Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства и земельного участка, на котором они расположены по адресу:

Санкт-Петербург, Лахтинский пр.,д. 85е, лит.А.
Санкт-Петербург, Лахтинский пр.,д. 85д, лит.А
Санкт-Петербург, Лахтинский пр.,д. 85г, лит.А
Санкт-Петербург, Лахтинский пр.,д. 85в, лит.А
Санкт-Петербург, Лахтинский пр.,д. 85б, лит.А
Санкт-Петербург, Лахтинский пр.,д. 85а, лит.А

1. Данные об отчете

1.1.Дата проведения оценки:

06.09.2016 г.

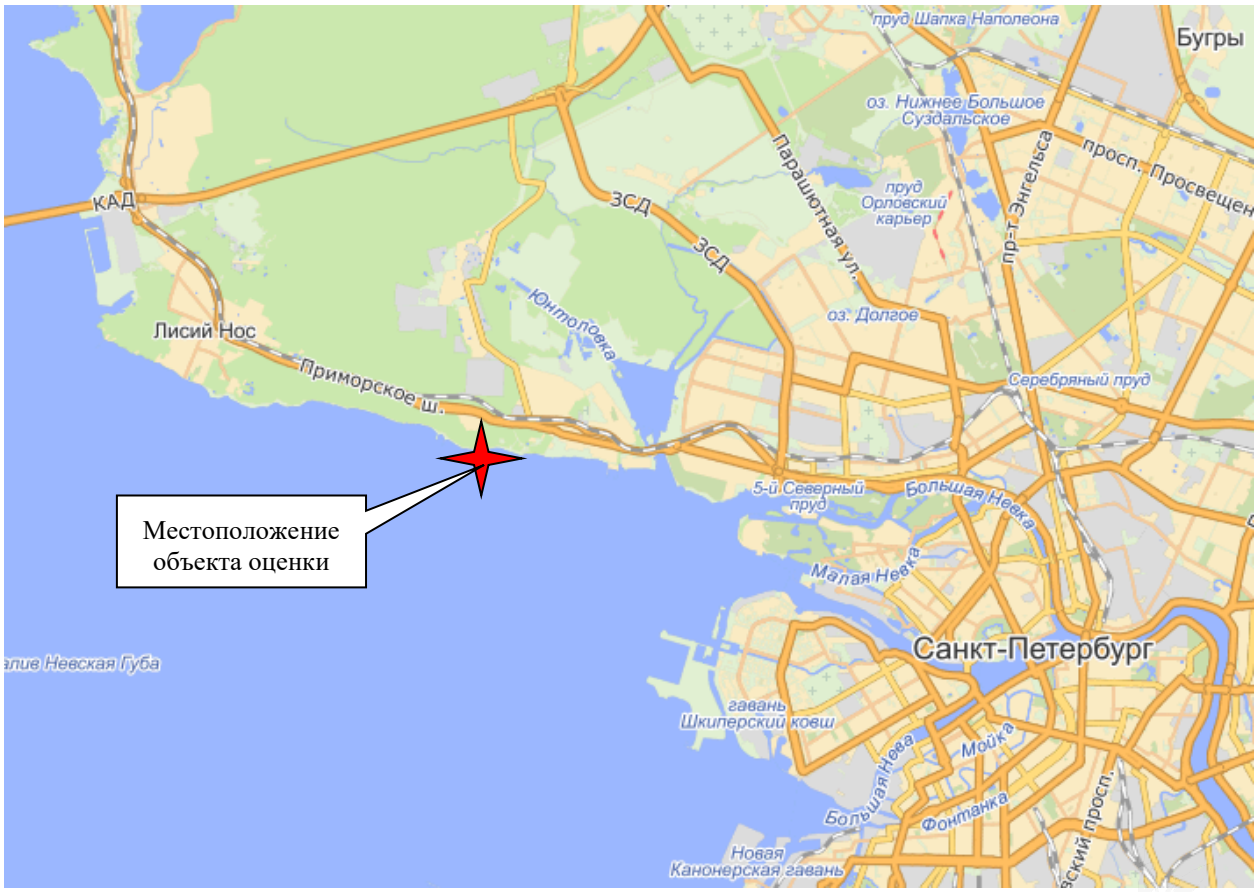
1.2.Дата составления отчета:

20.09.2016 г.

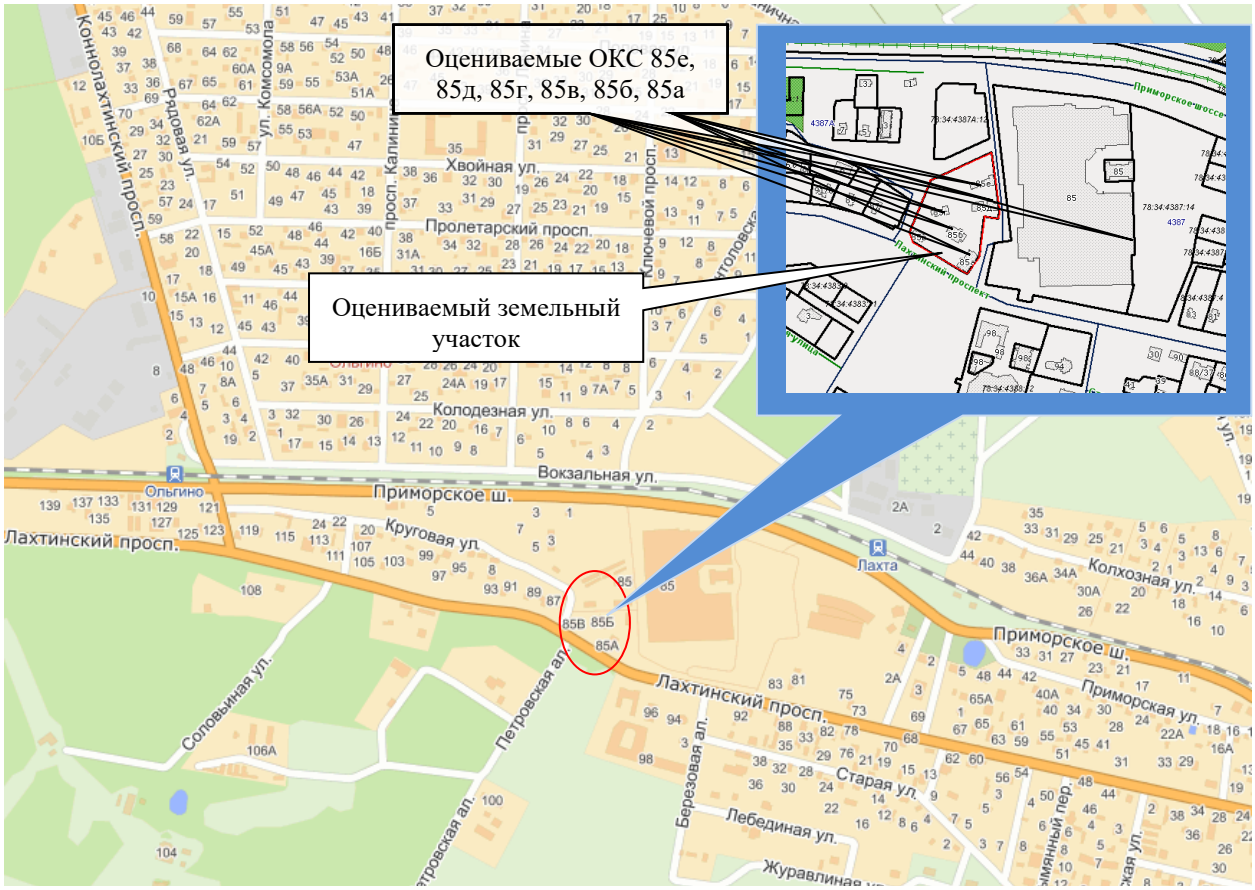
1.3.Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта



Карта района



Карта местоположения объекта оценки

2.2. Описание местоположения объекта

2.2.1. Краткое описание района

Приморский район – располагается на северо-западе города, территория района выходит на юге к Невской губе Финского залива. В современных границах Приморский район утвердился в 1977 г. В 1980 г. в состав района вошла территория пос. Лисий Нос.

2.2.2. Границы района

Приморский район граничит со следующими городскими районами:

Выборгским – граница идет от оси реки Большая Невка на северо-восток по оси Кантемировского моста и улицы Кантемировской, по западной стороне Кантемировской площади, на северо-запад по оси улиц Студенческой и Торжковской, далее на север по западной стороне полосы отвода железной дороги Санкт-Петербург–Выборг до дороги Каменка–Парголово, далее по ее оси на юго-запад до западной границы Песочинского лесничества Парголовского парклесхоза, затем на север по восточной стороне кварталов 92, 77, 75 Песочинского лесничества, по южной стороне квартала 74 и по юго-восточной стороне кварталов 71, 70, 69, 68 до Черной реки;

Петроградским – граница проходит по оси реки Большая Невка. С запада к Приморскому примыкает территория Курортного района города.

2.2.3. Транспорт

Транспортные коммуникации Приморского района занимают в Санкт-Петербурге особое место. Помимо внутригородских нужд, они связывают город с приграничными районами России, обеспечивают пассажиропотоки и грузоперевозки из России в Финляндию. Часть Приморского пр. входит в состав федеральной дороги «Скандинавия», соединяющей Санкт-Петербург с Финляндией.

На территории района находятся ж/д станции: «Новая Деревня», «Старая Деревня», «Яхтенная», «Лахта», «Ольгино», «Лисий Нос», «Горская»; две станции «2-й линии» метрополитена (Московско-Петроградская): «Черная речка», «Пионерская» и две станции,

относящиеся к «5-й линии» Фрунзенского радиуса: «Старая Деревня», «Комендантский проспект».

Существенным недостатком Приморского района остаётся проблема транспортной доступности. В северную часть района можно попасть лишь с помощью наземного транспорта (в том числе по железной дороге). Через Приморский район проходят две ж/д линии – Сестрорецкое направление (станции Лахта, Ольгино) и Выборгское направление (станции Удельная, Озерки, Шувалово), которые в летний сезон перегружены.

Владельцы личных автомобилей испытывают неудобства на переездах через ж/д пути, а интенсивное движение грузового и легкового автотранспорта по Приморскому пр. в часы пик является причиной длительных пробок у Ушаковского моста.

Основные транспортные магистрали:

- Лахтинский массив – Приморский пр., улицы Савушкина и Школьная;
- Территория между Черной речкой и пр. Энгельса – Ланское шоссе и Торжковская ул.;
- Комендантский аэродром – Коломяжский пр., проспекты Богатырский, Испытателей и Королева;
- Коломяги – пр. Маршала Новикова, пр. Новоколомяжский, улицы Вербная, Репищева, Новосельковская, Поклонногорская;
- Озеро Долгое, Каменка – пр. Авиаконструкторов, Комендантский пр., Планерная ул.

2.2.4. Экология района

Экологическая обстановка в районе считается одной из самых благоприятных для проживания. Рекреационные зоны занимают территорию около 3,6 тыс. га, доля зелёных насаждений в общей площади района составляет 23,9%. В течение последних лет особое внимание уделяется озеленению жилых кварталов новостроек.

Значительные площади в районе занимают парки: «Удельный», «Новоорловский» и массив Юнтоловской лесной дачи, «Парк имени 300-летия Санкт-Петербурга». На территории Северо-Приморского лесопарка предполагается образовать комплексный природный заказник «Плавни Лисьего Носа», в буферной зоне Юнтоловского заказника создаётся экологический парк.

В плане загрязнения воздуха весь Приморский район достаточно благополучен: роза ветров приносит сюда чистые воздушные массы с Курортного района. Загрязнённость воздуха автотранспортом наблюдается только в нескольких плотно застроенных жилых массивах, расположенных вдоль трасс интенсивного движения. В целом атмосферный воздух в районе гораздо чище, чем в других районах Санкт-Петербурга (за исключением пригородных).

Практически завершены работы по локализации бывшей Приморской свалки (площадью более 10 га) и созданию её санитарно-защитной зоны.

2.2.5. Перспективы развития района

На территории Приморского района реализуется несколько проектов комплексной квартальной застройки. Так, компания «ЮИТ Лентек» планирует построить новый жилой массив на 1 млн. кв. м недвижимости рядом с Новоорловским лесопарком, кварталы «Эталон-ЛенспецСМУ» – «Каменка» (заявлено строительство 700 тыс. кв. м жилья в партнерстве с московской компанией «Росстрой») и «Юбилейный» (700 тыс. кв. м), проекты компании «Главстрой-СПб» в Лахте и Северной Долине (будет построено около 4,9 млн. кв. м жилья), а также 20 квартал в Приморском районе от группы компаний «СУ-155» (420 тыс. кв. м жилья).

Положительное влияние на развитие как жилой, так и коммерческой недвижимости района окажет реализация проектов по улучшению транспортной доступности территории – строительство метро, Западного скоростного диаметра (ЗСД), реконструкция существующих и прокладка новых трасс.

В 2014 г. предусмотрено строительство и ввод в эксплуатацию в Приморском районе: продолжения линии метрополитена «Приморский радиус», а после 2020 г. строительство

«Северо-Западного радиуса». Линия метрополитена «Приморский радиус» продолжится от ст. метро «Комендантский проспект» в район Озера Долгого до Глухарской ул. «Северо-Западный радиус» протянется вдоль траектории прохождения ЗСД в Приморском районе от ул. Савушкина до микрорайона Каменка.

Уже сейчас на стадии проектирования и возведения в Приморском районе находится 34 объекта дорожного строительства. Среди них: реконструкция Приморского пр., Приморского шоссе, строительство транспортных развязок в районе Поклонной горы, путепровода в створе Поклонногорской ул. через ж/д линию Выборгского направления, путепровода в створе Коломяжского пр. через ж/д линию Сестрорецкого направления. Ещё один проект – строительство второй очереди путепровода в створе магистрали 16 (Елагинский пр.) на пересечении с ж/д линией Сестрорецкого направления.

2.2.6. Социальная инфраструктура района

Социальная инфраструктура района достаточно хорошо развита.

Высшее образование в Приморском районе представлено двумя высшими учебными заведениями: Военно-Морская академия имени адмирала флота Н.Г. Кузнецова и Государственный региональный образовательный центр Росатома.

В районе действуют научно-исследовательские учреждения: Всероссийский научно-исследовательский и проектный институт энергетических технологий (ВНИПИЭТ), ОАО «НПП «Радар ММС», ОАО «Дорожный проектно-изыскательский институт «Дорпроект» и др.

В районе расположены 132 образовательных учреждения, 59 из которых являются дошкольными. Для организации внешкольной работы с учащимися созданы семь учреждений дополнительного образования детей – дома творчества, два центра внешкольной работы, клуб физической подготовки, спортивная школа олимпийского резерва.

На территории Приморского района завершено строительство 1-й очереди крупнейшего в стране клинико-поликлинического комплекса ГФУЗ НИИ кардиологии Минздрава России в квартале 8Д района Бывшего Комендантского Аэродрома. Продолжается строительство 2-й очереди объекта, окончание планируется в 2009 г. Финансирование строительства осуществляется за счёт средств Федерального бюджета.

2.2.7. Деление района на зоны

Жилой фонд района составляет порядка 1 077 жилых строений, или почти 129 тыс. квартир общей площадью около 7 млн. кв. м.

Современная застройка Приморского района начала формироваться в советские годы. В конце 1950–1960-х гг. многоэтажные дома появились в Новой Деревне и микрорайонах между Черной речкой и железной дорогой на Выборг, в 1970–1980-х гг. – в Старой Деревне и на территории бывшего Комендантского аэродрома, а в конце 1980–90-х гг. – у озера Долгое и вдоль Приморского шоссе между Старой Деревней и Лахтинским разливом. Деревянная застройка сохранилась в Лахте, Ольгино, Коломягах, Каменке, где она сочетается с многоэтажными домами.

С точки зрения оценки жилого фонда район условно можно разделить на восемь территориальных зон:

- «Ланская–Новая Деревня»,
- «Черная речка»,
- «Яхтенная»,
- «Бывший Комендантский аэродром»,
- «Старая Деревня»,
- «Озеро Долгое»,
- «Каменка»,
- «Коломяги».

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: Приморским шоссе (с севера), Лахтинским проспектом (с юга и запада), Михайловской улицей (с востока).

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, объект оценки расположен в функциональной зоне Д – зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 г. № 524 оцениваемый земельный участок расположен в границах подзоны ТД1-2_2 – общественно-деловой подзоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Ближайшее окружение объекта оценки представлено малоэтажной жилой застройкой – индивидуальные и блокированные дома. Объекты торгового и спортивно-развлекательного назначения. Плотность застройки квартала местоположения объекта оценки средняя.

2.3. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м	9 738,0
Кадастровый номер	78:34:4387А:14
Зонирование по градостроительной ценности	10
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Имеется возможность подключения всех инженерных коммуникаций (электроснабжение, водопровод, канализация, отопление)
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение объекта оценки представлено малоэтажной жилой застройкой – индивидуальные и блокированные дома. Объекты торгового и спортивно-развлекательного назначения. Плотность застройки квартала местоположения объекта оценки средняя
Подъезд к участку	Подъезд осуществляется со стороны Лахтинского проспекта
Форма участка, рельеф	Неправильный многоугольник, рельеф ровный без значительных перепадов высот

2.4. Описание объектов капитального строительства

2.4.1. Общие характеристики объектов капитального строительства

Параметр	Характеристика					
Литер	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85е, Лит. А	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85д, Лит. А	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85г, Лит. А	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85в, Лит. А	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85б, Литера А	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85а, Литера А
Кадастровый (условный) номер	78:34:4387А:0:20	78:34:4387А:0:17	78:34:4387А:8:16	78:34:4387А:0:18	78:34:4387А:0:19	78:34:4387А:7:15
Назначение	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Год постройки	1915	до 1956	1951	до 1940	до 1962	1915
Год последнего капитального ремонта	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Общая площадь ОКС, кв. м	239,7	395,4	227,7	91,7	294,5	279,4
Площадь застройки, кв. м	323,3	297,5	184,8	113,7	252,0	368,7
Общий строительный объем, куб. м	938,0	1 848,0	946,0	311,0	1 483,0	1 257,0
Группа капитальности	I	IV	IV	IV/ V	IV	IV
Тип ОКС	Отдельно стоящий ОКС	Отдельно стоящий ОКС	Отдельно стоящий ОКС	Отдельно стоящий ОКС	Отдельно стоящий ОКС	Отдельно стоящий ОКС
Материал стен	Бревенчатые, кирпичные	бревенчатые	бревенчатые	Бревенчатые, кирпичные	бревенчатые	бревенчатые
Наличие подвала	–	–	–	–	–	–
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	–	–	–	–	–	–
Вход	Несколько, со двора	Несколько, со двора	Несколько, со двора	Несколько, со двора	Несколько, со двора	Несколько, со двора
Окна	Несколько (выходят на улицу и во двор)	Несколько (выходят на улицу и во двор)	Несколько (выходят на улицу и во двор)	Несколько (выходят на улицу и во двор)	Несколько (выходят на улицу и во двор)	Несколько (выходят на улицу и во двор)
Этажность	1	2	2	1	2	1
Инженерная инфраструктура						
Электроснабжение	открытая проводка	открытая проводка	открытая проводка	открытая проводка	открытая проводка	открытая проводка
Водоснабжение	-	-	-	-	-	-
Канализация	-	-	-	-	-	-

Параметр	Характеристика					
Литер	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85е, Лит. А	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85д, Лит. А	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85г, Лит. А	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85в, Лит. А	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85б, Литера А	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85а, Литера А
Отопление	печное	печное	от собственной котельной	печное	печное	печное
Газовая магистраль	–	–	–	–	–	–
Лифт	–	–	–	–	–	–
Техническое состояние систем	Неисправно, отключено	Неисправно, отключено	Неисправно, отключено	Неисправно, отключено	Неисправно, отключено	Неисправно, отключено
Общее техническое состояние ОКС						
Состояние по осмотру	Непригодное для использования, аварийное	Непригодное для использования, аварийное	Непригодное для использования, аварийное	Непригодное для использования, аварийное	Непригодное для использования, аварийное	Непригодное для использования, аварийное

2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов

Параметр	**Характеристика**					
Литер	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85е, Лит. А	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85д, Лит. А	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85г, Лит. А	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85в, Лит. А	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85б, Литера А	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85а, Литера А
Фундаменты	каменные опоры под углами - для лит. А, гранитный ленточный - для лит. А1	бутовые столбы с кирпичным цоколем	бутовые столбы с кирпичным цоколем	каменные опоры, (деревянные столбы -у основной пристройки А2)	бутовые столбы с цоколем	гранитные камни с гранитным цоколем
Наружные и внутренние капитальные стены	бревенчатые - для лит. А, (кирпичные - для лит. А1)	бревенчатые	бревенчатые	бревенчатые - для лит. А, (кирпичные - для лит. А1)	бревенчатые	бревенчатые
Перегородки	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные
Перекрытия	деревянные утепленные по балкам	деревянные утепленные по балкам	деревянные утепленные по балкам	деревянные утепленные по балкам	деревянные утепленные по балкам	деревянные утепленные по балкам
Кровля	железная по деревянным стропилам	железная	железная	железная	железная	металлическая по деревянной обрешетке
Полы	дощатые, окрашенные	дощатые, окрашенные	дощатые, окрашенные	дощатые, окрашенные	дощатые, окрашенные	дощатые, окрашенные
Оконные и дверные проемы,	створные и глухие; филенчатые	створные и глухие; филенчатые	створные и глухие; филенчатые	створные и глухие; филенчатые	створные и глухие; филенчатые	створные и глухие; филенчатые
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска, побелка, обои	штукатурка, окраска, побелка, обои	штукатурка, окраска, побелка, обои	штукатурка, окраска, побелка, обои	штукатурка, окраска, побелка, обои	штукатурка, окраска, побелка, обои
Наружная отделка	–	–	–	–	–	–
Инженерные системы						
отопление	печное	печное	от собственной котельной	печное	печное	печное
водопровод	–	–	–	–	–	–
канализация	–	–	–	–	–	–
горячее водоснабжение	–	–	–	–	–	–
душевые	–	–	–	–	–	–
электроснабжение	открытая проводка	открытая проводка	открытая проводка	открытая проводка	открытая проводка	открытая проводка
радио	от городской сети	от городской сети	от городской сети	от городской сети	от городской сети	от городской сети
телефон	–	–	–	–	–	–
вентиляция	естественная	естественная	естественная	естественная	естественная	естественная
Прочие работы (лестницы, крыльца и др.)	крыльца	крыльца	крыльца	крыльца	крыльца	крыльца

2.4.3. Описание локального окружения

Описание ОКС, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение объекта оценки представлено малоэтажной жилой застройкой – индивидуальные и блокированные дома, состояние которых оценивается как «нормальное». Объекты торгового и спортивно-развлекательного назначения. Плотность застройки квартала местоположения объекта оценки средняя
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекта оценки располагаются деревья и кустарники
Наличие парковки	Удовлетворительные: парковка возможна на прилегающей территории или вдоль прилегающих улиц
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность объекта оценки общественным и личным транспортом характеризуется как хорошая Ближайшая железнодорожная станция «Лахта» находится на расстоянии ~ 500 м, маршруты городского наземного транспорта проходят в непосредственной близости от объекта оценки по Приморскому шоссе и Лахтинскому проспекту: ▪ маршрутные такси до Санкт-Петербурга - № К-417, К425, К405, К400, К305, К210 (по Лахтинскому проспекту в сторону Санкт-Петербурга); ▪ маршрутные такси до Санкт-Петербурга - № К-417, К425, К405, К400, К305, К210 (по Приморскому шоссе в сторону Сестрорецка); ▪ автобусы - №№ 110,120, 101, 216, 211.

2.4.4. Обременения объекта

А) Основные условия договора аренды

- Нет.

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

- В соответствии с Письмом КГИОП № 13-3822-1 от 07.07.2014 г, согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 г. № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" оцениваемый земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ЗРЗ 1) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Приморский район, Лахта).
- В соответствии со Справками КГИОП от 26.09.2014 № 2-12201-1, № 2-12199-1, № 2-12198-1 оцениваемые ОКС, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85д, 85г, 85в, 85б, лит. А –не исторические; статуса объекта культурного наследия не имеют; в перечне объектов ценной квартальной застройки не значатся; к рассматриваемым ОКС объекты культурного наследия не примыкают.
- В соответствии со Справкой КГИОП от 02.10.2014 № 2-12201-1 оцениваемый ОКС, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85е,

лит. А – исторический; статус объекта культурного наследия не имеет; в перечне объектов ценной квартальной застройки не значится; к рассматриваемому ОКС объекты культурного наследия не примыкают.

- В соответствии со Справкой КГИОП от 02.10.2014 № 2-12197-1оцениваемый ОКС, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85а, лит. А – исторический; статус объекта культурного наследия не имеет; в перечне объектов ценной квартальной застройки не значится; к рассматриваемому ОКС объекты культурного наследия не примыкают.
- Согласно Кадастровому паспорту земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 19.09.2012 г. № 78/201/12-1415, участок имеет обременения в виде:
  - Охранная зона водопроводных сетей площадью 123 кв. м;
  - Охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 7 кв. м;
  - Охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 407 кв. м;
  - Охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 17 кв. м;
  - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 9 738 кв. м;
  - Право прохода и проезда площадью 429 кв. м.

2.4.5. Фотографии объекта

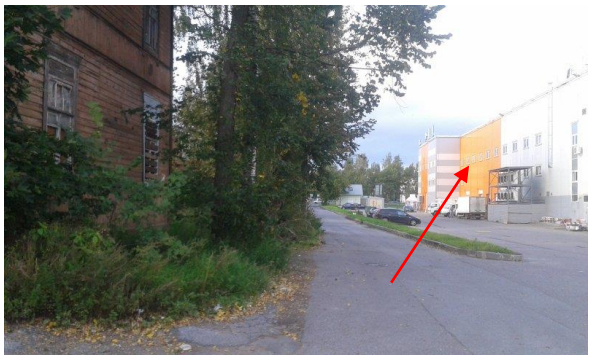
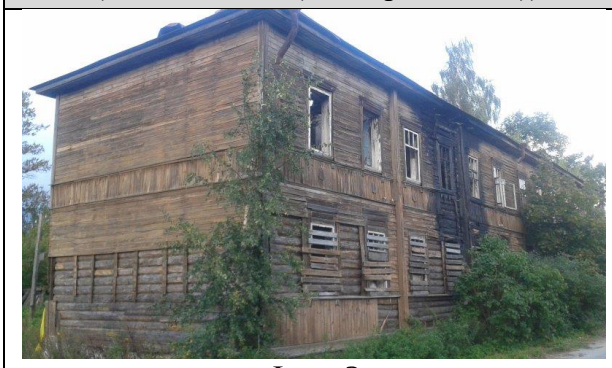
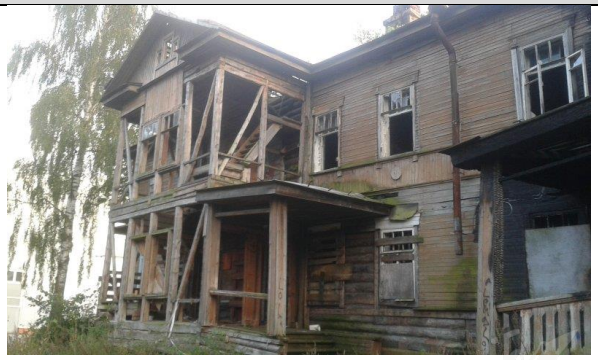
<table>
<tr><td> 
Фото 1</td><td>
Фото 2</td></tr>
<tr><td>Ближайшее окружение
(магазин ОБИ (ТК Гарден сити))</td><td>Внутриквартальный проезд</td></tr>
<tr><td> 
Фото 3</td><td> 
Фото 4</td></tr>
<tr><td colspan="2">Вид фасада здания (Лахтинский пр., д. 85д.)</td></tr>
</table>

Фото 5

Фото 6

Общий вид помещений здания д. 85д

Фото 7

Фото 8

Вид фасада здания (Лахтинский пр., д. 85г)

Фото 9

Общий вид помещений объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Лахтинский пр., д. 85г

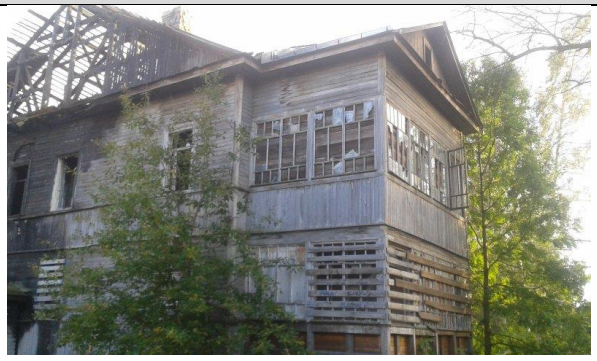


Фото 10

Фото 11

Вид фасада здания (Лахтинский пр., д. 85б)

Фото 12	Фото 13
Состояние внутренней отделки здания д. 85б.	Состояние стен здания д. 85б

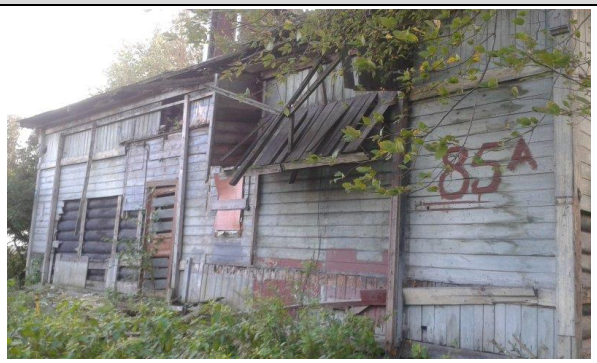



Фото 14	Фото 15
Вид фасада здания (Лахтинский пр., д. 85а)	
Фото 16	Фото 17
Вид фасада здания (Лахтинский пр., д. 85а)	Вид окон здания д. 85а
Фото 18	Фото 19
Общий вид помещений здания д. 85а	

Фото 20

Фото 21

Общий вид помещений здания д. 85а

Фото 22

Фото 23

Общий вид помещений здания д. 85а

Фото 24

Фото 25

Вид фасада здания (Лахтинский пр., д. 85е)

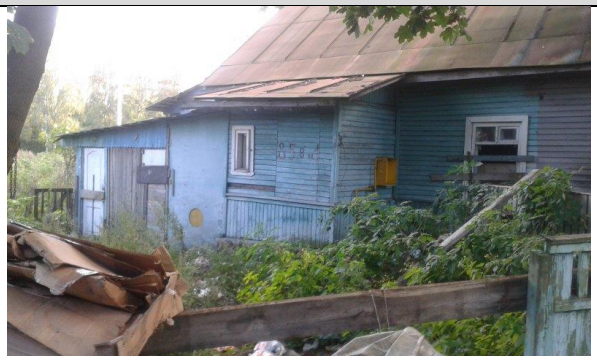


Фото 26

Фото 27

Вид фасада здания (Лахтинский пр., д. 85в)

2.4.6. Акт осмотра

А К Т
контрольного осмотра от “06” сентября 2016 года

1. Адрес объекта (включая литер):
   1. **Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85е, лит. А.**
   2. **Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85д, лит. А.**
   3. **Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85г, лит. А.**
   4. **Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85в, лит. А.**
   5. **Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85б, лит. А.**
   6. **Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85а, лит. А.**

Данные по объекту:

№	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Текущее использование	Состояние	Тип входа	Этажность	Наличие удобств			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85е, лит. А	239,7	Не используется	Непригодное для использования, аварийное	Вход с здание осуществляется с внутридворовой территории	1	отключено	-	Печное (утрачено)	-
2	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85д, лит. А	395,4	Не используется	Непригодное для использования, аварийное	Вход с здание осуществляется с внутридворовой территории	2	отключено	-	Печное (утрачено)	-
3	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85г, лит. А	227,7	Не используется	Непригодное для использования, аварийное	Вход с здание осуществляется с внутридворовой территории	2	отключено	-	Печное (утрачено)	-
4	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85в, лит. А	91,7	Не используется	Непригодное для использования, аварийное	Вход с здание осуществляется с внутридворовой территории	1	отключено	-	Печное (утрачено)	-
5	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85б, лит. А	294,5	Не используется	Непригодное для использования, аварийное	Вход с здание осуществляется с внутридворовой территории	2	отключено	-	Печное (утрачено)	-
6	Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85а, лит. А	279,4	Не используется	Непригодное для использования, аварийное	Вход с здание осуществляется с внутридворовой территории	1	отключено	-	Печное (утрачено)	-

Примечания:

Улучшения находятся в непригодном для использования состоянии, несущие конструкции имеют повреждения (имеются трещины, стены, и перегородки строения поражены гнилью, следы пожара). Неисправность инженерных систем, внутренняя отделка находится в неудовлетворительном состоянии.

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	*Бычкова О.В.*	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

Примечание: Акт осмотра подписан только со стороны Оценщика, в связи с отсутствием в настоящий период времени регламента по обеспечению доступа со стороны собственника.

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

- **Анализ наиболее эффективного использования незастроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования незастроенного земельного участка признается вариант строительства объекта торгового назначения.

- **Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка**
  - разборка аварийного жилого ОКС расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85а, лит. А из-за невозможности ликвидации аварийности с последующим восстановлением внешнего облика существующего ОКС в параметрах существующей застройки, с дальнейшим использованием восстановленных ОКС под торговую функцию.
  - снос (демонтаж) жилых ОКС расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Лахтинский пр., д. 85г, д. 85б, д. 85е, д. 85д, д.85в с последующим строительством нового объекта торгового назначения.

Параметры предполагаемого к строительству ОКС торгового назначения:

№ п/п	Наименование	Незастроенный земельный участок
1	Площадь земельного участка, кв. м	9 738,0
2	Площадь застройки ОКС, кв. м	5 942,1
3	Общая площадь сущ. зданий, кв.м	1 528,4
4	Этажность, шт.	1, 2
5	Площадь возводимых ОКС, кв. м	10 311,5

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС с учетом округления	65 000 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади объекта оценки (округленно), руб. без учета НДС	42 528