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)	• 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

2.4. Описание Объекта оценки:

2.4.1. Общие характеристики жилых помещений (объекты недвижимости №№2-42)

Описание Объектов недвижимости №№2-42									
Характеристика	**Объект № 2**	**Объект № 3**	**Объект № 4**	**Объект № 5**	**Объект № 6**	**Объект № 7**	**Объект № 8**	**Объект № 9**	**Объект № 10**
Адрес объекта оценки	**Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 1**	**Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 2**	**Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 3**	**Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 4**	**Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 5**	**Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 6**	**Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 7**	**Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 8**	**Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 9**
Кадастровый номер	78:12:0713601:1138	78:12:0713601:1105	78:12:0713601:1102	78:12:0713601:1106	78:12:0713601:1103	78:12:0713601:1107	78:12:0713601:1104	78:12:0713601:1108	78:12:0713601:1109
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	52,0	51,2	50,7	51,6	55,2	55,6	56,3	55,8	64,4
Жилая площадь, кв. м	31,6	31,9	30,4	32,2	34,6	34,9	35,0	35,0	44,5
Площадь кухни, кв. м	7,4	6,6	6,9	6,5	5,9	7,3	7,5	7,5	5,5
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	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	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 со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	1/4	1/4	2/4	2/4	3/4	3/4	4/4	4/4	1/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	2	2	2	2	2	2	2	2	3
Высота потолков	3,4	3,4	3,67	3,67	2,97	2,97	3,07	3,07	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.	179 086,96	176 331,78	174 609,79	177 709,37	190 107,70	191 485,29	193 896,07	192 174,08	221 792,31
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 № 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	Трехсторонняя	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)	• 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

<table>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки</td><td>Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки</td><td>Фото 4. Состояние окон и межэтажных перекрытий Объекта оценки</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>Фото 5. Состояние окон и межэтажных перекрытий Объекта оценки</td><td>Фото 6. Состояние межэтажных перекрытий и окон Объекта оценки.</td></tr>
</table>

Фото 7. Состояние помещений Объекта оценки	Фото 8. Состояние окон и межэтажных перекрытий 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.

<u>Вывод:</u> 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.

<u>Вывод:</u> 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**
Рыночная стоимость нежилого помещения 4-Н, руб. / кв. м, без учета НДС	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**
Рыночная стоимость квартир 1-35, 36-С, 37-С, 38, 39-С, 40-С, 41, руб. / кв. м	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**
Рыночная стоимость нежилого помещения 4-Н, руб. / кв. м, с учетом НДС	*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**
Рыночная стоимость квартир 1-35, 36-С, 37-С, 38, 39-С, 40-С, 41, руб. / кв. м	*13 878,63*