КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, Г. ЗЕЛЕНОГОРСК, АВИАЦИОННАЯ УЛИЦА, ДОМ 6, ЛИТЕРА А, ОДНОВРЕМЕННО С ОТЧУЖДЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВНУТРИГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ГОРОД ЗЕЛЕНОГОРСК, АВИАЦИОННАЯ УЛИЦА, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 6А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 14.04.2023.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на земельный участок – право собственности;
- на здание – право собственности.

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

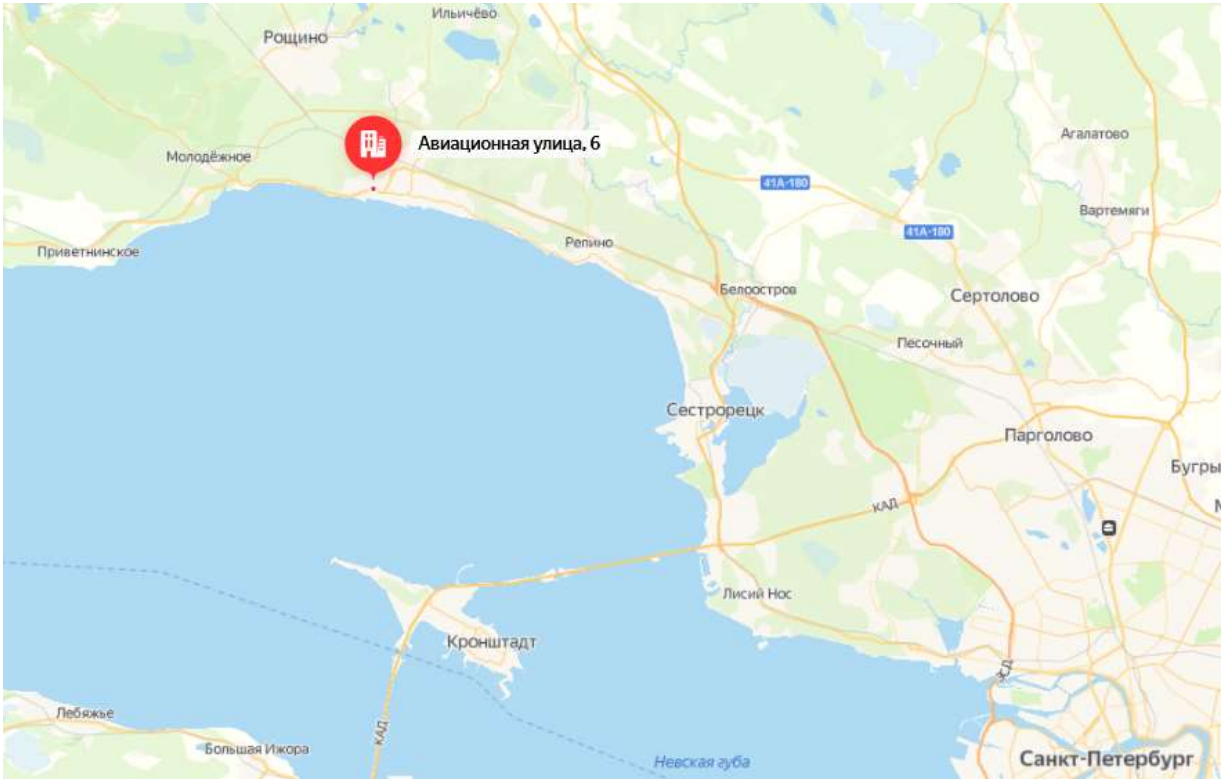


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

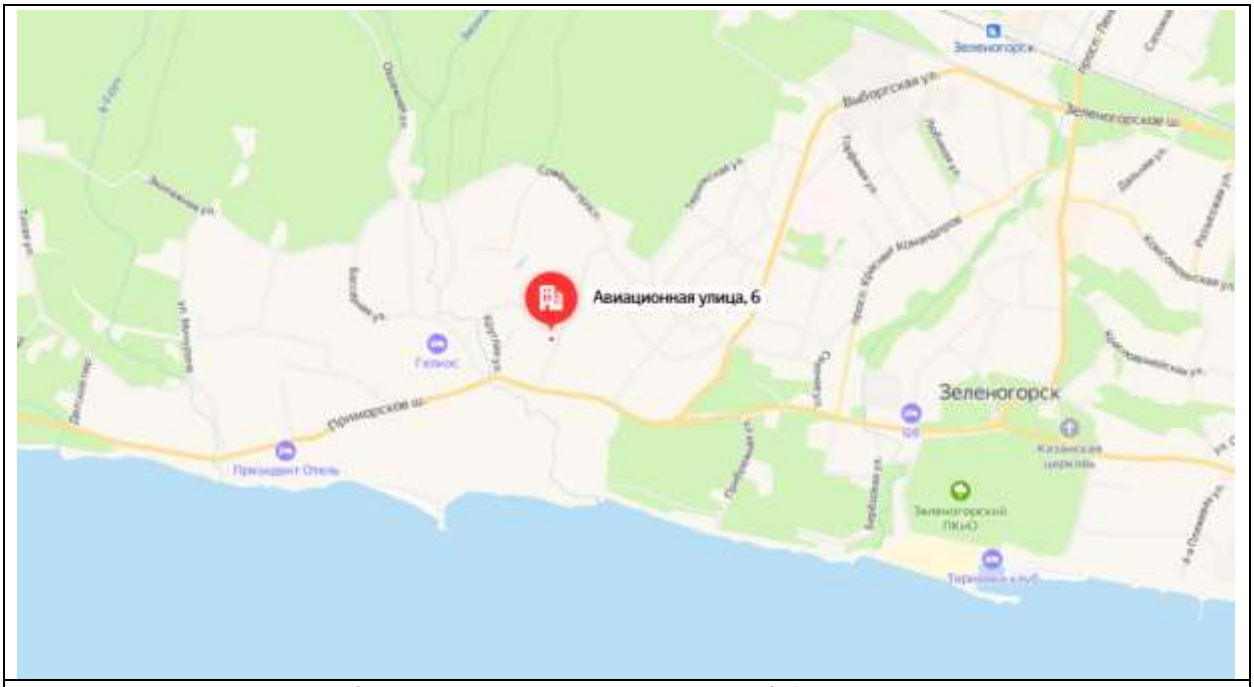


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

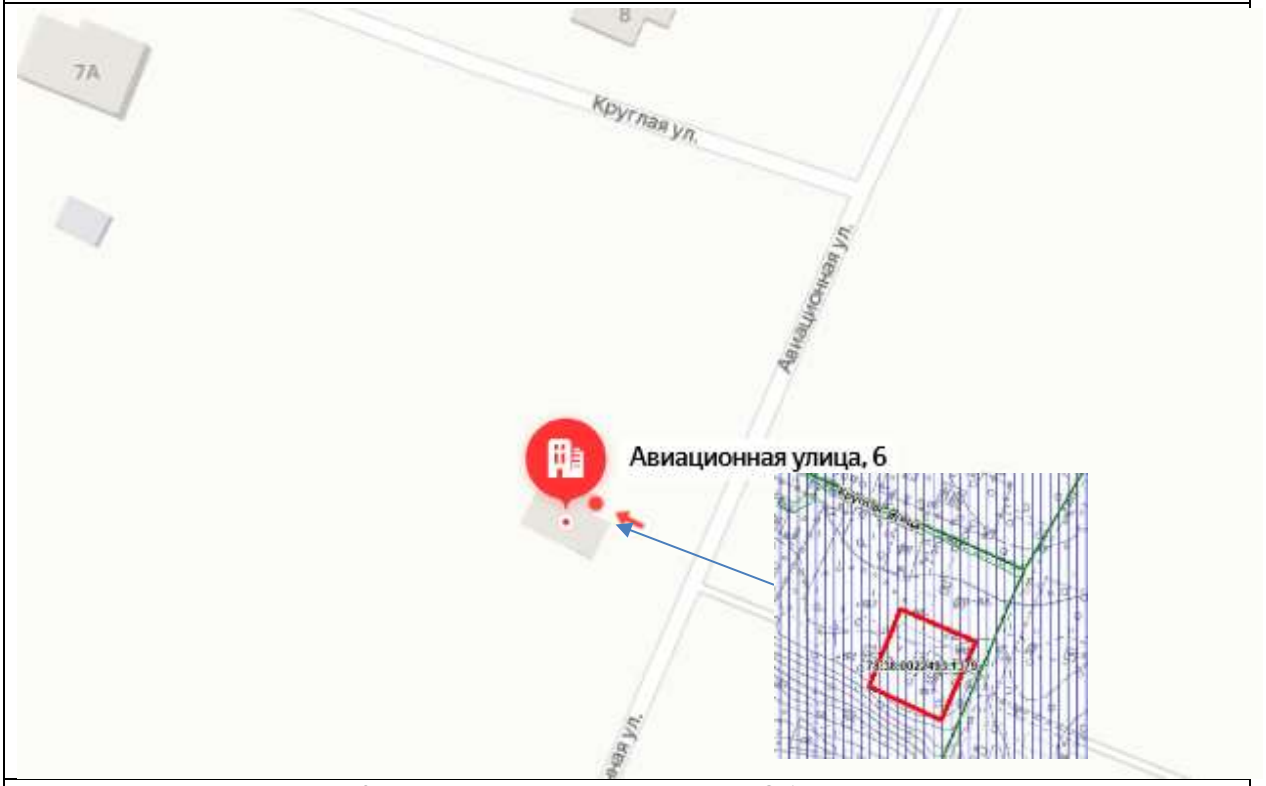


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	1 516 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022493:1379
Кадастровая стоимость, руб.	13 402 391,29
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб. Зона 1ЖД – зона 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;

	ПЗЗ – зона Т1Ж2-1 – жилая зона индивидуальных жилых домов, (отдельно стоящих и (или) блокированных) с участками не менее 150 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 78:38:0022493, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка города Зеленогорска
Подъезд к участку	Со стороны ул. Авиационная (1-я линия)
Текущее использование	Участок не огорожен, доступ не ограничен, в границах участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:38:0022493:1017, по адресу: г. Зеленогорск, Авиационная ул., д. 6, лит. А, наименование - многоквартирный дом, площадью 144,7 кв.м, год постройки – 1917. Состояние: негодное к эксплуатации

2.3. Описание объекта капитального строительства (здания)

2.3.1. Общая характеристика здания

Кадастровый номер	78:38:0022493:1017
Площадь застройки, кв.м	126
Общая площадь здания, кв. м	144,7
Объем здания, куб. м	682
Группа капитальности	IV
Назначение	Нежилое
Материал стен	рубленные из бревен Д. 220 мм
Год постройки	1917 (историческое здание)
Год последнего капитального ремонта	1952
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Отдельный вход с улицы
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру
Инженерная инфраструктура:	По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 04.03.2010:
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Печное
Газоснабжение	Баллоны
Техническое состояние инженерных систем	Объект отключен от инженерной инфраструктуры
Состояние по осмотру	Здание находится в негодном к эксплуатации состоянии. Объект представляет собой 2-этажный деревянный дом, ранее использовался как многоквартирный жилой; здание практически разрушено

2.3.2. Описание локального окружения

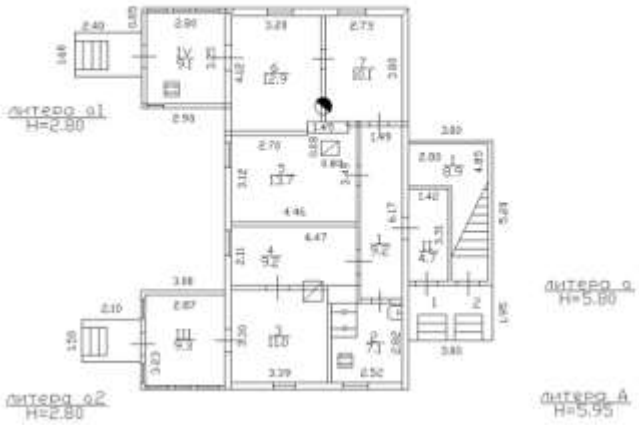
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Курортном административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен на окраине города Зеленогорска, в 0,7 км от Финского Залива. Квартал, где расположен Объект оценки, – преимущественно индивидуальной жилой застройки, частично – не застроен
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Есть, свободная

Удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Авиационная (1-я линия). Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствуют
Удаленность от ближайших станций метро	Расстояние до ближайшей станции метро «Беговая» составляет около 48 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,4 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта «Авиационная улица» и на расстоянии около 3,7 км – ж.-д. ст. Зеленогорск. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная.

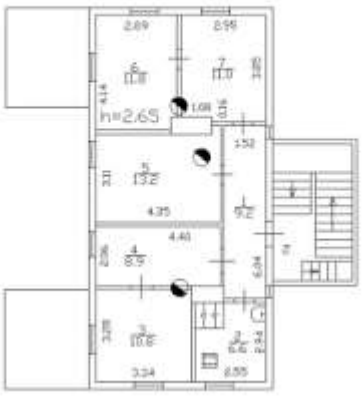
2.3.3. Планировка здания

По данным технической документации, здание в составе Объекта оценки представляет собой 2-этажный жилой дом, средняя высота – 2,80 м.

ПЛАН 1 ЭТАЖА



ПЛАН 2 ЭТАЖА



По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 04.03.2010, износ здания составлял 53%.

2.3.4. Ограничения (обременения) объекта

Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН, ограничение прав и обременение объекта недвижимости в отношении Объекта оценки: не зарегистрировано.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности,

охранная зона газораспределительной сети.

Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

Ограничения КГИОП

О**бъект** по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Авиационная улица, дом 6, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)27).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах -построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов”.

Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Авиационная улица, земельный участок 6а, расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)27) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства Культуры РФ (далее - МК РФ) от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее - историческое поселение).

Земельный участок расположен вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

Описание квартального режима использования для зоны ЗРЗ(38)27[1]

Участок единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)27 расположен за пределами исторически сложившихся центральных районов (Курортный район, г. Зеленогорск) Санкт-Петербурга.

Раздел 1. Общие положения режимов использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга

1.1. Настоящими режимами использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, включая приложения к ним (далее – Режимы), устанавливаются требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности в объединенных зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга (далее – Зоны охраны).

1.2. В границах Зон охраны действуют общие, а при наличии и специальные требования Режимов. В случае противоречия между общими и специальными требованиями Режимов приоритет имеют специальные требования.

1.3. Любая градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах Зон охраны осуществляется исходя из презумпции сохранности объектов (выявленных объектов) культурного наследия, исторических зданий, а также ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам.

1.4. Соблюдение Режимов является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей Режимам.

Режимы не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу настоящего Закона Санкт-Петербурга.

Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих Режимам, но не являющихся диссонирующими объектами, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с Режимами или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства.

Реконструкция объектов капитального строительства, являющихся диссонирующими объектами, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с Режимами.

1.5. В случае изменения границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объектов культурного наследия, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия (выявленного объекта) культурного наследия.

В случае примыкания к территории, исключенной из границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия, двух или более зон охраны объектов культурного наследия в границах указанной территории действует режим использования земель, содержащий более строгие требования.

1.6. Для территорий, где необходимо проведение археологических разведок (далее – ЗА 1 и ЗА 2), соответствующие требования устанавливаются в соответствии с приложением 1 к Режимам.

---

[1]определённого законом Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 820-7

1.7. Порядок подготовки предусмотренных Режимами заключений исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

1.8. Определение визуального восприятия объектов (в том числе зданий, строений, сооружений, их частей, деталей, элементов) с открытых городских пространств (композиционно завершенных пространств) осуществляется с уровня 1,8 м от отметки поверхности земли.

Раздел 2. Общие положения требований к градостроительным регламентам в границах Зон охраны

2.1. Настоящими требованиями к градостроительным регламентам в границах Зон охраны устанавливаются требования к градостроительным регламентам, подлежащим разработке и утверждению в составе правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга (далее – Требования к градостроительным регламентам).

2.2. В границах Зон охраны действуют общие, а при наличии и специальные Требования к градостроительным регламентам.

2.3. Соблюдение Требований к градостроительным регламентам является обязательным при разработке и утверждении градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга. Иные требования к градостроительным регламентам, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей Требованиям к градостроительным регламентам.

Требования к градостроительным регламентам не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу настоящего Закона Санкт-Петербурга.

2.4. В случае изменения границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливаются Требования к градостроительным регламентам той Зоны охраны, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия (выявленного объекта) культурного наследия.

В случае примыкания к территории, исключенной из границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия, двух или более Зон охраны в границах указанной территории действуют Требования к градостроительным регламентам, содержащие более строгие требования.

Раздел 3. Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

3.1. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

3.1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт‑Петербурга.

3.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

3.1.3. Запрет, указанный в пункте 3.1.2 настоящего раздела Режимов, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа

строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами.

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3.1.4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В отношении исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, может выполняться:

а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши;

на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши;

в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;

г) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

д) изменение дворовых фасадов;

е) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3.1.5. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки.

3.2. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:

3.2.1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

3.2.2. Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

3.2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, за исключением случаев строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3.2.4. Площадь временных (некапитальных) строений, сооружений (за исключением подземных временных строений, сооружений, не имеющих элементов, расположенных над поверхностью земли), не должна превышать максимальную площадь застройки, установленную для объектов капитального строительства в границах соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия.

Ограничения, установленные в настоящем пункте, не распространяются на случаи установки временных (некапитальных) строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных (некапитальных) строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3.2.5. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных

в пункте 3.2.6 настоящего раздела Режимов.

3.2.6. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:

а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м;

б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя

от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя

по высоте – не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

3.2.7. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами.

Раздел 7. Специальные требования режимов использования земель, специальные требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга

7.8. Курортный район Санкт-Петербурга

7.8.33. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)27

7.8.33.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями.

7.8.33.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений,

за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет

не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

7.8.33.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

7.8.33.4. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории земельных участков с кадастровым номерами 78:38:0022464:1148; 78:38:0022446:3390 – не более 18 м.

7.8.34. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)27:

7.8.34.1. Максимальная площадь застройки:

жилой – 200 кв. м;

нежилой − 700 кв. м.

Ограничения ГО и ЧС

Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Ограничения КПООС

Объект оценки не входит в состав существующих, а также планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

Градостроительная документация по планировке территории

Решением Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 26.07.1971 № 660 утвержден проект детальной планировки Центральный и южной части гор. Зеленогорска.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

Выводы:

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- охранная зона газораспределительной сети;
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций

2.3.5. Фотографии Объекта оценки

	
Фото 1. Подъезд к участку	Фото 2. Вид Объекта оценки



Фото 3. Вид Объекта оценки



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Вид Объекта оценки



Фото 6. Вид Объекта оценки

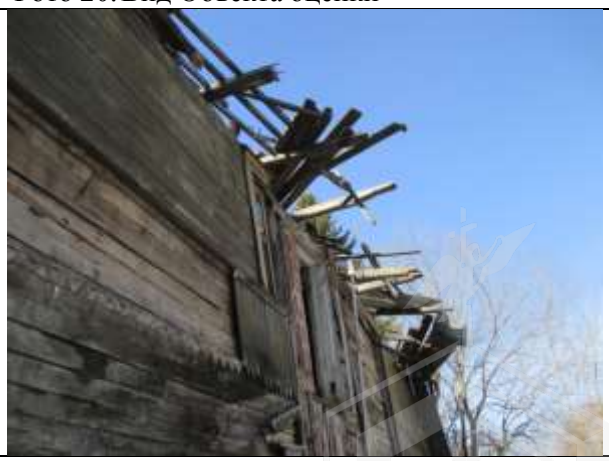


Фото 7. Вид Объекта оценки



Фото 8. Вид Объекта оценки

	
Фото 9. Вид Объекта оценки	Фото 10. Вид Объекта оценки
	
Фото 11. Вид Объекта оценки	Фото 12. Вид Объекта оценки
	
Фото 13. Вид Объекта оценки	Фото 14. Вид Объекта оценки

	
Фото 15. Вид Объекта оценки	Фото 16. Вид Объекта оценки
	
Фото 17. Вид Объекта оценки	Фото 18. Вид Объекта оценки
	
Фото 19. Вид Объекта оценки	Фото 20. Вид Объекта оценки
	
Фото 21. Вид Объекта оценки	Фото 22. Вид Объекта оценки

2.3.6. Акт осмотра Объекта оценки

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Круглая улица, дом 7, литера А

14 апреля 2023 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Авиационная улица, дом 6, литера А	144,7	78:38:0022493:1017
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Авиационная улица, земельный участок 6а	1516	78:38:0022493:1379

2. Данные по зданию:

Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод	От.	Кан.		
2	Отдельный	Есть по периметру	рубленные из бревен Д. 220 мм	+	-	+(печное)	-	Аварийное	Не используется

3. Данные по земельному участку:

Категория земель	Вид разрешенного использования	Доступ	Коммуникации				Рельеф, особенности
			Эл.	Вод	От.	Кан.	
Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Не ограничен	+	-	-	-	Ровный, без особенностей

Примечания: Оцениваемое здание находится в аварийном состоянии, практически полностью разрушено (ранее использовалось как многоквартирный жилой дом).
Участок не огорожен, доступ не ограничен.

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

На данном этапе следует отметить, что **здание в составе Объекта оценки является историческим (1917 г.п.), сносу не подлежит.**

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является капитальный ремонт (восстановление) существующего здания и приспособление под современное использование *в целях размещения индивидуального жилого дома*, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Т1Ж2-1, с учетом режима использования единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)27.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	**11 410 000**	
Земельный участок	**11 400 000**	
Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка	7 520	
Здание	**10 000**	
Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания	69	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	10 300 000	12 600 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	**11 412 000**	
Земельный участок	**11 400 000**	
Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка	7 520	
Здание	**12 000**	
Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания	83	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	10 300 000	12 600 000