

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, Лахта, Михайловская ул., д. 4, лит. А**

**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки – 07 июля 2016;
- 1.2. Дата составления отчета – 08 августа 2016;
- 1.3. Оцениваемые права:
  - на земельный участок – право собственности
  - на здание – право собственности

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения объекта**



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

**2.2. Описание местоположения объекта**

Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Приморском районе Санкт-Петербурга.

### 2.2.1. Краткое описание района

Приморский район – один из наиболее молодых и самых больших районов города. Располагаясь на северо-западе города. Свои современные границы Приморский район получил в 1977 году. В состав района входят Старая Деревня, Новая Деревня, Лахта, Ольгино, Коломяги, Каменка. Площадь района – 11,4 тысяч га, население – около 500 тысяч человек.

### 2.2.2. Границы района

Расположен на северо-западе Санкт-Петербурга. Его границы: Малая Невка - Большая Невка - улица Кантемировская - улица Студенческая - станция Ланская - линия Октябрьской железной дороги на Выборг. Район граничит по суше с Курортным районом и Выборгским районом, по воде с Петроградским и Василеостровским.

### 2.2.3. Транспортное обеспечение

Уровень обеспеченности транспортом можно назвать удовлетворительным для пешеходов и хорошим для автомобилистов. Несколько станций метро: Комендантский проспект, Старая деревня, Черная речка, Пионерская. По территории Приморского района проходят железнодорожные линии, ведущие в Курортный район (Сестрорецк) – станции Лахта и Ольгино, а также в Выборгский район – станции Удельная, Озерки и Шувалово. Одни из главных транспортных магистралей района – Ланское шоссе, проспект Испытателей (продолжает Светлановский проспект), Богатырский проспект, проспект Королева (идут параллельно проспекту Испытателей). Состояние дорожного фонда на приличном уровне.

### 2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

С точки зрения обеспечения инженерными сетями район оценивается как «условно обеспеченный». По официальным данным «Единой Справочной Информационной Системы» (ЕИСТ), в целом район обеспечен водой, электроснабжением, практически вся территория канализирована, имеется стабильное газоснабжение. А после проведения реконструкции нескольких котельных района решена проблема дефицита тепловой энергии.

### 2.2.5. Экология района

Экологическая обстановка в районе считается одной из самых благоприятных. Доля зеленых насаждений в общей площади района составляет 23,9%. В плане загрязнения воздуха весь Приморский район достаточно благополучен, – роза ветров приносит сюда чистые воздушные массы с Курортного района. Выбросы в атмосферу незначительны и составляют менее 5-ти тысяч тонн в год. Радиационная обстановка почти во всех частях района нормальная, аз исключением района ул. Авиаконструкторов и Комендантского проспекта. Практически вся территория Черной речки имеет степень загрязнения тяжелыми металлами от «опасной» до «чрезвычайно опасной». Наиболее опасное загрязнение обнаружено в кварталах, примыкающих к месту впадения Черной речки в Большую Невку.

### 2.2.6. Перспективы развития района

На сегодняшний день Приморский район развивается, пожалуй, активнее других городских территорий. Статус населения этой части Петербурга достаточно высок, велика покупательская способность, а потому здесь формируется высокая концентрация коммерческих площадей. Приморский район уже сегодня самый обеспеченный торговыми «квадратами». Особенное положение имеет территория, расположенная северо-восточнее железнодорожных веток. Это Новая и Старая деревни, Долгое озеро и Комендантский Аэродром, Коломяги. За счет транспортной обособленности часть района развивается самостоятельно, обеспечивая местных жителей всей необходимой инфраструктурой. Так на площадях, прилегающих к проспекту Испытателей, число торговых объектов растет не по дням. На первых этажах домов у станций метро «Пионерская» и «Комендантский пр.» предприниматели выкупили большинство квартир для создания магазинов. А все пустующие земли и заброшенные долгострои оказались разобраны девелоперами для реализации крупноформатных проектов.

Район перспективен и привлекателен для инвесторов, вкладывающих средства в крупные проекты в сфере торговли, строительства, туризма, спорта, культуры, транспорта, услуг. Также он привлекателен для иностранных инвесторов из-за близости государственной границы с Финляндией и хорошо развитой транспортной сети (автомобильной, железнодорожной, водной), а также живописного побережья Финского залива, наличия больших зеленых массивов, заповедных территорий.

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

В состав района входят Черная речка, Старая и Новая Деревня, Озеро Долгое, Комендантский аэродром, Коломяги, Каменка, Лахта, Ольгино.

Территория *Черной речки* - самая старая часть Приморского района. Свой нынешний вид она обрела в 1950-е годы, часть территории застраивалась еще раньше. С точки зрения инвестиций, эти земли оптимально подходят для создания бизнес-центров, производств невысокого класса вредности, развлекательных центров. Жилая часть территории находится севернее и западнее от промышленной зоны. Территория имеет развитую социально-бытовую инфраструктуру, удобное транспортное сообщение, как с центром, так и с выездом из города (Сестрорецкое направление), близость к паркам ЦПКиО.

*Новая Деревня* - находится на правом берегу Большой Невки, против Каменного острова. Здесь в начале XX столетия появились самые дорогие и изысканные рестораны. В это же время здесь появились первые промышленные предприятия. В середине XX столетия Новую деревню перепланировали и благоустроили. А в 1982 году открылась станция метро «Черная речка».

*Комендантский аэродром* – ул. Авиаторов, Комендантский пр., ул. Королева, ул. Планерная, пл. Сикорского. Большая нежилая зона от ж/д до улицы Аэродромной включает в себя большие промышленные предприятия, Серафимовское кладбище и территорию, занятую мелкими промышленными предприятиями.

Основная жилая зона начинается севернее. Земли здесь уже обжитые и жилищное строительство привлекает сюда большое количество инвесторов. Строят и торгово-бытовые комплексы, и развлекательные центры. С позиции развития социально-бытовой инфраструктуры, можно сказать, что она еще только формируется.

Район *Озеро Долгое* начинается у берегов Большой Невки и продолжается до озера Долгого на севере Приморского района. Застраиваться он начал относительно недавно. Существенный прорыв в развитии произошел после открытия станции метро «Старая Деревня» и «Комендантский проспект». В настоящее время территория вокруг Долгого – лидер нового строительства в районе. По мере оживления прилегающих территорий, существующие промышленные зоны будут востребованы под производства малой степени токсичности, развлекательные и ТК, можно рассматривать и строительство БЦ. Район имеет слабую инфраструктуру и сильную зависимость от наземного транспорта.

*Коломяги* – бывшая деревня и дачная местность расположена неподалеку от железнодорожной линии на Выборг, между станциями Удельная и Озерки. Территория Коломяг еще только формируется, и пока трудно говорить о создании социально однородной среды. К минусам территории можно отнести близость промышленной зоны (западнее улицы Репищева).

*Каменка* – это, пожалуй, самый удаленный участок Приморского района, расположенный на северо-западе района. Удаленность, слабо развитая социально-бытовая инфраструктура существенно понижают его инвестиционную привлекательность для жилья, а размещать на его территории промышленные предприятия нельзя по градостроительному регламенту.

*Ольгино*. Планы застройки территории западнее Лахтинского разлива пока существуют только в планах, но в перспективе на этих землях будет жилая зона, с территориями как типовой многоэтажной застройки, так и зоны малоэтажного строительства.

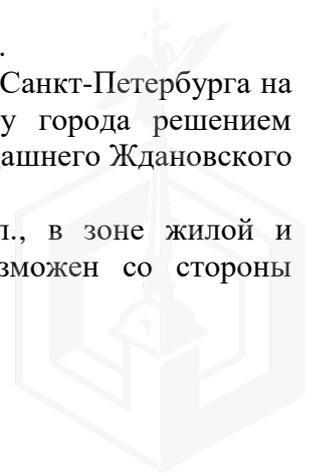
В настоящее время в *Лахте* строится дорога, которая обеспечит транспортную доступность к новому району, но пока на территории будущих новостроек только болота и небольшой поселок «Ольгино». В перспективе это будет район с очень хорошей экологией – рядом «Юнтоловский заказник».

### 2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки в Лахте (от фин. lahti - залив), историческом районе Санкт-Петербурга на берегу Финского залива (Приморский район). Включён в черту города решением Ленгорисполкома от 17 января 1963 года (вошёл в состав тогдашнего Ждановского района Ленинграда, до этого был в составе Сестрорецкого района).

Объект оценки, расположен на первой линии Михайловской ул., в зоне жилой и общественно-деловой застройки. Проход к Объекту оценки возможен со стороны указанной улицы. Квартал расположения Объекта оценки ограничен:

- с севера – Приморским ш.;
- с юга – Лахтинским просп.;
- с востока – Михайловской ул.;



- с запада – Коннолахтинским просп.

Ближайшее окружение представлено 1-2-этажными индивидуальными и многоквартирными жилыми домами, объектами общественно-делового назначения. В ближайших кварталах имеется незначительное количество коттеджей современной постройки.

В ближайшем окружении находятся следующие объекты: ТК Аура (на расстоянии 60 м от Объекта оценки), ТК Гарден Сити, автоцентр Лахта, теннисный клуб Лахта-теннис, строймаркет Сатурн, ТОК OSKO-PARK, почтовое отделение, множество продуктовых магазинов и объектов общественного питания, Кембриджская международная школа, хоспис №1, Петровская церковь и др.

На радиальном расстоянии 170 м от Объекта оценки расположена ж/д ст. «Лахта».

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на Приморском ш. (~ 90 м от ОО) и на Лахтинском просп. (~ 170 м от ОО), по указанным улицам пролегают маршруты следующих видов транспорта:

- автобусы №№ 101, 101А, 110, 211, 216;

- маршрутные такси №№ К210, К210А, К305, К305А, К400, К405, К417, К425.

Ближайшая станция метро «Старая Деревня» находится на радиальном расстоянии ≈ 6 км от оцениваемого объекта, транспортное расстояние составляет порядка 6,6 км.

Транспортное расстояние от Объекта оценки до съезда на КАД составляет порядка 12 км, до ЗДС – 7 км.

Таким образом, Объект оценки расположен в экологически благоприятном районе, основной функцией ближайшей территории является жилая общественно-деловая застройка. Территория местоположения Объекта оценки является перспективной для развития индивидуальной жилой застройки.

Инфраструктура района местоположения Объекта оценки может быть оценена как хорошо развитая, транспортную доступность – хорошая общественным транспортом и личным без ограничений.



### 2.3. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	2190 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0004387:1224
Зонирование по градостроительной ценности	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99, Объект находится в зоне «1ЖД» - зоне застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.</p> <p>В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 16.02.2009 №29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект находится в жилой зоне индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 кв. м, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (подзоне «Г1Ж2-2»).</p> <p>В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №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» Объект расположен в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ЗРЗ 1) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Приморский район Санкт-Петербурга, Лахта).</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон частично инженерно обеспечен (электроснабжение, газоснабжение)
Ближайшее окружение	Рассматриваемая территория представляет собой участок, расположенный на первой линии Михайловской улицы, ближайшее окружение представляет собой жилую и общественно-деловую застройку.

Подъезд к участку	Проезд к участку возможен со стороны Михайловской ул.
Форма участка, рельеф	Форма участка четырехугольная (близкая к прямоугольной трапеции). Рельеф участка – ровный, без видимых перепадов высот.

## 2.4. Описание улучшений

### 2.4.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:34:0004387:1210
Площадь застройки, кв.м.	313,1
Общая площадь здания, кв.м.	432,1
Полезная площадь здания, кв.м.	382
Объем здания, куб.м.	2113
Группа капитальности	II
Тип здания	Многоквартирный дом
Материал	Кирпич
Год постройки	1958
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	2
Наличие подвала	По данным визуального осмотра - нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	По данным визуального осмотра – чердак
Вход (улица/двор)	Один со двора
Окна (количество, направленность)	Стандартные прямоугольные окна по всему периметру дома, ориентированы на улицу и во двор
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Электроснабжение	есть
Водоснабжение	нет
Канализация	нет
Отопление (централизованное/печное)	центральное отопление
Газовая магистраль	баллоны
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	Сведений о состоянии инженерных систем оценщику не предоставлено, доступ в здание Объекта оценки не предоставлен
<b>Общее техническое состояние здание</b>	
Состояние по осмотру	По осмотру - ограниченно работоспособное состояние (удовлетворительное); ПИБ (по состоянию на февраль 2000 г.) - 60%

### 2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов

Конструктивные элементы здания	Описание элемента	Техническое состояние
Фундамент	Бутовый ленточный	Искривления горизонтальных линий стен, трещины, сырость
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Сколы, трещины, потемнения окрасочного слоя
Перекрытия	Чердачное и междуэтажное: деревянные утепленные по балкам	Трещины на потолке, прогиб балок
Перегородки	Деревянные	Сколы, трещины, потемнения окрасочного слоя
Кровля	Из шифера по деревянной	Нарушения

Конструктивные элементы здания	Описание элемента		Техническое состояние
	обрешетке		поверхностного слоя, протечки
Полы	Дощатые, окрашены		Стертость, трещины, прогибы, просадки
Оконные и дверные проемы	Оконные	Двойные глухие, двойные створные	Частичное отсутствие остекления
	Дверные	Филенчатые, окрашены	Коробки местами повреждены, переpleты расшатаны, гниль, трещины
Наружная отделка			
Внутренняя отделка	Оклейка простыми обоями; штукатурка; окраска		Щели, трещины, потемнения окрасочного слоя
Инженерные системы	Центр. отопление	От собственной котельной на твердом топливе	Потеря эластичности проводов, повреждения изоляции
	Печное отопление	Печь комнатная в металлическом футляре	-
	Водопровод	Отсутствует	-
	Электроосвещение	Скрытая проводка	-
	Радио	Скрытая проводка	-
	Телефон	Скрытая проводка	-
	Телевидение	От коллективных антенн	-
	Горячее водоснабжение	Отсутствует	-
	Вентиляция	Естественная	-
	Газоснабжение	баллоны	-
	Канализация	Сброс в местный отстойник	-
Прочие работы (лестницы, крыльца и др.)	Лестницы деревянные		-

#### 2.4.3. Описание локального окружения;

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение представлено 1-2-этажными индивидуальными и многоквартирными жилыми домами, объектами общественно-делового назначения. В ближайших кварталах имеется незначительное количество коттеджей современной постройки. С северной границы участка расположен участок предназначенный для размещения объектов коммерческой деятельности, на
---	---

	<p>котором расположены деревянные 1-2-этажные здания.</p> <p>С восточной стороны участка пролегает Михайловская ул., напротив расположен 2-этажный многоквартирный кирпичный дом.</p> <p>С южной стороны участка пролегает межквартальный проезд, южнее которого находится 2-этажный жилой дом советской постройки</p>
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружающая дворовая территория имеет зеленые насаждения. Прилегающие улицы и дворовая территория заасфальтированы, покрытие находится в хорошем состоянии, имеются фонарные столбы
Наличие парковки	<p>На прилегающей территории к Объекту оценки, не имеется отдельной (организованной) зоны для парковки автомобилей.</p> <p>Характер парковки может быть охарактеризован как «стихийная».</p> <p>Парковка автотранспортных средств возможна на дворовой территории в свободном порядке, а также в разрешенных местах на проезжей части прилегающих улиц</p>
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	<p>Подъезд осуществляется со стороны Михайловской улицы, данная улица имеет асфальтовое покрытие.</p> <p>На радиальном расстоянии 170 м от Объекта оценки расположена ж/д ст. «Лахта».</p> <p>Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на Приморском ш. (~ 90 м от ОО) и на Лахтинском просп. (~ 170 м от ОО), по указанным улицам пролегают маршруты следующих видов транспорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- автобусы №№ 101, 101А, 110, 211, 216;</li> <li>- маршрутные такси №№ К210, К210А, К305, К305А, К400, К405, К417, К425.</li> </ul> <p>Ближайшая станция метро «Старая Деревня» находится на радиальном расстоянии ≈ 6 км от оцениваемого объекта, транспортное расстояние составляет порядка 6,6 км.</p> <p>Транспортное расстояние от Объекта оценки до съезда на КАД составляет порядка 12 км, до ЗДС – 7 км.</p> <p>Транспортная доступность объекта оценки характеризуется:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• личным легковым автотранспортом – без ограничений;</li> <li>• общественным – хорошая.</li> </ul>

2.4.4. Обременения объекта:

А) Основные условия договора аренды:

Нет.

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

В соответствии с п. 4.2 Распоряжения КУГИ «О продаже расселенного многоквартирного дома одновременно с отчуждением покупателю земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Лахта, Михайловская ул., д. 4, лит. А, существенным условием договора купли-продажи Объекта и Земельного участка является обязанность покупателя осуществить снос Объекта в течение 6 месяцев с момента заключения договора купли-продажи и возвести на освобожденном Земельном участке объект недвижимости в течение 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи или реконструкцию Объекта в течение 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи. В качестве последствия невыполнения данного условия – расторжение договора купли-продажи с возвратом Объекта и Земельного участка в государственную собственность.

Согласно данным справки Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу № исх/02732 от 16.05.2016, в составе земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004387:1224, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лахта, Михайловская ул., д. 4, лит. А, осуществлен государственный кадастровый учет следующих частей земельного участка:

- часть земельного участка с учетным номером 78:34:0004387:1224/1 площадью 15 кв. м, вид ограничения: «Иные ограничения (обременения) прав», содержание ограничения: «Охранная зона газораспределительной сети»;
- часть земельного участка с учетным номером 78:34:0004387:1224/2 площадью 109 кв. м, вид ограничения: «Иные ограничения (обременения) прав», содержание ограничения: «Охранная зона сетей связи и сооружения связи»;
- часть земельного участка с учетным номером 78:34:0004387:1224/3 площадью 2190 кв. м, вид ограничения: «Иные ограничения (обременения) прав», содержание ограничения: «Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности».

В соответствии с данными справки КГИОП № 13-3259-1, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Лахта, Михайловская ул., д. 4, лит. А расположен в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ЗРЗ 1) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Приморский район Санкт-Петербурга, Лахта).

Согласно письму СПб ГКУ «Жилищное агентство Приморского района Санкт-Петербурга» № 5-50/16-0-1 от 01.03.2016, дом по адресу: Санкт-Петербург, Лахта, Михайловская ул., д. 4, лит. А свободен от регистрационного учета граждан.

По данным акта обследования многоквартирного дома № 8-09/А от 12.11.2009, адрес дома Санкт-Петербург, Лахта, Михайловская ул., д. 4, лит. А, установлено, что основные конструкции здания находятся в аварийном состоянии, характеризующимся исчерпанием несущей способности. Дом является аварийным и подлежит сносу.

В соответствии с заключением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу № 8-09 от 30.11.2009, дом по адресу: Санкт-Петербург, Лахта, Михайловская ул., д. 4, лит. А, признан аварийным и подлежащим сносу.

Согласно Справке КГИОП № 2-10373/16-0-1 от 29.06.2016, здание по адресу: Санкт-Петербург, Лахта, Михайловская ул., д. 4, лит. А, формирует уличный фронт застройки Михайловской улицы и расположено в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1 (Приморский район Санкт-Петербурга, Лахта, Ольгино). Здание не историческое; статуса объекта культурного наследия не имеет; к рассматриваемому зданию объекты (выявленные объекты) культурного наследия не примыкают. Снос (демонтаж) здания по указанному адресу не противоречит требованиям режима ЗРЗ 1.



## 2.4.5. Фотографии объекта

- Внешний вид:

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение Объекта оценки (окружение с северной границы участка)	Ближайшее окружение Объекта оценки (дворовая территория дома по адресу: Михайловская ул., д. 2)
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение Объекта оценки (дом по адресу: Михайловская ул., д. 2)	Ближайшее окружение Объекта оценки (дом по адресу: Михайловская ул., д. 3)
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки, состояние подъездных путей (ул. Михайловская)	Ближайшее окружение объекта оценки, состояние подъездных путей (ул. Михайловская)





Фото 7

Ближайшее окружение объекта оценки,  
состояние подъездных путей



Фото 8

Ближайшее окружение объекта оценки,  
Объект оценки



Фото 9

Объект оценки, общий вид



Фото 10

Объект оценки, общий вид



Фото 11

Объект оценки, общий вид



Фото 12

Объект оценки, общий вид



Фото 13

Объект оценки, общий вид



Фото 14

Объект оценки, общий вид



Фото 15

Объект оценки, общий вид



Фото 16

Территория Объекта оценки



Фото 17

Территория Объекта оценки



Фото 18

Территория Объекта оценки

- Внутренний вид объекта:  
Нет данных, доступ не предоставлен
- 2.4.6. Акт осмотра здания.

## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Объектом оценки является земельный участок площадью 2190 кв. м, с расположенным на нем зданием площадью 432,1 кв. м. Объект оценки расположен на первой линии Михайловской ул. На момент осмотра проход к Объекту оценки осуществлялся со стороны указанной улицы.

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99, Объект находится в зоне «1ЖД» - зоне застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 16.02.2009 №29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект находится в жилой зоне индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 кв. м, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (подзоне «Т1Ж2-2»).

Разрешенный вид использования земельного участка – для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без правила содержания скота и птицы.

На дату оценки зарегистрированные граждане в здании не числятся, здание не используется и является расселенным.

В соответствии с заключением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу № 8-09 от 30.11.2009, дом по адресу: Санкт-Петербург, Лахта, Михайловская ул., д. 4, лит. А, признан аварийным и подлежащим сносу.

Ближайшее окружение представлено 1-2-этажными индивидуальными и многоквартирными жилыми домами, объектами общественно-делового назначения. В ближайших кварталах имеется незначительное количество коттеджей современной постройки.

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, учитывая физическое состояние здания, Оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующим зданием является вариант сноса здания, расположенного на земельном участке, и строительство индивидуального жилого дома с технико-экономическими характеристиками в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга и особыми требованиями зоны ЗРЗ 1.

#### **2.6. Результаты проведения оценки**

<b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	7 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	18 051
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	3 562

