КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПОСЕЛОК ПЕСОЧНЫЙ, ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ УЛИЦА, ДОМ 14, ЛИТЕРА А ОДНОВРЕМЕННО С ОТЧУЖДЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки – 27.06.2025.

1.2. Оцениваемые права – право собственности.

1. Описание объекта оценки

2.1 Карта местоположения объекта

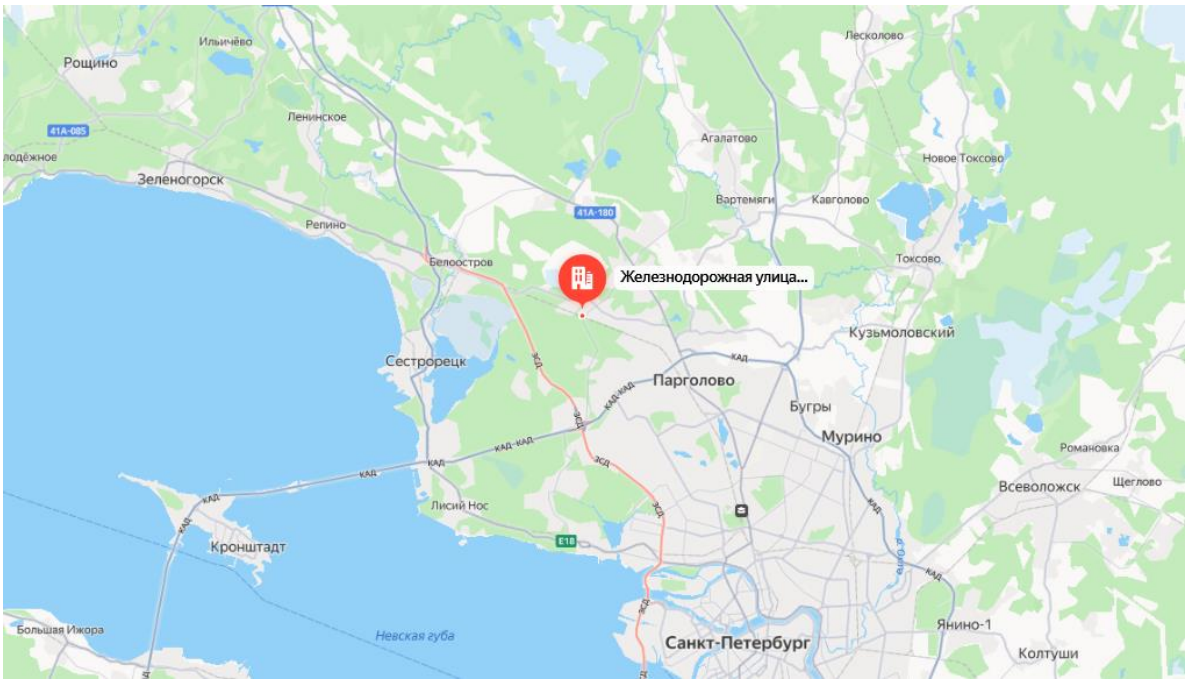


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

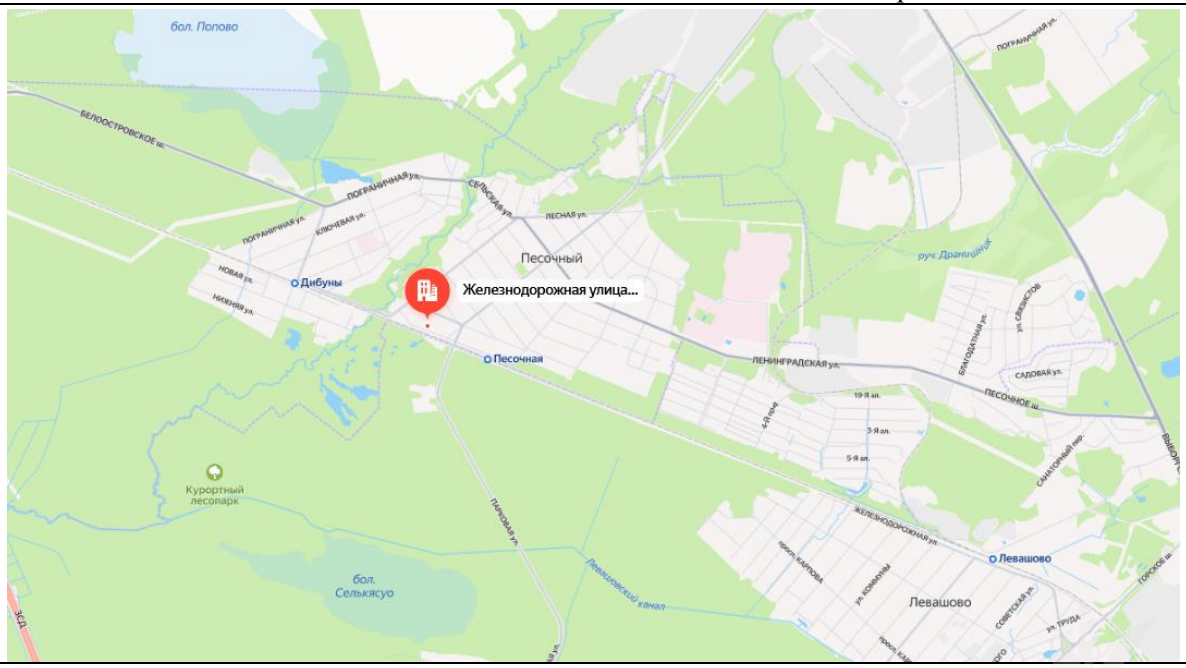


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

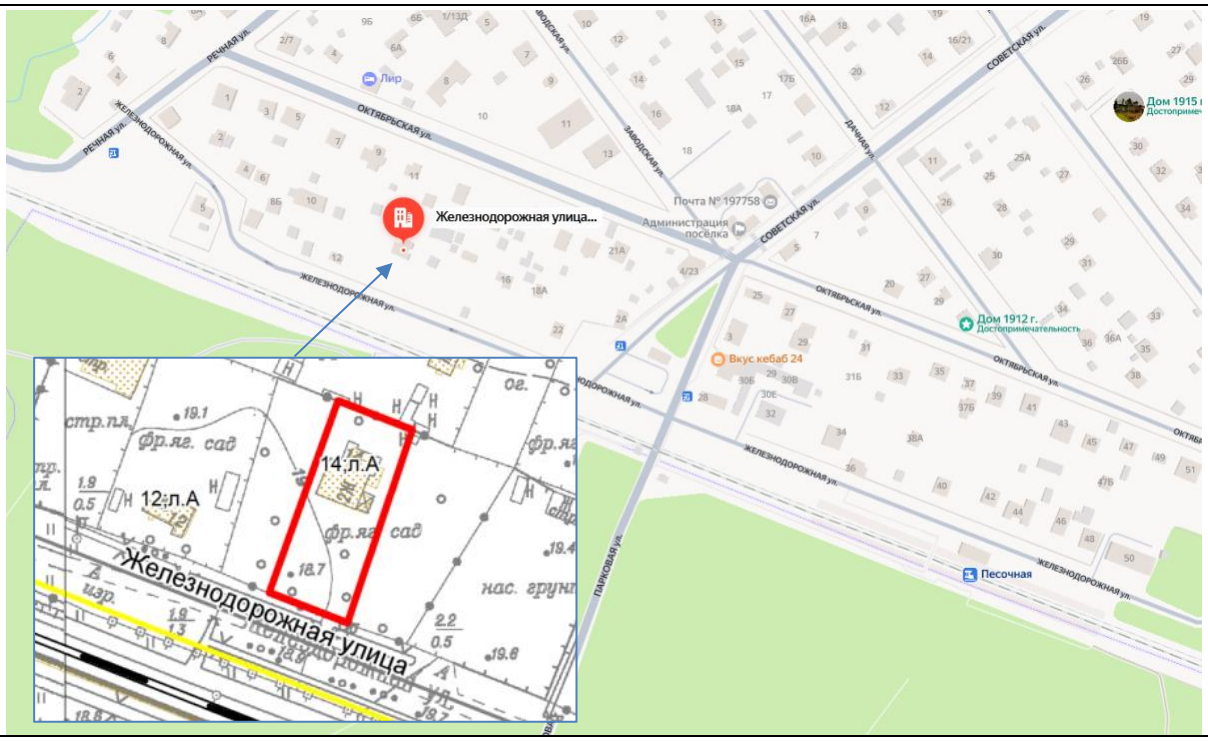


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1203 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0021345:27
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровая стоимость, руб.	5 708 580,96
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб. Зона Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами; ПЗЗ – зона Т1Ж2-2 – жилой зоне индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 78:38:0021345, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка пос. Песочный
Подъезд к участку	Со стороны Железнодорожной ул. (1 линия)
Текущее использование	Участок не огорожен, доступ не ограничен, в границах участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 78:38:0021345:3016 – здание (база отдыха), площадью 240 кв.м, год постройки – 1904. Состояние: негодное к эксплуатации

2.3 Описание объекта капитального строительства (здания)

2.3.1. Общие характеристики объекта капитального строительства

Кадастровый номер	78:38:0021345:3016
Кадастровая стоимость, руб.	3 696 941,04
Площадь застройки, кв.м	161,3
Общая площадь здания, кв. м	240,0
Объем здания, куб. м	940,0
Группа капитальности	IV
Назначение	Нежилое
Наименование	База отдыха
Материал стен	Деревянные

Год постройки	1904
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	1, в том числе подземных 0
Наличие подвала	-
Тип входа	Отдельный вход с улицы
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру
Инженерная инфраструктура:	По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 02.09.2005:
Электроснабжение	Проводка в трубах – демонтировано
Водоснабжение	От скважины – демонтировано
Канализация	–
Отопление (централизованное/печное)	От собств. котельной – демонтировано
Газоснабжение	Баллонное
Техническое состояние инженерных систем	Объект отключен от инженерной инфраструктуры (утрачены)
Состояние по осмотру	Здание находится в негодном к эксплуатации состоянии (руинированное). Объект представляет собой 1-этажный деревянный дом, ранее использовался как база отдыха, здание практически полностью разрушено, подвергалось пожару

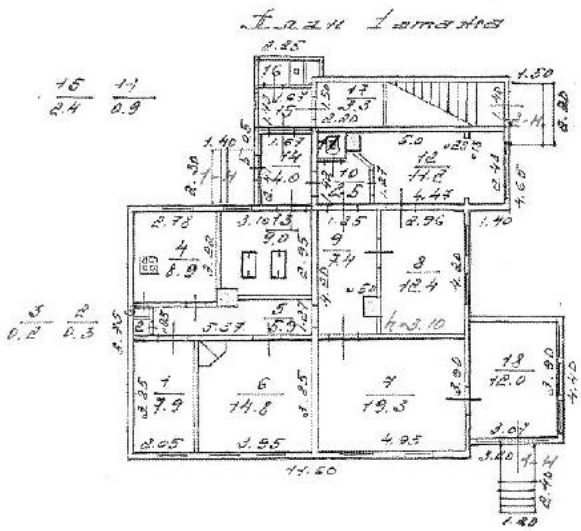
2.3.2. Описание локального окружения

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Курортном административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен в центральной части пос. Песочный, на 1 линии. Квартал, где расположен Объект оценки, – существующей индивидуальной жилой застройки современного типа и старых годов постройки
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. Железнодорожной (1 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 «Парнас» составляет около 15 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,2 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта и на расстоянии около 0,5 км – ж.-д. ст. Песочная. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная.

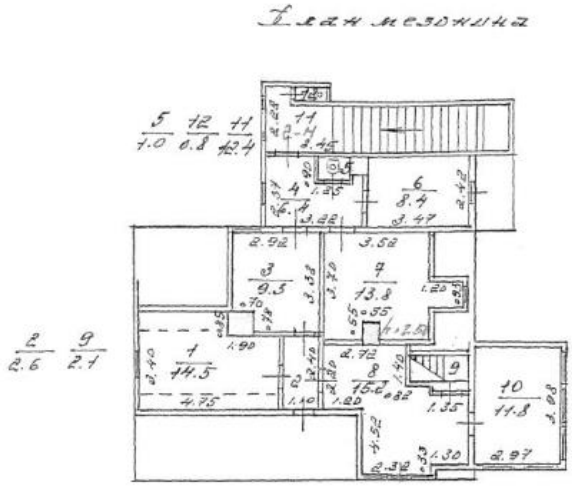
2.3.3. Планировка здания

По данным технической документации, здание в составе Объекта оценки представляет собой 1-этажный жилой дом, высота – 3,35 / 3,10 / 2,80 / 2,50 / 1,95 м.

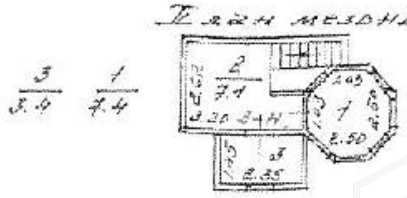
План 1 этажа



План мезонина



План мезонина



Износ здания по Техническому паспорту, составленному по состоянию на 02.09.2005: 68%.

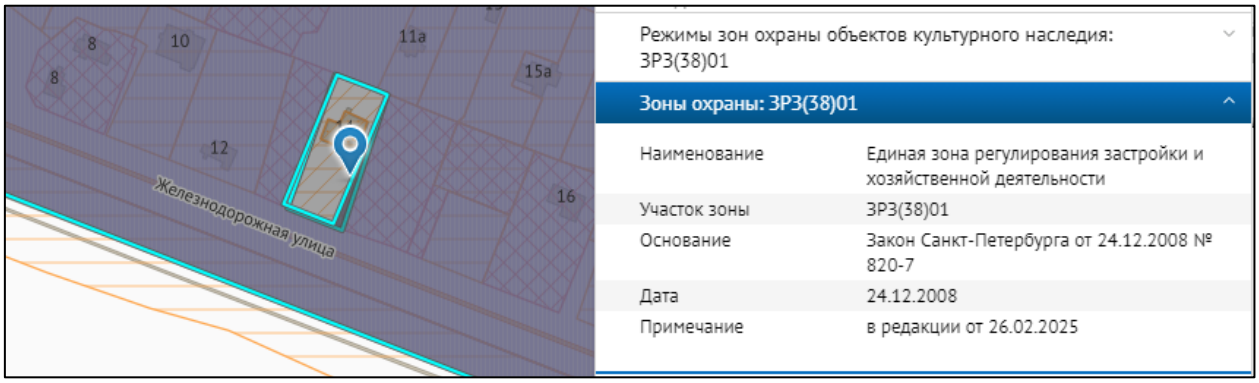
2.4 Ограничения (обременения) объекта

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

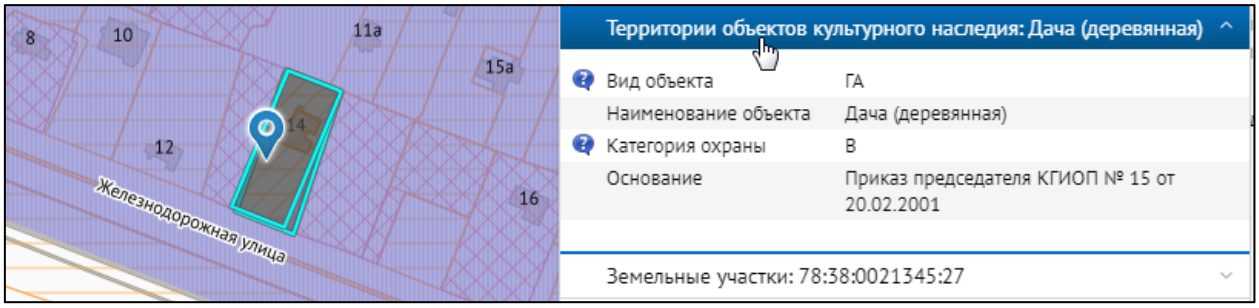
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности,
- охранная зона газораспределительной сети,
- территория объекта культурного наследия.

Наличие объектов и территорий культурного наследия:

- Часть земельного участка находится в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ЗРЗ(38)01)



- Выявленный объект культурного наследия, наименование - «Дача (деревянная)» по адресу: пос. Песочный, Железнодорожная ул., 14



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

Ограничения КГИОП

Объект относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дача (деревянная)».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Земельный участок расположен в границах:

- выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)» (адрес НПА: пос. Песочный, Железнодорожная ул., 14).

Проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)01) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «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 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.

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен вне границ территории исторического поселения.

Описание квартального режима использования для зоны ЗРЗ(38)01

По закону Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 820-7

Участок единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)01 расположен за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Курортный район).

Часть 1

1. Общие положения режимов использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных

на территории Санкт‑Петербурга

1.1. Режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга (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 (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 (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. В случае принятия решения о включении ценного средового объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия он подлежит государственной охране в соответствии с положениями федерального законодательства об охране объектов культурного наследия.

1.7. Для территорий, где необходимо проведение археологических разведок, соответствующие требования устанавливаются в соответствии с приложением 1 к Режимам.

1.8. 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.

1.9. 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.

2. Общие положения требований к градостроительным регламентам

в границах Зон охраны

2.1. 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.

Часть 4

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 «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, 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 в настоящем пункте.

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 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;

ж) применение подпункта «б» настоящего пункта допускается в отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, в том числе формирующих внутриквартальную застройку, для которых ранее данный подпункт не применялся.

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 ценных элементов планировочной

и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в п. 3.2.6 настоящего раздела.

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.

4. Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами.

4.2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

4.3. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за границы земельного участка, имеющего общую границу с улицами и(или) красными линиями улиц (за исключением внутриквартальных проездов):

в отношении крылец и приямков – 1,5 м;

в отношении балконов, эркеров, козырьков – до 2 м, но не более ширины тротуара

и выше 4,5 м от поверхности земли. При этом суммарная ширина всех эркеров в каждом этаже не должна превышать 30 % ширины фасада здания, выходящего на красную линию и(или) улично-дорожную сеть, в этом этаже.

4.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – в соответствии со схемой, указанной в приложении 2 к Режимам. Для случаев восстановления исторических зданий – не превышающая высоты утраченного исторического здания.

4.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (по санитарной классификации), за исключением территорий промышленного, инженерно‑транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим Генеральным планом Санкт-Петербурга).

4.6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

4.7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

4.8. Требования к минимальной, максимальной площади зданий в отношении реконструкции и восстановления исторических зданий не устанавливаются. Специальные требования Режимов в отношении реконструкции и восстановления исторических зданий не распространяются.

7.8.3. Специальные требования режима использования земель в границах ЗРЗ(38)01, ЗРЗ(38)02

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

7.8.3.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается

изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

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

7.8.4. Специальные требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ(38)01, ЗРЗ(38)02

Максимальная площадь застройки:

жилой – 250 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

Рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории, на которую разработан и утвержден Решением Ленинградского городского Совета

народных депутатов трудящихся от 13.10.1986 № 713 «Генеральный план пос. Песочный».

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

2.5 Фотографии объекта

Фото 1. Вид Объекта оценки

Фото 2. Ближайшее окружение

Фото 3. Вид Объекта оценки

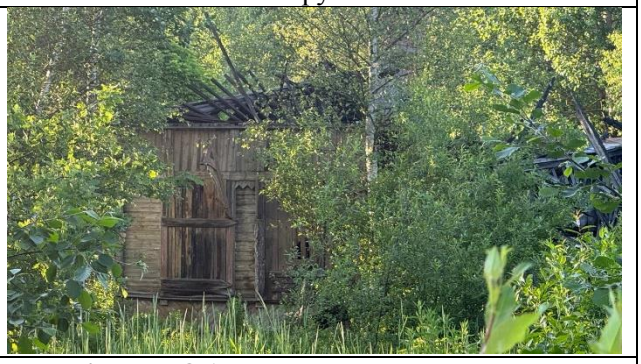


Фото 4. Вид Объекта оценки

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. Ближайшее окружение
Фото 13. Вид Объекта оценки	Фото 14. Вид Объекта оценки

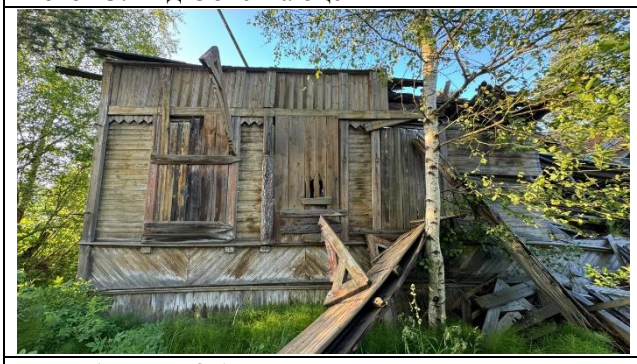



Фото 15. Вид Объекта оценки	Фото 16. Вид Объекта оценки

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

2.6 Акт осмотра

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, поселок Песочный, Железнодорожная улица, дом 14, литера А

27 июня 2025 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, поселок Песочный, Железнодорожная улица, дом 14, литера А	240	78:38:0021345:3016
2	Земельный участок		1203	78:38:0021345:27

2. Данные по зданию:

Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	Отдельный с улицы	Есть по периметру	бревенчатые	-	-	-	-	Негодное к эксплуатации	Не используется

3. Данные по земельному участку:

Категория земель	Доступ	Коммуникации				Рельеф, особенности
		Эл.	Вод	От.	Кан.	
Земли населённых пунктов	Не ограничен	-	-	-	-	Ровный, без особенностей

Примечания: Оцениваемое здание практически полностью разрушено, подвергалось пожару, находится в негодном к эксплуатации состоянии.
Участок не огорожен, доступ не ограничен. В границах участка находятся высокоствольные деревья, древесно-кустарниковая растительность.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	ocenka_nbk@mail.ru

2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На данном этапе следует отметить, что **здание в составе Объекта оценки относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дача (деревянная)».**

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

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 Т1Ж2-2, с учетом существующих ограничений.

3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	**10 030 000**	
Земельный участок	**9 900 000**	
Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка	8 229	
Здание	**130 000**	
Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания	542	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	9 000 000	11 000 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	**10 056 000**	
Земельный участок	**9 900 000**	
Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка	8 229	
Здание	**156 000**	
Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания	650	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	9 100 000	11 100 000