

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений,
расположенных по адресу:**

Санкт-Петербург, г. Павловск, Динамо, Спортивная ул., д. 5, кв. №№1-5

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 20 сентября 2016 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 27 сентября 2016 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта

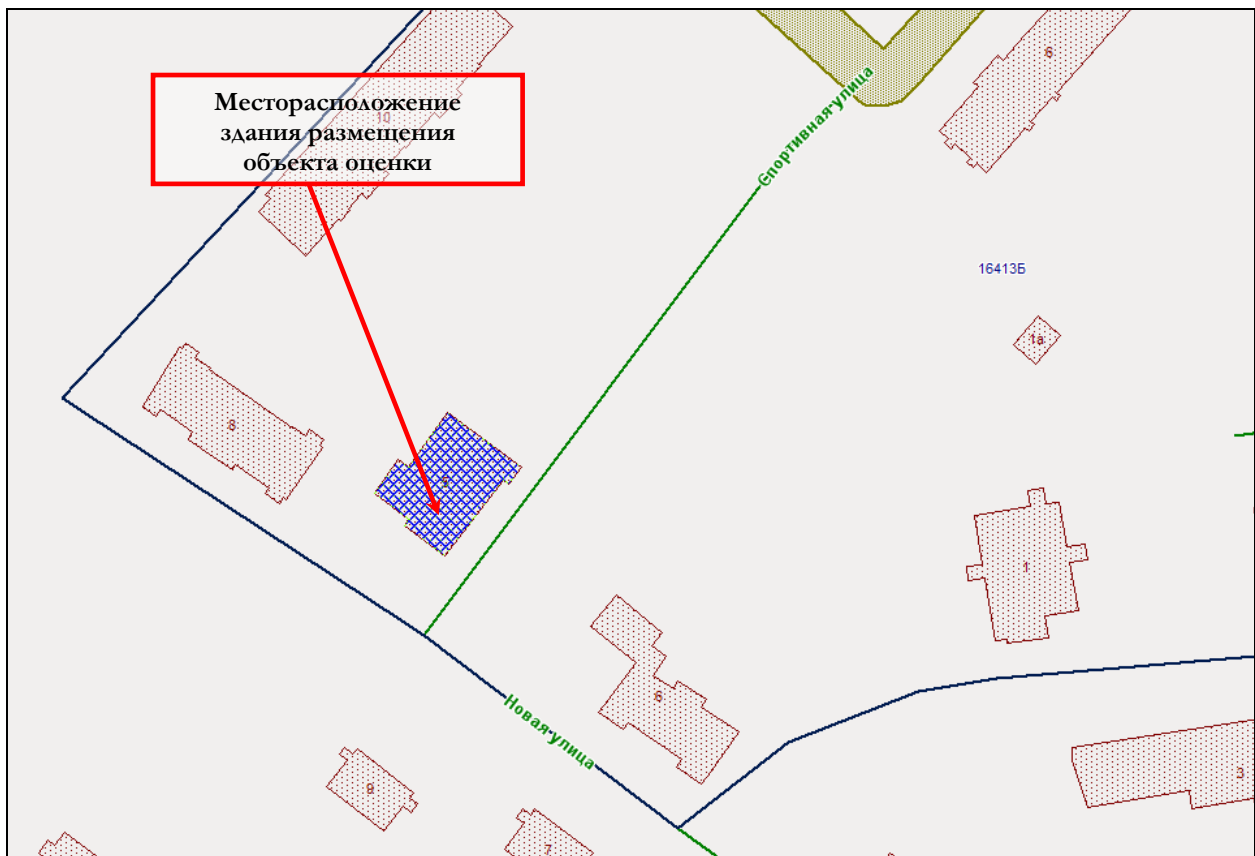
КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты




Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Историческая справка

Наименование здания расположения объекта оценки – жилой дом для мальчиков с семейным надзирателем. Датировка года постройки здания – 1897-1898. Авторы гражданский инженер М.Ф. Гейслер и Б.Ф. Гуслистый. Здание расположения Объекта оценки входит в ансамбль: Санкт-Петербургский Ольгинский детский приют трудолюбия.¹

<p>Фото здания с фасада</p>	
<p>Тип здания</p>	<p>Капитальное</p>
<p>Материал</p>	<p>Деревянные рубленные из бревен, с наружной стороны стены обшиты вагонкой</p>
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>После пожара</p>
<p>Год строительства (по данным технических паспортов Объекта оценки)</p>	<p>1917</p>
<p>Год последнего капитального ремонта (по данным технических паспортов Объекта оценки)</p>	<p>1961</p>
<p>Площадь здания, кв. м (равна совокупной площади всех помещений, то есть квартир)</p>	<p>305,2</p>
<p>Этажность</p>	<p>1</p>
<p>Наличие подвала</p>	<p>Нет</p>
<p>Наличие надстройки, мансарды, чердака,</p>	<p>Нет</p>

¹ <http://history.gradpetra.net/ulitsa/33/5286-5.html>

технического этажа	
Инженерная обеспеченность	Сантехнические приборы демонтированы (отопление центральное, горячее водоснабжение центральное, водопровод, канализация, газоснабжение)

2.3. Описание встроенных помещений

Объект оценки представляет собой жилые помещения: квартиры №1, №2, №3, №4 и №5 совокупной площадью 305,2 кв.м.

2.3.1. Общие характеристики помещений

Вид объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:42:1641302:1014	78:42:1641302:1015	78:42:1641302:1016	78:42:1641302:1017	78:42:1641302:1018
Адрес	Санкт-Петербург, город Павловск, Динамо, Спортивная ул., д. 5, кв. 1	Санкт-Петербург, город Павловск, Динамо, Спортивная ул., д. 5, кв. 2	Санкт-Петербург, город Павловск, Динамо, Спортивная ул., д. 5, кв. 3	Санкт-Петербург, город Павловск, Динамо, Спортивная ул., д. 5, кв. 4	Санкт-Петербург, город Павловск, Динамо, Спортивная ул., д. 5, кв. 5
Общая площадь, кв.м, в том числе:	60,3	69,9	48,7	61,9	64,4
Жилая площадь, кв.м	38,2	36,4	24,0	46,7	38,3
Количество комнат	2	2	2	3	3
Занимаемый объектом этаж	первый	первый	первый	первый	первый
Состояние (по осмотру)	после пожара	после пожара	после пожара	после пожара	после пожара
Окна	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Вход	1 отдельный с улицы	1 отдельный с улицы	1 отдельный с улицы	1 отдельный с улицы	1 отдельный с улицы
Высота пол - потолок (по документам)	3,60	3,60	3,60	2,6/3,6	2,5/3,6
Инженерные коммуникации	сантехнические приборы демонтированы (отопление центральное, горячее водоснабжение центральное, водопровод, канализация, газоснабжение)				
Сан. узел	раздельный	раздельный	совмещенный	совмещенный	раздельный
Текущее использование	не используется	не используется	не используется	не используется	не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	<p>Ранее все помещения в здании использовались под жилую функцию – квартиры.</p> <p>В соответствии с Техническим Заключением ООО «ЖИЛКОМЭКСПЕРТ» от 2008 г, жилой дом признан аварийным и подлежащий сносу (физический износ здания составляет 61%).</p> <p>В соответствии с Распоряжением администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга от 03.11.2010 №1461-р, №1462-р, №1459-р, №1460-р, квартиры не пригодны для проживания.</p> <p>Кроме того по результатам визуального осмотра оцениваемые квартиры после пожара.</p>
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	<p>На расстоянии около 200 м расположен парк дачи Самойловой, граничащий с Покровским кладбищем.</p> <p>Окружающая застройка представлена малоэтажной жилой застройкой, на придомовых территориях имеются детские площадки.</p>
Наличие парковки	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
Транспортная доступность	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен.</p> <p>Улица Спортивная (Динамо, Павловск) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Павловское шоссе, расположенное в непосредственной близости (около 350 м) – низкой интенсивностью пешеходных потоков, транспортных – средней. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Павловском шоссе, на удалении около 350 м (автобусы №№ 338, 529 и</p>

	545, маршрутные такси №545 и №545а). Ближайшая станция метро «Купчино» расположена на расстоянии около 20 км, железнодорожная станция «Антропшино» – около 2 км.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Нормальные

2.3.3. Обременения объекта

Согласно Справкам КГИОП от 29.03.2017 №04-22-1170-С, объект по адресу: Санкт-Петербург, город Павловск, Динамо, Спортивная улица, дом 5, литера А, относится к числу **объектов культурного наследия регионального значения** «Санкт-Петербургский Ольгинский детский приют трудолюбия. Жилой дом для мальчиков с семейным надзирателем».

В соответствии с Выписками из ЕГРН от 18.04.2017 №№ 78/001/023/2017-1161, 78/001/023/2017-1141, 78/001/023/2017-1122, 78/001/023/2017-1169, №78/001/02/2017-1204 и от 09.03.2017 №78/001/012/2017-3384, ограничения (обременения) права не зарезервированы.

2.3.4. Фотографии объекта

3. Санкт-Петербург, г. Павловск, Динамо, Спортивная ул., д. 5, кв. №№ 1-5

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение (малоэтажная жилая застройка)	Ближайшее окружение (малоэтажная жилая застройка)
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение (малоэтажная жилая застройка)	Ближайшее окружение (малоэтажная жилая застройка)
	

Фото 5

Адрес дома объекта оценки



Фото 7

Нумерация квартир в доме



Фото 9

Фасад здания, расположения Объекта оценки



Фото 11

Фасад здания, расположения Объекта оценки



Фото 13

Фасад здания, расположения Объекта оценки

Фото 6

Нумерация квартир в доме



Фото 8

Фасад здания, расположения Объекта оценки



Фото 10

Фасад здания, расположения Объекта оценки



Фото 12

Фасад здания, расположения Объекта оценки (здание подверглось пожару)



Фото 14

Фасад здания, расположения Объекта оценки

(обрушена часть здания)



Фото 15

Придомовая территория

(обрушена часть здания)



Фото 16

Придомовая территория



3.1.1. Акт осмотра оцениваемых помещений

Акт осмотра (Динамо, Спортивная)

А К Т

контрольного осмотра квартир от 20 сентября 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

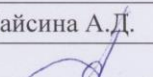
Санкт-Петербург, г. Павловск, Динамо, Спортивная ул., д. 5, кв. №№1-5

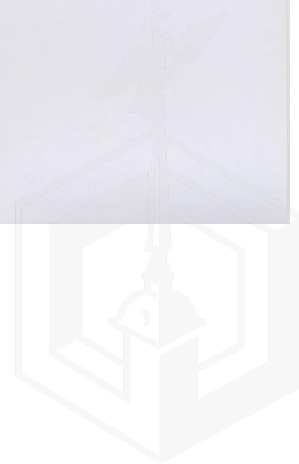
2. Данные по квартирам:

№	№ квартиры по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Кол-во комнат	Окна	Высота потолка, м	Коммуникации*				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	1	60,3	1	2	*	3,60	-	-	-	-	после пожара	не используется
2	2	69,9	1	2	*	3,60	-	-	-	-	после пожара	не используется
3	3	48,7	1	2	*	3,60	-	-	-	-	после пожара	не используется
4	4	61,9	1	3	*	2,6/3,60	-	-	-	-	после пожара	не используется
5	5	64,4	1	3	*	2,5/3,60	-	-	-	-	после пожара	не используется

Примечания, обозначенные символом *:

- Окна во всех квартирах отсутствуют.
- Инженерные коммуникации: сантехнические приборы демонтированы (отопление центральное, горячее водоснабжение центральное, водопровод, канализация, газоснабжение).

Представитель	
Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	



3.2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

Объектом оценки являются жилые помещения (квартиры) совокупной площадью 305,2 кв. м, расположенные на первом этаже жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Павловск, Динамо, Спортивная ул., д. 5. Объект оценки формирует 100% здания расположения.

В соответствии с Техническим Заключением ООО «ЖИЛКОМЭКСПЕРТ» от 2008 г, жилой дом, в котором расположены оцениваемые квартиры, признан аварийным и подлежащим сносу (физический износ здания составляет 61%). В соответствии с Распоряжением администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга от 03.11.2010 №1461-р, №1462-р, №1459-р, №1460-р, квартиры не пригодны для проживания. Кроме того по результатам визуального осмотра оцениваемые квартиры после пожара.

Для эксплуатации оцениваемых помещений необходимо восстановить здание расположения оцениваемых помещений. Согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» состав работ для всех конструктивных элементов жилого здания с износами от 61 до 80% - полная замена элементов. В связи с этим можно сделать вывод, что все конструктивные элементы объекта оценки подлежат разборке и соответственно полной замене.

Следовательно, алгоритм расчета определения рыночной стоимости оцениваемых помещений следующий:

1. Определение рыночной стоимости здания расположения оцениваемых помещений с учетом затрат на разборку существующего здания.
2. Определение рыночной стоимости оцениваемых помещений пропорционально доли площади квартир.

Необходимо отметить, что здание **расположения Объекта оценки**, относится к числу **объектов культурного наследия регионального значения** «Санкт-Петербургский Ольгинский детский приют трудолюбия. Жилой дом для мальчиков с семейным надзирателем». 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».

В соответствии со ст. 5_1 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия»:

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по **сохранению объекта культурного наследия** или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению.

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

В соответствии со ст. 40 гл. VII №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия», сохранение объекта культурного наследия - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и

сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

- Обеспечить неизменность внешнего облика,
- Сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия,
- Организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном ст.40 и в порядке, установленном ст. 45_1 Закона 73-ФЗ.

В соответствии со ст. 44 гл. VII №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия», **приспособление объекта культурного наследия для современного использования** - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

Исходя из всего вышесказанного, учитывая отсутствие положительного заключения органа охраны культурного наследия (КГИОП) на какое либо использование объекта оценки, отличное от исторического, единственным вариантом его использования является приспособление объекта культурного наследия «Санкт-Петербургский Ольгинский детский приют трудолюбия. Жилой дом для мальчиков с семейным надзирателем» для современного использования (в тех же объемно-планировочных решениях в соответствии с данными охранного обязательства).

Согласно данным выписок из ЕГРН от 18.04.2017 №№ 78/001/023/2017-1161, 78/001/023/2017-1141, 78/001/023/2017-1122, 78/001/023/2017-1169 и №78/001/023/2017-1204 от 09.03.2017, а также данным кадастровых паспортов от 22.04.2015 №№78/201/15-118105, 78/201/15-118107, 78/201/15-118108, 78/201/15-118110, 78/201/15-118112, помещения, формирующие здание объекта культурного значения, зарегистрированы **как жилые – квартиры**.

С учетом ограничений КГИОП, текущей планировки объекта, а также условий, отраженных в охранным обязательстве (элементы предмета охраны), единственным правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования является **разборка аварийных конструкций здания расположения Объекта оценки, возведение жилого дома в соответствии с требованиями КГИОП и использование оцениваемых помещений в качестве квартир**.

3.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	980 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	3 211

