

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, Павловск, Динамо, Павловское шоссе, д. 9, лит. А

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки – 15 декабря 2016;
- 1.2. Дата составления отчета – 29 декабря 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 г. Павловск – муниципальное образование в составе Пушкинского района Санкт-Петербурга.

2.2.1. Краткое описание района

Пушкинский район, административно-территориальная единица Петербурга. Назван по г. Пушкин - центру района. Пушкинский район образован в 1936 году как Детскосельский район (современное название носит с 1937 года), расположен в южной части Санкт-Петербурга. Общая территория Пушкинского района - 24032,6 га (16,7% от площади Санкт-Петербурга). На сегодня Пушкинский район представляет собой объединение нескольких разрозненных муниципальных образований. В его состав входят город Пушкин, город Павловск, поселки Шушары, Александровская и Тярлево, а также несколько населенных пунктов поменьше. Города Пушкин и Павловск признаны памятниками истории и культуры и находятся под охраной ЮНЕСКО. Общее население района более 170 000 человек, причем, в последние годы оно непрерывно растет.

2.2.2. Границы района

На Востоке граничит с Колпинским районом, на Севере - с Фрунзенским и Московским районами, на Западе - с Ломоносовским районом Ленинградской области, на Юге - с Павловским районом СПб, Гатчинским и Тосненским районами Ленинградской области.

2.2.3. Транспортное обеспечение

Основные магистрали в Пушкинском районе:

- Московское шоссе;
- Пулковское шоссе.

Транспортная ситуация в исторической части района – городах Пушкине и Павловске – доставляет серьезный дискомфорт жителям уютного пригорода. В высокий туристический сезон электрички, которые ходят с Витебского вокзала, переполнены, а проезд по автодорогам со стороны Московского и Пулковского шоссе затруднен.

В 2017 году, если планы строительства подземки в очередной раз не пересмотрят, в Пушкинский район придет метро. Но это едва ли изменит транспортную ситуацию в районе: станция «Шушары», которая должна появиться одновременно с «Дунайским проспектом» и «Проспектом Славы», будет располагаться не в жилых кварталах, а в промзоне.

Автобусное сообщение в Пушкинском районе представлено 27 социальными автобусами и 8 коммерческими. В том числе действует 4 пригородных маршрута автобусов. Также в районе широко представлены маршрутные такси (работают более чем в 30 направлениях).

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Район оценивается как «условно обеспеченный» инженерными сетями. Он характеризуется наличием таких важнейших объектов инженерной инфраструктуры как водоснабжение, канализация, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, но условия подключения к инженерным сетям практически полностью зависят от конкретной ситуации. В районе есть свободные пятна, где нет инженерной инфраструктуры (газификации, водопровода).

2.2.5. Экология района

В целом, экологический фон Пушкинского района один из самых благополучных в Северной столице: сказывается небольшое количество промышленности, расположенной здесь. Впрочем, и те предприятия, которые находятся, например, в Шушарах, не являются вредными, так что особенного урона экологии не наносят.

На территории района очень много заповедников, находящихся под охраной государства. В связи с этим здесь проводится довольно жесткая природоохранная политика, целью которой является сохранение культурного наследия, расположенного в Пушкине, Павловске и других муниципальных подразделениях района. В связи с этим практически все показатели в норме: воздух загрязнен мало, почвы тоже, радиационный фон в норме, а уровень шума превышает допустимый лишь в окрестностях малочисленных промышленных зон и рядом с магистралями.

Проблемы есть в воде: протекающая на территории Пушкинского района река Славянка, с точки зрения экологов, довольно грязная. Последние исследования международной организации «Гринпис» показывают в воде реки содержание тяжелых металлов, ртути, нефтепродуктов, хлороформа и других ядовитых и вредных химических соединений. Объясняется это тем, что многие недобросовестные производства часто спускают туда отходы своей деятельности.

2.2.6. Перспективы развития района

В рамках исполнения поручений Президента Российской Федерации по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем на территории района продолжается реализация крупных проектов по строительству жилых массивов и развитию их социальной инфраструктуры.

В рамках проекта «На Царскосельских холмах» ведутся работы по проектированию комплексной застройки территории и по строительству 1-й очереди (здание торгово-офисного центра, 10 многоквартирных жилых дома), продолжают работы по строительству улично-дорожной сети зоны перспективного малоэтажного строительства в западной части с сетями инженерного обеспечения. В рамках оснащения данной территории социальными объектами ООО «Терминал-ресурс» получено разрешение на строительство дошкольного образовательного учреждения на 140 мест.

В настоящее время инвесторами ООО «СамсонМед» и ООО «Неон» продолжается проектирование двух фармацевтических заводов в нежилой зоне «Восточная». ООО «ГЕРОФАРМ» ведутся строительно-монтажные работы на объекте производства фармацевтической продукции (инъекционных лекарственных средств) по адресу: г. Пушкин, шоссе Подбельского, участок 1 (севернее дома № 5, литера А, по шоссе Подбельского)».

Новостройки Пушкинского района возводятся, в основном, в окрестностях Пушкина и Павловска и в поселке Шушары. Строятся жилые комплексы эконом, бизнес и комфорт-класса. На отдельных участках строятся таунхаусы и коттеджные поселки. В проекты домов, как правило, входит наземный или подземный паркинг. Кварталы могут сдаваться с чистовой отделкой. Особое внимание уделяется обустройству территорий вокруг, поскольку многие жилые комплексы возводятся на местах бывших промзон.

Компания «Лидер Групп» возведет в Шушарах жилой район за 40 млрд. рублей. В рамках проекта появится почти 1 млн кв. м. жилья, а также объекты социальной и коммерческой инфраструктуры. Также, компания реконструирует выезд на Пушкинскую улицу от Новгородского до Витебского проспектов. Дорога будет четырехполосной, на ней появятся выделенные велосипедные дорожки, тротуар и газон.

Застройщик планирует построить жилые кварталы с 12-этажными домами, пять детских садов и четыре школы, а также два медцентра и четыре спорткомплекса.

В настоящее время намечены и выполняются следующие мероприятия по строительству объектов транспортной инфраструктуры на территории Пушкинского района:

- реконструкция автодороги М-10 «Россия» (Московское шоссе) на участке от Кольцевой автомобильной дороги до пос. Ям-Ижора в административных границах Санкт-Петербурга (4-й этап – транспортная развязка №3 с автодорогой в г. Пушкин-Колпино).

- строительство объекта: «Пусковой комплекс 1-ой Очереди строительства продолжения Витебского проспекта. 3-й этап. Устройство примыкания продолжения Витебского проспекта к развязке КАД и Московского шоссе к пос. Шушары (с надземным пешеходным переходом)».

- реконструкция Петербургского шоссе от Пулковского шоссе до Детскосельского бульвара с путепроводом через ж. д. пути Балтийского направления Октябрьской ж. д. Планируемые сроки завершения строительства – 2016 год.

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

Пушкинский район — это 6 муниципальных образований, отличающихся друг от друга и по количеству жителей, и по территории, и по экономическим тенденциям развития.

Александровская — небольшой населенный пункт, граничащий с городом Пушкин и Шушарами, а также с национальными парками — Баболовским и Александровским.

На территории поселка создана вполне комфортная инфраструктура: здесь есть и школа, и детский сад, и поликлиника. По сравнению с «соседями» Александровская, конечно, во многом проигрывает: промышленности нет, недвижимости здесь строится мало, тот жилой фонд, который уже существует, оставляет желать лучшего и стоит совсем недорого, да и достопримечательностей тоже немного.

Тярлево — маленький поселок, граничит с Павловским парком, собственно, Павловском, массивами садоводств и территорией НИИ растениеводства имени Вавилова.

В Тярлево также находится управление ГИБДД всего Пушкинского района, несколько аграрных предприятий и НИИ, посвященных животноводству, пушкинский «Водоканал» и хлебозавод «Мариенталь». Недвижимости тоже мало, и она очень экономичная.

Шушары — большой поселок городского типа, в настоящее время являющийся одним из самых быстроразвивающихся индустриальных центров, дающих работу жителям не только Пушкинского района, но и Петербурга и Ленинградской области.

Когда-то жизнь в Шушарах определяла Академия менеджмента и агробизнеса нечерноземной зоны РФ, которая была и остается одним из крупнейших в стране научно-исследовательских центров, посвященных деятельности сельского хозяйства. Это важная международная академическая платформа, которая на сегодня объединяет специалистов из России, Европы и США.

Также в Шушарах на сегодня сосредоточена еще и значительная часть предприятий, занимающихся автомобильной сборкой: это — Toyota Motors Corporation, General Motors, Scania, MAN, Magna International, есть и заводы, занимающиеся производством компьютеров Hewlett Packard и техники Philips. Знаменитый «сухой порт» Петербурга — логистический центр компании «Евросиб» — также находится на территории Шушар.

Именно в Шушарах ведется активное жилищное строительство. Есть предложения и эконом, и комфорт. Цены несколько ниже, чем в целом по Питеру, а транспортная доступность, положила руку на сердце, ничем особенно не хуже некоторых других районов города. Поэтому квартиры раскупаются активно.

Павловск — здесь находится Павловский парк и одноименный дворец, являющиеся вместе с исторической частью города Всемирным наследием ЮНЕСКО и просто потрясающим по своей красоте и гармонии местом.

Жилых домов в Павловске немного, практически всю территорию занимает дворцово-парковый комплекс. Границами муниципального округа являются Садовая улица и улица Мичурина, а также железнодорожные пути Витебского направления. Промышленности здесь нет, инфраструктура довольно бедная, рынок недвижимости тоже малоактивен.

Пушкин — самое крупное муниципальное подразделение в составе Пушкинского района, являющееся полноценным городом со своим производством, инфраструктурой, экономикой, жилым и коммерческим фондом недвижимости, а также всемирно известными туристическими достопримечательностями.

Кроме достопримечательностей, в Пушкине находится несколько важных предприятий: в основном, пищевая промышленность, школы и другие инфраструктурные объекты. Недвижимости представлена хрущевками, «старыми» новостройками и небольшим количеством новых проектов по недвижимости. В основном, это дома эконом-класса. Есть и более элитные предложения — это малоэтажные жилые комплексы, которые строятся не в самом Пушкине, а на территориях, прилегающих к городу и также являющихся частью Пушкинского района Санкт-Петербурга.

Влияет на рынок недвижимости в Пушкине и расположение здесь Пушкинского военного гарнизона. На сегодня для военнослужащих в рамках правительственной программы начало строиться жилье и все необходимые административные и инфраструктурные объекты. Уже построено более 60-ти жилых домов, школа, детский сад, военный госпиталь. Здесь же расположен авиаремонтный завод Министерства обороны РФ и военный аэродром.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки находится на территории Пушкинского административного района Санкт-Петербурга, на самой окраине города Павловска в поселке Динамо, который расположен в 2 км к юго-западу от Павловска на Павловском шоссе.

В 1720-е годы здешняя местность была подарена императрицей Екатериной I графу Карлу Самуиловичу Скавронскому. Более полутора веков назад тут располагалась роскошная усадьба Юлии Павловны Самойловой (из рода Скавронских), сюда летом съезжался на концерты, балы, маскарады и театральные представления весь цвет петербургского общества. В ту пору это место называлось Графская Славянка.

С 1847 года, усадьбу купил император Николай I и когда надел перешел в императорскую собственность, ее переименовали в Царскую Славянку. Однако скоро Царская Славянка вернулась в управление Удельного ведомства. Все постройки: церковь, усадебный дом, кухонный корпус, хозяйственный двор, контора, дом причта, школа, большая и малые оранжереи, садовые сараи, сады и парки до 1917 года содержались в исключительном порядке.

В Советское время здесь располагался детский дом. Во время Великой Отечественной войны особняк Самойловой был разрушен. До сих пор он не восстановлен. В заросшем парке историческая планировка ещё просматривается, уцелели и двухвековые деревья.

Верхний сад с прудом сохранились полностью, Нижний значительно уменьшился из-за разросшегося прицерковного кладбища. Храм действует, отремонтирован, но без завершений — купола и колокольни. На месте служебного и хозяйственного дворов, теплично-оранжерейного участка, огородов, ягодника и фруктового сада выстроили корпуса фабрики спортивных изделий «Динамо». Это название постепенно распространилось и на усадьбу, и на посёлок. После 1972 года Динамо утратил статус посёлка и вошел в состав Павловска.

Квартал, в котором находится оцениваемое недвижимое имущество, ограничен следующими улицами: Павловское шоссе, межквартальный проезд и Новая улица.

Малоэтажная жилая застройка поселка Динамо характеризуется кирпичными 3-х этажными жилыми домами среднего класса. Также в поселке присутствуют новые коттеджи, дома ИЖС старого типа и дома, аналогичные Объекту оценки.

Инфраструктура, в окружении Объекта оценки развита средне. В поселке развито деревообрабатывающее производство, подростково-молодежный клуб Павловчанин, аптека, несколько продуктовых и продовольственных магазинов, помещений по бытовому обслуживанию граждан, социальных объектов, расположенных как на первых этажах жилых домов, так и в отдельно-стоящих зданиях.

Оцениваемый объект находится в тихом спальном районе, с хорошей экологией, близко к историческим памятникам архитектуры и паркам. В то же время престижность жилья в поселке невысокая.



2.3. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	992 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:42:0016413:28
Зонирование по градостроительной ценности	Функциональная зона в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (с изменениями на 13.07.2015): 2ЖД - зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. Территориальная зона в соответствии с Законом СПб от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»: T2Ж1 – зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторических пригородов Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры. Земельный участок расположен в границах: - территории объекта культурного наследия регионального значения «Санкт-Петербургский Ольгинский детский приют трудолюбия» (основание: Распоряжение КГИОП № 10-2 от 17.01.2012; адрес НПА: Пушкинский район, г. Павловск, Динамо, Павловское шоссе, д. 9, литера А); - зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ЗРЗ 1-6) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Пушкинский район Санкт-Петербурга)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон инженерно обеспечен (электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение)
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение представлено 3-этажными многоквартирными жилыми домами, производственно-складскими объектами (деревообрабатывающее производство), парковой зоной
Подъезд к участку	Участок немного заглублен внутрь квартала жилой застройки и удален от красной линии Павловского шоссе, на расстояние ~ 60 м. Подъезд осуществляется по грунтовой

	дороге, съезд на которую возможен с Павловского шоссе, а также с межквартального проезда.
Форма участка, рельеф	Форма участка четырехугольная, близкая к прямоугольнику. Рельеф участка – ровный, без видимых перепадов высот

2.4. Описание улучшений.

2.4.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:42:0016413:1016
Площадь застройки, кв.м.	374,2
Общая площадь здания, кв.м.	295,2
Полезная площадь здания, кв.м.	201,7
Объем здания, куб.м.	1412
Группа капитальности	IV
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Материал	Бревенчатый
Год постройки	До 1917
Год последнего капитального ремонта	1958
Этажность	1
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	чердак
Вход (улица/двор)	Все входы в дом осуществляются со двора: два отдельных с фасадной стороны дома, один отдельный вход с торцевой стороны
Окна (количество, направленность)	Стандартные окна, расположенные по всему периметру здания
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Открытая проводка
Водоснабжение	Централизованное
Канализация	Централизованное
Отопление (централизованное/печное)	Централизованное (на газе)
Газовая магистраль	От баллонов
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные сети находятся в неудовлетворительном состоянии или полностью утрачены. В соответствии с данными Технического паспорта (от 23.11.2007), износ системы электроосвещения составляет 70%
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	Физическое состояние здания может быть оценено как недопустимое, а на отдельных участках как аварийное (СП13-102-2003). Недопустимое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).

2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов

Конструктивные элементы здания	Описание элемента		Техническое состояние
Фундамент	Бутобетонный ленточный		Глубокие трещины, сырость
Наружные и внутренние капитальные стены	Бревенчатые; $\varnothing = 220$ мм		Глубокие трещины, сырость в венцах, гниль
Перекрытия	Чердачное – деревянное утепленное		Засыпка слежалась, отсырела, гниль
Перегородки	Деревянные		Зыбкость, трещины, гниль
Кровля	Стропила деревянные, кровля железо		Повреждения, протечки
Полы	Дощатые окрашены		Щели, прогибы половиц
Проемы	Оконные – двойные окрашенные		Рамы перекошены, гниль
	Дверные – филенчатые окрашены		Неплотный притвор
Наружная отделка	Обшит досками, окрашен		Загрязнение окрасочного слоя, отставание обоев от основания
Внутренняя отделка	Оклейка обоями, окраска		
Инженерные системы	Центр. отопление	От групповой котельной	Протечки, ржавчина
	Водопровод	Стальные трубы	
	Электроосвещение	Открытая проводка	
	Радио	От городской сети	
	Телевидение	Коллективная антенна	
	Вентиляция	Естественная	
	Газоснабжение	От баллонов	
	Канализация	Фановые трубы	
Прочие работы (лестницы, крыльца и др.)	Крыльца деревянные		Ступени расшатаны, гниль

2.4.3. Описание локального окружения;

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	С юго-западной стороны от Объекта оценки расположен ЖК «Динамо» (два 3-этажных многоквартирных жилых дома). С западной и южной сторон расположены объекты производственно-складского назначения (деревообрабатывающее производство). С северной стороны участка расположен межквартальный проезд (на расстоянии ~ 23 м). С восточной стороны протекает Павловское шоссе (на расстоянии ~ 60 м), за которым расположен парк дачи Самойловой, еще восточнее расположено Покровское кладбище Этажность окружающей застройки не более 3-х этажей
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружающая территория имеет большое количество зеленых насаждений. Прилегающая часть Павловского шоссе и межквартального проезда

	заасфальтирована, покрытие находится в хорошем состоянии, имеются мусорные баки. Грунтовая дорога, ведущая к Объекту оценки, находится в удовлетворительном состоянии
Наличие парковки	На прилегающей к Объекту оценки территории, не имеется зоны организованной для парковки автомобилей. Характер парковки может быть охарактеризован как «стихийная». Парковка автотранспортных средств возможна на дворовой территории в свободном порядке, а также в разрешенных местах на проезжей части прилегающих улиц
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд осуществляется по грунтовой дороге, съезд на которую возможен с Павловского шоссе, а также с межквартального проезда. На радиальном расстоянии 2,0 км от Объекта оценки расположена ж/д ст. «Антропшино». Электричка с Витебского вокзала идет около 25 минут, от станции метро «Купчино» и «Рыбацкое» - 20 минут Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на Павловском шоссе (~ 60,0 м и ~ 200,0 м от ОО), по указанным улицам пролегают маршруты следующих видов транспорта: - автобусы №№ 338, 529, 545; - маршрутные такси №№ K545, K545A. Транспортная доступность объекта оценки характеризуется: • личным легковым автотранспортом – без ограничений; • грузовым автотранспортом – без ограничений; • общественным – хорошая.

2.4.4. Обременения объекта:

А) Основные условия договора аренды: нет.

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

На здание:

Согласно Справке КГИОП № 2-2226/16-0-1 от 15.03.2016, здание по адресу: Санкт-Петербург, город Павловск, Динамо, Павловское шоссе, дом 9, литера А, является объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом для мальчиков с холостым надзирателем», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Санкт-Петербургский Ольгинский детский приют трудолюбия», на основании распоряжения КГИОП №10-2 от 17.01.2013. также, в соответствии с указанной справкой, снос объекта недопустим.

В соответствии с п. 1 распоряжения КГИОП № 40-122 от 06.07.2016, в отношении собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Санкт-Петербургский Ольгинский детский приют трудолюбия», расположенного по адресу: Санкт-Петербургский, Пушкинский район, г. Павловск, Динамо, Павловское шоссе, 9, включенного в единый государственный реестр объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждено охранное обязательство, согласно приложению к указанному распоряжению. В соответствии с Приложением № 2 к охранному обязательству Приложение к распоряжению КГИОП от 25.03.2013 № 10-118, предметами охраны являются:

- объемно-пространственное решение:

- ✓ историческое объемно-пространственное решение;
- ✓ исторические габариты основного объема;
- ✓ исторические форма и габариты крыши (скатная);

- конструктивная система здания:

- ✓ исторические конструкции;
- ✓ исторические наружные и внутренние капитальные бревенчатые стены;
- ✓ исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;

- объемно-планировочное решение:

- ✓ историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;

- архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов:

- ✓ архитектурное решение фасадов в неорусском стиле;
- ✓ материал и характер фасадной поверхности (обшивка колевкой с цокольной панелью до уровня подоконников и фризом из вертикальных досок с прорезной резьбой);
- ✓ оформление свеса крыши – кронштейны с прорезной резьбой (расположение, габариты, конфигурация, рисунок);
- ✓ оформление щипцов;
- ✓ оконные проемы – форма (прямоугольная), местоположение, габариты;
- ✓ наличники окон с прямыми сандриками с резными подзорами (конфигурация, резные элементы).

В соответствии с п. 5.2 Распоряжения КИО «О продаже расселенного многоквартирного дома одновременно с отчуждением покупателю земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Павловск, Динамо, Павловское шоссе, дом 9, литера А, существенным условием договора купли-продажи Объекта и Земельного участка является обязанность покупателя осуществить реконструкцию Объекта в течение 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи, предусмотрев в качестве последствия невыполнения данного условия расторжение договора купли-продажи с возвратом Объекта и Земельного участка в государственную собственность.

Согласно акту № 09 от 11.07.2007, выданному Межведомственной комиссией по обследованию строительных конструкций в жилых и общественных зданиях, находящихся в аварийном состоянии, строение по адресу: Санкт-Петербург, город Павловск, Динамо, Павловское шоссе, дом 9, литера А, является аварийным и подлежит сносу.

Согласно Техническому заключению ЗАО «ЭКСПЕРТ» произведенному по состоянию на июнь 2007 года, по результатам обследования строительных конструкций здания по адресу: Санкт-Петербург, город Павловск, Динамо, Павловское шоссе, дом 9, литера А, данный жилой дом признан в целом – аварийным, подлежащим сносу. Капитальный ремонт нецелесообразен.

Согласно Письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу №6643-5-1-1 от 16.05.2016 года, объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГУ «Жилищное агентство Пушкинского района Санкт-Петербурга» № К-2478 от 21.12.2009, дом по адресу: Санкт-Петербург, город Павловск, Динамо, Павловское шоссе, дом 9, литера А, расселен. Зарегистрированных граждан по указанному адресу не значится.

На участок:

Согласно справке КИО Санкт-Петербурга № 69672-16 от 27.06.2016, в границах земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Павловск, Динамо, Павловское шоссе, дом 9, литера А, прошли учет следующие части земельного участка:

- охранный зона канализационных сетей, площадью 7 кв. м;
- охранный зона водопроводных сетей, площадью 269 кв. м;
- территория объекта культурного наследия, площадью 351 кв. м;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 641 кв. м.

Согласно Справке КГИОП № 13-332-1 от 19.02.2016 объект по адресу: Санкт-Петербург, город Павловск, Динамо, Павловское шоссе, дом 9, литера А расположен в границах:

- территории объекта культурного наследия регионального значения «Санкт-Петербургский Ольгинский детский приют трудолюбия» (основание: Распоряжение КГИОП № 10-2 от 17.01.2012; адрес НПА: Пушкинский район, г. Павловск, Динамо, Павловское шоссе, д. 9, литера А);
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ЗРЗ 1-6) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Пушкинский район Санкт-Петербурга).

2.4.4. Фотографии объекта

- Внешний вид:

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение Объекта оценки (ЖК «Динамо»)	Ближайшее окружение Объекта оценки
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение Объекта оценки	Ближайшее окружение Объекта оценки
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение Объекта оценки	Ближайшее окружение Объекта оценки, подъезд к Объекту оценки

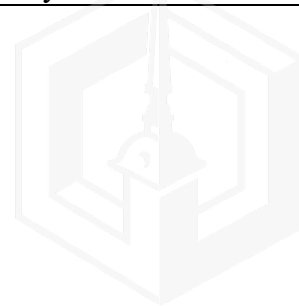




Фото 7

Состояние подъездных путей



Фото 8

Объект оценки, общий вид



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

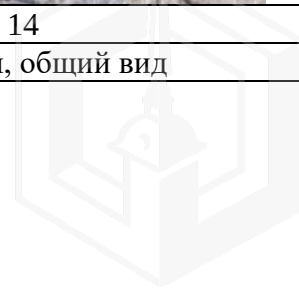




Фото 15

Объект оценки, общий вид



Фото 16

Объект оценки, общий вид



Фото 17

Объект оценки, общий вид

- Внутренний вид объекта:



Фото 18

Внутренний интерьер Объекта оценки



Фото 19

Внутренний интерьер Объекта оценки





Фото 20

Внутренний интерьер Объекта оценки



Фото 21

Внутренний интерьер Объекта оценки



Фото 22

Внутренний интерьер Объекта оценки



Фото 23

Внутренний интерьер Объекта оценки



2.4.5. Акт осмотра здания.

А К Т контрольного осмотра здания от 15 «декабря» 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, Павловск, Динамо, Павловское шоссе, д. 9,
лит. А

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания по кал. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	992 кв.м.	295,2	1	3/со двора	Стандартные окна, расположенные по всему периметру здания	Бревенчатый	+	+	+	+	Неудовлетворительное	Не используется

Примечания:

В соответствии с данными технического паспорта, объект имеет следующую инженерную обеспеченность: электричество - 220 вольт; водоснабжение – централизованное; отопление - на газе от квартальной котельной; газ - баллоны; канализация – центральная. Инженерные сети находятся в неудовлетворительном состоянии или полностью утрачены. В соответствии с данными Технического паспорта (от 23.11.2007), износ системы электроосвещения составляет 70%

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Ильин А. Н.
Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Здание, входящее в Объект оценки, является объектом культурного наследия регионального значения «Санкт-Петербургский Ольгинский детский приют трудолюбия», земельный участок, также входящий в состав Объекта оценки, расположен в границах территории объекта культурного наследия Санкт-Петербурга, в связи с чем, Объект оценки используется с учетом требований установленных законодательством. Согласно данным требованиям запрещается проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его территории. Таким образом, возможен только один вариант

использования – проведение реконструкции или ремонтно-восстановительных работ существующего здания.

Существующее здание, входящее в Объект оценки, находится в аварийном неработоспособном состоянии. Здание относится к категории неремонтопригодных, устранение физического и морального износа путем капитального ремонта с заменой изношенных ветхих элементов для зданий подобного типа, как правило, нецелесообразно и неоправданно. В связи вышеуказанным, наиболее целесообразным вариантом является проведение полной реконструкции существующего здания. В данном случае полной реконструкцией здания будет являться: разборка надземной части здания до фундамента, проведение ремонтных и реставрационно-восстановительных работ фундамента и возведение новой надземной части дома в рамках существующих объемно-планировочных решений для сохранения внешнего облика объекта культурного наследия, и его территории.

Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка с существующими улучшениями будет соответствовать вариант использования Объекта оценки под жилую функцию после проведения реконструкции здания с сохранением объемно-планировочных решений и внешнего вида объекта культурного наследия

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	1 700 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	5 759
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	1 714

