Пушкинская», «Технологический институт», «Балтийская» на 1-ой (Кировско-Выборгской) линии; «Фрунзенская», «Садовая» на 2-ой (Московско-Петроградской) линии, «Сенная площадь» на 4-ой (Правобережной) линии и на 5-ой линии «Звенигородская» (Фрунзенско-Приморской линии) - пересадочная к станции «Пушкинская», временно не имеет надземного вестибюля, и «Спасская» - пересадочная к станциям «Сенная площадь» и «Садовая».

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

В каждой части Адмиралтейского района есть свои основные магистрали, являющиеся одновременно и центрами сосредоточения мест торговли.

Связь с другими районами города:

Адмиралтейский–Василеостровский – Благовещенский мост и Дворцовый;

Адмиралтейский–Кировский – Нарвский и Старо-Петергофский проспекты, улицы Розенштейна и Шкапина, Молвинский и Гутуевский мосты;

Адмиралтейский–Московский – Митрофаньевское шоссе, Московский проспект, Рузовский мост;

Адмиралтейский–Фрунзенский – Рузовский и Ипподромный мосты через Обводный канал;

Адмиралтейский–Центральный – Адмиралтейский и Загородный проспекты, Садовая улица, набережные Адмиралтейская и Обводного канала.

Транспортная ситуация в районе достаточно напряженная. На главных магистралях постоянно образуются пробки, не хватает парковочных мест. В часы пик автомобили стоят на Московском проспекте, набережной реки Фонтанки, Садовой улице.

В настоящее время ведутся работы по строительству новой станции Фрунзенско-Приморской линии, которая будет носить имя «Адмиралтейская.». Вестибюль станции будет размещѐн на пересечении Кирпичного переулка и Малой Морской улицы. Сама станция уже построена, а открыть вестибюль планируется в 2011 году, а в последствии, построить переход на Невско-Василеостровскую линию.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

По официальным данным «Единой Справочной Информационной Системы» (ЕИСТ), по степени инженерной обеспеченности район можно оценить как хорошо обеспеченный. Он характеризуется наличием таких важнейших объектов инженерной инфраструктуры как водоснабжение, канализация, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение.

2.2.5. Экология района

Хотя Адмиралтейский район считается промышленным, за последнее время экологическая обстановка в нем 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, Измайловский сад, Парк «Екатерингоф», Юсуповский сад, Никольский сад, Александровский сад и несколько скверов.

Район лидирует по выбросу летучих органических соединений (35,4% от общегородских выбросов). 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.

В последние годы в Адмиралтейском районе наблюдается значительный рост инвестиционной активности. Район переживает один из самых динамичных периодов своего развития. На его территории идет реализация целой серии крупных общегородских проектов. Обновление

затрагивает самые разные сферы экономики и городского хозяйства: строительство, торговлю, жилой фонд, транспортную сеть.
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. В связи с этим администрация решила призадуматься над транспортными развязками в этом районе. Сенная стала единственной точкой в городе, где в одном месте соединились три станции метро. Ввиду туристической привлекательности исторического центра Санкт-Петербурга в Адмиралтейском районе была принята концепция развития сети гостиниц. На сегодняшний день на разных стадиях разработки находится около 34 проектов в сфере гостиничного бизнеса.
В градостроительных мероприятиях большую долю занимает реконструкция. В Адмиралтейском районе находятся 23 объекта из числа включенных в целевую федеральную программу реконструкции Санкт-Петербурга. Это исторические здания Главного Адмиралтейства, Государственного исторического архива, Санкт-Петербургской государственной консерватории, Литературно-мемориального музея Державина, Государственного музея истории религии, Музея истории связи и др.
Жилищное строительство смещается в сектор элитного жилья. В настоящее время в районе сооружаются преимущественно нежилые объекты, большая часть которых относится к сфере торговли.
В Адмиралтейском районе имеются перспективные участки земли, нуждающейся в рекультивации. В частности, ждут преобразовании земли завода «Красный треугольник» (300 га, территории острова Новая Голландия, который планируют перепрофилировать в культурно-развлекательный центр.
В районе реализуется еще один проект общегородского масштаба – реконструкция территории, ограниченной улицами Шкапина, Розенштейна и Обводным каналом. Город за свой счет расселил аварийные здания, а освободившуюся землю продал на торгах. Корпорация «Главстрой» возведет здесь бизнес-центры класса В, гостиницу и обширную парковку.
Огромное значение для района и для города в целом имеет реконструкция Мариинского театра. Этот проект повысит инвестиционную привлекательность Адмиралтейского района и послужит стимулом дальнейшего развития всей прилегающей территории.
2.2.7. Деление района на зоны:
Историческая зона
Адмиралтейский район известен своими памятниками истории и культуры далеко за пределами России. Практически половина района вошла в охранную зону Петербурга.
Жилая зона
Адмиралтейский район - это преимущественно «петровская застройка». Некоторые здания почти ровесники города, поэтому в зону охраны исторических зданий вошла почти половина района. Новое строительство движется очень медленными темпами. 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%). В районе можно найти даже «хрущевки» (на Казанской улице).
Коммерческая зона
К локальным торгово-деловым центрам в районе можно отнести Сенную площадь, Гороховую улицу, Вознесенский проспект – в исторической части; улицы Союза Печатников и Декабристов, проспекты Лермонтовский и Английский – в Коломне; Загородный проспект, Первая Красноармейская улица, Троицкий (Москвиной) проспект, Московский, Измайловский проспекты – в Семенцах и Измайловских ротах. В последнее время зоной инвестиционной привлекательности стала Театральная площадь. По данным Управления потребительского рынка в Адмиралтейском районе находится 16 торговых зон и комплексов и 2 рынка.
Промышленная зона
Адмиралтейский район входит в пятерку наиболее промышленно развитых районов.
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 среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки с включением объектов общественно-делового назначения, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.
Ближайшее окружение Объекта оценки – зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, зона объектов общественно-деловой застройки, зона городских скоростных дорог, зона зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования.

Жилой дом, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в западной части Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:

- с северо-запада – Садовая улица;
- с северо-востока – пл. Тургенева;
- с юго-запада – наб. реки Фонтанки;
- с востока – Калинкин пер. и Английский просп.

Дом, в котором расположен Объект оценки, расположен на первой линии набережной реки Фонтанки, на радиальном расстоянии порядка 100 м от Объекта оценки расположен Покровский сквер.

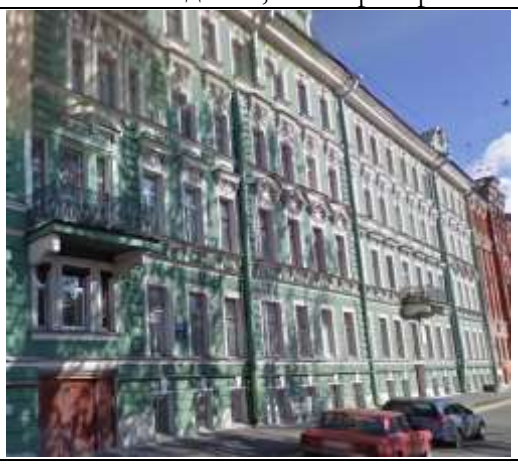
Микрорайон, в котором расположен объект оценки, характеризуется смешанным функциональным использованием территории (жилая, общественно-деловая, социальная застройки). Коммерческая недвижимость представлена, в основном, торгово-сервисными и денежно-кредитными учреждениями, а также встроенными коммерческими помещениями на первых этажах фасадной части капитальных зданий. В непосредственной близости и в ближайших кварталах от Объекта оценки, расположены такие объекты, как: школа № 234, детский сад № 109, Центр занятости населения, отделение почты, медцентр Адмиралтейские верфи, БЦ «Садовая 104», отель «Кортьярд Марриотт», сетевой пицца-бар «Street», управление Федерального казначейства, продуктовые магазины «на Садовой 124», «Биомаркет», «Гастрономчик» и др.

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

Таким образом, социальная инфраструктура микрорайона местоположения Объекта оценки может быть оценена как отлично развитая.

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

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

	
Здание расположения Объекта оценки, вид с наб. р. Фонтанки	Здание расположения Объекта оценки, вид с улицы Лабутина
Тип здания	Жилой дом – «Старый фонд», «Дом Клокачева, в котором жили А.С. Пушкин (в 1817 – 1820 годах) и К.И. Росси (в 1840-х годах)» Архитектор: Мульханов Павел Михайлович Год постройки: 1903 Стиль: Модерн
Материал	Кирпичный
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	Пятиэтажное
Наличие подвала	Нет
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	78:32:0001074:1421

Общая площадь, кв. м	37,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Первый
Состояние (по осмотру)	Входная дверь в помещение деревянная. Межкомнатные двери отсутствуют. Пол цементный. Стены и перегородки окрашены, имеют побелку по штукатурке (загрязнена, имеет вздутия, повсеместно обвалилась облупилась). Потолок представлен ж/б перекрытием, оштукатурен, побелен (отделка загрязнена, покраска имеет вздутия, штукатурка повсеместно обвалилась облупилась). Оконные проемы заделаны металлическими листами. Инженерное оборудование не установлено, электропроводка отсутствует. Общее состояние помещения можно охарактеризовать как «неудовлетворительное»
Окна	3 прямоугольных окна стандартного размера. Ориентация окон – во двор
Вход	Входная дверь в помещение одна. Проход к входной двери в помещение возможен как со стороны улицы – общий вход с жилыми помещениями, через подъезд дома, так и со двора – общий вход с жилыми помещениями, «черный ход». Вход со двора осуществляется через арку, со стороны улицы Лабутина. Доступ во двор ограничен – кодовый замок. Подъезд дома находится в удовлетворительном состоянии, на входной двери установлен домофон.
Высота пол - потолок (по документам)	2,68 метра
Заглубление	Нет
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	На первом этаже здания размещения Объекта оценки расположены объекты культурного, сервисного и общественно-делового назначения. Помещения выше первого этажа являются жилыми помещениями и используются под жилую функцию
Общее состояние окружающей территории	Дворовая территория здания размещения Объекта оценки заасфальтирована, имеет чистую, ухоженную территорию. Прилегающие улицы имеют чистую ухоженную территорию, освещение улиц состоит из фонарей
Наличие парковки (организованная/ неорганизованная)	Во дворе здания расположения Объекта оценки имеется организованная зона для парковки автомобилей. Также парковка автотранспорта возможна на свободной площади прилегающих улиц.
Транспортная доступность	Жилой дом, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в западной части Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: – с северо-запада – Садовая улица; – с северо-востока – пл. Тургенева; – с юго-запада – наб. реки Фонтанки; – с востока – Калинкин пер. и Английский просп. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на улице Лабутина можно охарактеризовать как «низкую», со стороны наб. реки Фонтанки – транспортных как «среднюю», пешеходных как «низкую».

	Вход в оцениваемое помещение осуществляется как со стороны улицы, так и со двора. Проход во двор осуществляется со стороны улицы Лабутина, через арку. Доступ во двор ограничен – кодовый замок. Уровень пешеходных потоков во дворе дома характеризуется низким уровнем. Транспортная доступность Объекта оценки как легковым, так и грузовым транспортом, характеризуется как отличная. Подъезд к Объекту оценки возможен с наб. реки Фонтанки, а также с улицы Лабутина. На радиальном расстоянии порядка 1 300 м, расположена станция метрополитена «Балтийская». Ближайшие остановки общественного и коммерческого транспорта находятся: - на Садовой улице (~ 200 м); - на пл. Тургенева (~ 170 м). По указанным улицам проходит большое количество маршрутов общественного транспорта и маршрутных такси.
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 № 9-1037/4 от 16.04.2014 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Лабутина, дом 36, литера А относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом Клокачева, в котором жили в котором жили А.С. Пушкин (в 1817 – 1820 годах) и К.И. Росси (в 1840-х годах)».

Согласно Письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № 1495р-5-1-1 от 07.06.2012 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Лабутина, дом 36, литера А, пом. 8-Н, объектов гражданской обороны не числится.

2.4.4. Фотографии объекта

- внешний вид

Фото 1	Фото 2
Ул. Лабутина, ближайшее окружение Объекта оценки	Ул. Лабутина, ближайшее окружение Объекта оценки
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение Объекта оценки	Здание расположения Объекта оценки. Вид с ул.

	Лабутина
Фото 5	Фото 6
Табличка с номером дома	Арка из-под которой осуществляется проход к оцениваемому помещению, вид в сторону ул. Лабутина
Фото 7	Фото 8
Вид здания со двора	Вид здания со двора
Фото 9	Фото 10
Вид здания со двора	Вид здания со двора

Фото 11	Фото 12
Вход в оцениваемое помещение, окна Объекта оценки	Вход в оцениваемое помещение

- внутренний вид

Фото 13	Фото 14
Вход в оцениваемое помещение	Коридор, по которому осуществляется проход к оцениваемому помещению
Фото 15	Фото 16
Коридор, по которому осуществляется проход к оцениваемому помещению (вид во двор)	Ч. п. 1, вход в ч. п. 2, окно в ч. п. 1

Фото 17	Фото 18
Ч. п. 1	Ч. п. 1
Фото 19	Фото 20
Ч. п. 1	Типичное состояние отделки потолков в оцениваемом помещении
Фото 21	Фото 22
Ч. п. 2	Ч. п. 2

Фото 23	Фото 24
Ч. п.2	Ч. п. 2
Фото 25	Фото 26
Типичное состояние оконных заполнений в оцениваемом помещении	Типичное состояние оконных заполнений в оцениваемом помещении

2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещений от «18» августа 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

г. Санкт-Петербург, улица Лабутина, дом 36, литера А, помещение 8-Н

2. Данные по помещениям:

№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота	Наличие удобств				Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод.	От.	Кан.		
8-Н	37,5	первый	1 общ с жилыми помещениями с улицы/ 1 общ с нежилыми помещениями со двора	3/ квадратные/ во двор	h= 2,68	+	+	+	+	Неудовлетворительное	Не используется

Входная дверь в помещение деревянная. Межкомнатные двери отсутствуют. Пол цементный. Стены и перегородки окрашены, имеют побелку по штукатурке (загрязнена, имеет вздутия, повсеместно обвалилась облупилась).
Потолок представлен ж/б перекрытием, оштукатурен, побелен (отделка загрязнена, покраска имеет вздутия, штукатурка повсеместно обвалилась облупилась).
Оконные проемы заделаны металлическими листами.
Инженерное оборудование не установлено, электропроводка отсутствует.
Общее состояние помещения можно охарактеризовать как «неудовлетворительное».
Входная дверь в помещение одна. Проход к входной двери в помещение возможен как со стороны улицы – общий вход с жилыми помещениями, через подъезд дома, так и со двора – общий вход с жилыми помещениями, «черный ход».

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 первом этаже 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	– *наличие условий для погрузо-разгрузочных работ;* – *расположение на первом этаже;* – *достаточные условия для парковки;* – *и др.*	– низкий уровень пешеходных и автомобильных потоков; – *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	– *расположение на первом этаже;* – *удобная планировка объекта для размещения офиса;* – *достаточные условия для парковки;* – *хорошая транспортная доступность;* – *хорошая обеспеченность общественным транспортом;* – *и др.*	– *состояние внутренней отделки не соответствует требованиям, предъявляемым к офисным объектам на современном рынке коммерческой недвижимости;* – *и др.*
складская	– *достаточные условия для подъезда, парковки и маневрирования среднегабаритного грузового автотранспорта;*	– *расположение в жилом доме;* – *отсутствие специального оборудования для проведения погрузо-разгрузочных работ;*

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
	– *хорошая транспортная доступность;* – *и др.*	– *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.

Т.к. помещение находится в неудовлетворительном состоянии, для реализации в нем офисной функции потребуются дополнительные затраты на осуществление ремонтных работ. Проведение ремонта и доведение отделки помещения до отличного состояния, значительно превысит 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.)	1 100 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	29 333