

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Южное шоссе, дом 36, литера А, жилые помещения №№1-35, 36-С, 37-С, 38, 39-С, 40-С, 41 и нежилое помещение 4-Н

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 04.02.2021.
- 1.2. Дата составления отчета: 08.02.2021.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

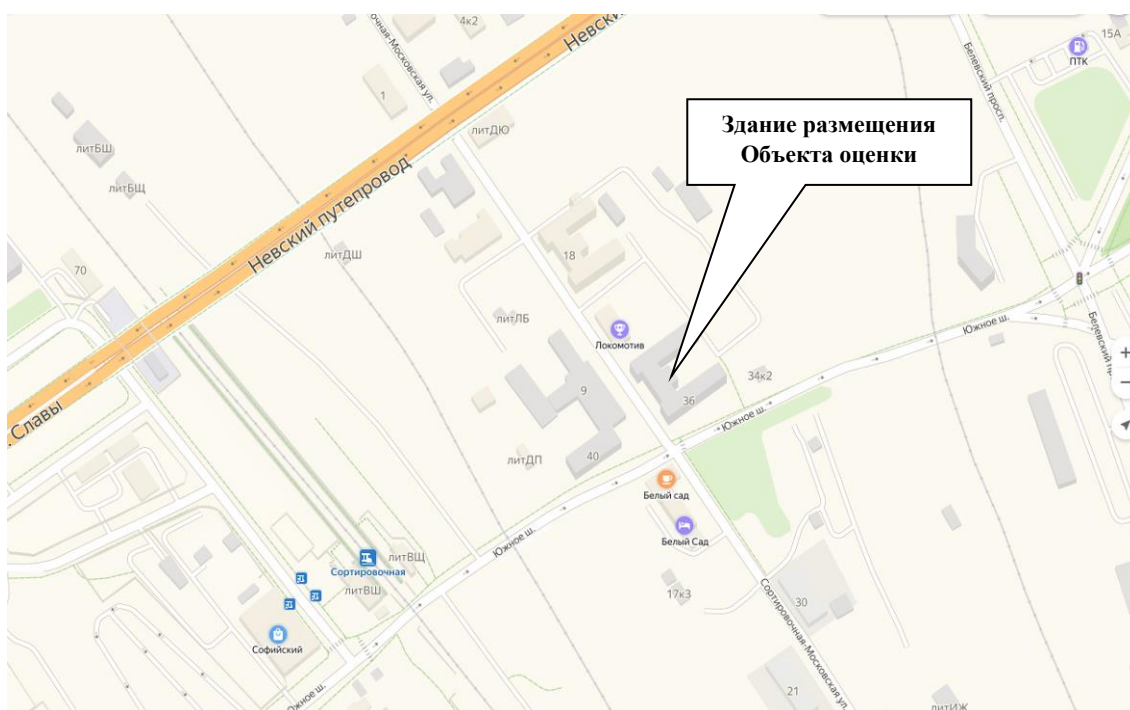


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид в сторону Сортировочной-Московской улицы)



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки

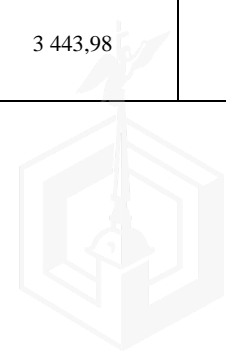


2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки

| | |
|--|--|
| Общая характеристика | Многоквартирный жилой дом |
| Год постройки | до 1917 |
| Год последнего капитального ремонта | 1953 г. |
| Этажность | 4, подвал |
| Объем, куб. м. | 21 876,0 |
| Данные об износе и устареваниях | В предоставленных Заказчиком документах приложено заключение о признании дома аварийным и подлежащим реконструкции. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное). |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки | В предоставленных Заказчиком документах данные о конструктивных элементах не предоставлены. По результатам визуального осмотра, Объект оценки расположен в кирпичном здании. |
| Система доступа | Неограниченная |
| Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями) | <ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены). |
| Лифт | Отсутствует |
| Возможность подъезда к зданию | С Южного шоссе |
| Расположение в квартале | На первой линии застройки |



| Характеристика | Объект № 11 | Объект № 12 | Объект № 13 | Объект № 14 | Объект № 15 | Объект № 16 | Объект № 17 | Объект № 18 | Объект № 19 |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Адрес объекта оценки | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 10 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 11 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 12 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 13 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 14 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 15 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 16 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 17 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 18 |
| Кадастровый номер | 78:12:0713601:1116 | 78:12:0713601:1110 | 78:12:0713601:1117 | 78:12:0713601:1111 | 78:12:0713601:1113 | 78:12:0713601:1114 | 78:12:0713601:1115 | 78:12:0713601:1122 | 78:12:0713601:1123 |
| НЭИ по оценке | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье |
| Права на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Общая площадь квартиры, кв. м | 146,4 | 64,3 | 58,8 | 69,3 | 60,3 | 69,9 | 60,7 | 52,0 | 64,8 |
| Жилая площадь, кв. м | 96,5 | 44,9 | 35,4 | 47,8 | 43,9 | 47,8 | 44,1 | 27,4 | 41,6 |
| Площадь кухни, кв. м | 12,2 | 5,8 | 7,7 | 6,2 | 6,8 | 6,0 | 6,6 | 6,5 | 7,2 |
| Санузел | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный |
| Состояние | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) |
| Планировка | Трехстороння | Двусторонняя | Односторонняя | Двусторонняя | Односторонняя | Двусторонняя | Односторонняя | Односторонняя | Двусторонняя |
| Вид из окон | На улицу и во двор | Во двор | Во двор | Во двор | Во двор | Во двор | Во двор | На улицу | На улицу и во двор |
| Вход | Общий со двора | Общий со двора | Общий со двора | Общий со двора | Общий со двора | Общий со двора | Общий со двора | Общий с улицы | Общий с улицы |
| Этаж/Этажность | 1/4 | 2/4 | 2/4 | 3/4 | 3/4 | 4/4 | 4/4 | 1/4 | 1/4 |
| Наличие лифта | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Количество комнат | 6 | 3 | 2 | 3 | 2 | 3 | 2 | 2 | 3 |
| Высота потолков | 3,40 | 3,67 | 3,67 | 2,97 | 2,97 | 3,07 | 3,07 | 3,40 | 3,40 |
| Наличие балкона | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Текущее использование | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется |
| Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб. | 504 198,67 | 221 447,91 | 202 506,02 | 238 667,81 | 207 671,99 | 240 734,20 | 209 049,59 | 179 086,96 | 223 169,90 |
| Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 |



| Характеристика | Объект № 20 | Объект № 21 | Объект № 22 | Объект № 23 | Объект № 24 | Объект № 25 | Объект № 26 | Объект № 27 | Объект № 28 |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Адрес объекта оценки | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 19 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 20 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 21 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 22 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 23 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 24 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 25 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 26 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 27 |
| Кадастровый номер | 78:12:0713601:1124 | 78:12:0713601:1125 | 78:12:0713601:1126 | 78:12:0713601:1127 | 78:12:0713601:1128 | 78:12:0713601:1129 | 78:12:0713601:1134 | 78:12:0713601:1135 | 78:12:0713601:1132 |
| НЭИ по оценке | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье |
| Права на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Общая площадь квартиры, кв. м | 51,1 | 64,6 | 55,7 | 68,8 | 54,9 | 69,2 | 50,9 | 54,3 | 49,4 |
| Жилая площадь, кв. м | 26,8 | 42,2 | 31,1 | 46,1 | 31,2 | 46,4 | 31,1 | 35,4 | 30,5 |
| Площадь кухни, кв. м | 6,4 | 6,4 | 6,7 | 6,3 | 6,5 | 6,4 | 6,8 | 6,5 | 6,8 |
| Санузел | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный |
| Состояние | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) |
| Планировка | Односторонняя | Двусторонняя | Односторонняя | Двусторонняя | Односторонняя | Двусторонняя | Двусторонняя | Двусторонняя | Двусторонняя |
| Вид из окон | На улицу | На улицу и во двор | На улицу | На улицу и во двор | На улицу | На улицу и во двор | На улицу и во двор | На улицу и во двор | На улицу и во двор |
| Вход | Общий с улицы | Общий с улицы | Общий с улицы | Общий с улицы | Общий с улицы | Общий с улицы | Общий с улицы | Общий с улицы | Общий с улицы |
| Этаж/Этажность | 2/4 | 2/4 | 3/4 | 3/4 | 4/4 | 4/4 | 1/4 | 1/4 | 2/4 |
| Наличие лифта | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Количество комнат | 2 | 3 | 2 | 3 | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Высота потолков | 3,67 | 3,67 | 2,97 | 2,97 | 3,07 | 3,07 | 3,40 | 3,40 | 3,67 |
| Наличие балкона | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Текущее использование | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется |
| Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб. | 175 987,38 | 222 481,11 | 191 829,69 | 236 945,82 | 189 074,50 | 238 323,42 | 175 298,58 | 187 008,11 | 170 132,61 |
| Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 |



| Характеристика | Объект № 29 | Объект № 30 | Объект № 31 | Объект № 32 | Объект № 33 | Объект № 34 | Объект № 35 | Объект № 36 | Объект № 37 |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Адрес объекта оценки | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 28 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 29 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 30 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 31 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 32 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 33 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 34 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 35 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 36-С |
| Кадастровый номер | 78:12:0713601:1133 | 78:12:0713601:1136 | 78:12:0713601:1137 | 78:12:0713601:1130 | 78:12:0713601:1131 | 78:12:0713601:1112 | 78:12:0713601:1118 | 78:12:0713601:1119 | 78:12:0713601:1142 |
| НЭИ по оценке | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье |
| Права на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Общая площадь квартиры, кв. м | 51,1 | 54,0 | 55,9 | 54,4 | 56,2 | 98,5 | 92,9 | 187,7 | 184,4 |
| Жилая площадь, кв. м | 31,6 | 33,8 | 34,4 | 34,1 | 34,5 | 54,1 | 41,1 | 108,7 | 115,4 |
| Площадь кухни, кв. м | 6,8 | 6,8 | 6,7 | 7,0 | 7,3 | 9,3 | 9,3 | 9,7 | 12,3 |
| Санузел | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный |
| Состояние | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) |
| Планировка | Двусторонняя | Двусторонняя | Двусторонняя | Двусторонняя | Двусторонняя | Трехсторонняя | Двусторонняя | Трехсторонняя | Двусторонняя |
| Вид из окон | На улицу и во двор | На улицу и во двор | На улицу и во двор | На улицу и во двор | На улицу и во двор | На улицу и во двор | На улицу и во двор | На улицу и во двор | На улицу и во двор |
| Вход | Общий с улицы | Общий с улицы | Общий с улицы | Общий с улицы | Общий с улицы | Общий со двора | Общий с улицы | 2 общих с улицы | Общий с улицы и общий со двора |
| Этаж/Этажность | 2/4 | 3/4 | 3/4 | 4/4 | 4/4 | 3/4 | 1/4 | 1/4 | 2/4 |
| Наличие лифта | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Количество комнат | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 6 | 6 |
| Высота потолков | 3,67 | 2,97 | 2,97 | 3,07 | 3,07 | 2,97 | 3,36 | 3,40 | 3,67 |
| Наличие балкона | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Текущее использование | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется |
| Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб. | 175 987,38 | 185 974,92 | 192 518,48 | 187 352,51 | 193 551,68 | 339 232,03 | 319 945,74 | 646 435,05 | 635 069,91 |
| Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 |



| Характеристика | Объект № 38 | Объект № 39 | Объект № 40 | Объект № 41 | Объект № 42 |
|--|--|--|--|--|--|
| Адрес объекта оценки | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 37-С | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 38 | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 39-С | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 40-С | Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 41 |
| Кадастровый номер | 78:12:0713601:1143 | 78:12:0713601:1120 | 78:12:0713601:1144 | 78:12:0713601:1146 | 78:12:0713601:1121 |
| НЭИ по оценке | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье |
| Права на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Общая площадь квартиры, кв. м | 187,8 | 91,0 | 222,1 | 215,6 | 201,2 |
| Жилая площадь, кв. м | 110,7 | 50,8 | 139,4 | 134,2 | 119,3 |
| Площадь кухни, кв. м | 9,8 | 9,3 | 11,7 | 13,8 | 11,0 |
| Санузел | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный |
| Состояние | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) | Неудовл. (аварийное) |
| Планировка | Трехсторонняя | Двусторонняя | Трехсторонняя | Трехсторонняя | Трехсторонняя |
| Вид из окон | На улицу и во двор | На улицу и во двор | На улицу и во двор | На улицу и во двор | На улицу и во двор |
| Вход | 2 общих с улицы | Общий с улицы | 2 общих с улицы | Общий с улицы и общий со двора | 2 общих с улицы |
| Этаж/Этажность | 2/4 | 3/4 | 3/4 | 4/4 | 4/4 |
| Наличие лифта | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Количество комнат | 6 | 3 | 7 | 7 | 7 |
| Высота потолков | 3,67 | 2,97 | 2,97 | 3,07 | 3,07 |
| Наличие балкона | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Текущее использование | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется |
| Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб. | 646 779,44 | 313 402,18 | 764 907,96 | 742 522,09 | 692 928,78 |
| Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 | 3 443,98 |



2.4.2. Общие характеристики нежилого помещения 4-Н (объект недвижимости №1)

| | |
|---|--|
| Общая характеристика | Нежилое помещение 4-Н |
| Кадастровый номер | 78:12:0713601:1145 |
| Количество и типы входов | 1 общий с улицы |
| Ориентация окон | На улицу |
| Витринное остекление | Нет |
| Общая площадь | 19,4 кв. м |
| Занимаемые этажи | 2-й этаж |
| Высота потолка, м | 3,67 |
| Состояние внутренней отделки | Неудовлетворительное (аварийное) |
| Тип фактической планировки | Зальная |
| Текущее использование | Не используется |
| Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями) | <ul style="list-style-type: none"> • Электроосвещение • Отопление • Водоснабжение • Канализация По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены). |
| Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации | Частично соответствует, здание в неудовлетворительном (аварийном) состоянии. |

2.4.2. Описание локального окружения

| Характеристика | Описание / значение |
|--|---|
| Описание локального местоположения | |
| Административный район | Невский |
| Квартал местоположения объекта | Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: пр. Славы, ул. Сортировочной-Московской, Южным ш. и железнодорожными путями. |
| Расположение в квартале | На красной линии застройки улицы Сортировочной-Московской и Южного шоссе. |
| Характеристика застройки квартала | Застройка микрорайона смешанная, представлена объектами общественно-делового и специального назначения, в меньшей степени жилым фондом старой постройки. |
| Объекты окружения | Вокруг здания объектов оценки расположены административные учреждения. Напротив здания размещения объектов оценки, вдоль улицы Сортировочной-Московской, расположены торговые объекты по продаже хозяйственных и строительных материалов. |
| Доступность автомобильным транспортом | |
| Ближайшая к объекту оценки магистраль | Южное шоссе |

| | |
|---|--|
| Значимость магистрали | Движение средней активности автомобильного и грузового наземного транспорта |
| Возможность подъезда к зданию | С Сортировочной-Московской улицы |
| Вывод | Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую». |
| Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков | |
| Уровень транспортных потоков по магистрали | Средний |
| Уровень пешеходных потоков по магистрали | Низкий |
| Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки | Низкий |
| Характер и состав пешеходных потоков | Работники близлежащих фирм и предприятий, жители микрорайона |
| Доступность общественным транспортом | |
| Расстояние до ближайшей станции метро | Станция метрополитена «Ломоносовская» удалена на расстоянии порядка 1,6 км. |
| Маршруты общественных видов транспорта | Ближайшая остановка общественного транспорта расположена около железнодорожной станции «Сортировочная», на расстоянии порядка 300 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобус №№ 5М, 5МБ, 76, 91, 140; троллейбус №№ 26, 29, 35, 36, 42; маршрутное такси №227. |
| Вывод | Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «нормальную». |
| Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ | |
| Возможность подъезда грузового транспорта | Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны Сортировочной-Московской улицы. |
| Условия погрузо-разгрузочных работ | Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки. |
| Условия парковки | Состояние покрытия подъездных путей можно охарактеризовать как хорошее, парковка возможна на Сортировочной-Московской улице, подъездной путь во внутренней двор затруднен. В целом условия парковки можно оценить как достаточные. |

2.4.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

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

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



2.4.4. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 2. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 3. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 4. Состояние окон и межэтажных
перекрытий Объекта оценки



Фото 5. Состояние окон и межэтажных
перекрытий Объекта оценки



Фото 6. Состояние межэтажных перекрытий и
окон Объекта оценки.





Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования аварийном здании, требующем проведения реконструкции. Осмотр внутреннего состояния помещений не проводился в виду опасности для жизни.

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;
- доли земельного участка, относящиеся к Объектам недвижимости, не выделены «в натуре», данные о размерах долей земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

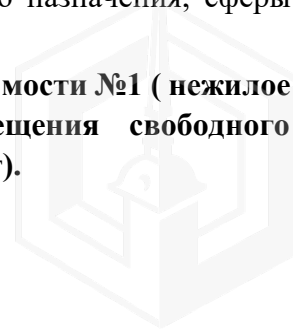
В соответствии с п. 17 ФСО№7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом с учетом фактического использования других частей целого объекта.

Анализ НЭИ объекта недвижимости №1

При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения объекта недвижимости №1 является жилое (после проведения капитального ремонта), что не противоречит наиболее эффективному использованию объекта недвижимости №1 – помещение свободного назначения (в т. ч.: офисное, сфера услуг).

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (расположение в здании, выходящем на «красную» линию застройки улицы, хорошую обеспеченность общественным транспортом), объемно-пространственные характеристики Объекта оценки (расположение на втором этаже, наличие общего входа с улицы). Оценщик считает, что максимально эффективным будет сохранение текущего использования объекта в качестве помещения свободного назначения (ПСН), в т. ч. объекта офисного назначения, сферы услуг.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта недвижимости №1 (нежилое помещение 4-Н) является использование в качестве помещения свободного назначения (в т. ч. офисного назначения, помещения сферы услуг).



Анализ НЭИ объектов недвижимости №№2-42

Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием Объектов недвижимости №№2-42 является их использование в качестве жилых квартир. Оценщик может с достоверностью предположить, что использование квартир по прямому назначению под жилье является их наиболее эффективным использованием.

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов недвижимости №№2-42 (жилые помещения №№ 1-35, 36-С, 37-С, 38, 39-С, 40-С, 41) является жилое назначение.

2.6. Результаты проведения оценки

| Итоговая величина стоимости Объекта оценки | |
|---|----------------------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без учета НДС, в том числе: | 47 590 000,00 |
| Рыночная стоимость нежилого помещения 4-Н, руб., без учета НДС | 250 000,00 |
| <i>Рыночная стоимость нежилого помещения 4-Н, руб. / кв. м, без учета НДС</i> | 12 886,60 |
| Рыночная стоимость квартир 1-35, 36-С, 37-С, 38, 39-С, 40-С, 41, руб., НДС не облагается | 47 340 000,00 |
| <i>Рыночная стоимость квартир 1-35, 36-С, 37-С, 38, 39-С, 40-С, 41, руб. / кв. м</i> | 13 878,63 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с учетом НДС в том числе: | 47 640 000,00 |
| Рыночная стоимость нежилого помещения 4-Н, руб., с учетом НДС | 300 000,00 |
| <i>Рыночная стоимость нежилого помещения 4-Н, руб. / кв. м, с учетом НДС</i> | 15 463,92 |
| Рыночная стоимость квартир 1-35, 36-С, 37-С, 38, 39-С, 40-С, 41, руб., НДС не облагается | 47 340 000,00 |
| <i>Рыночная стоимость квартир 1-35, 36-С, 37-С, 38, 39-С, 40-С, 41, руб. / кв. м</i> | 13 878,63 |

