

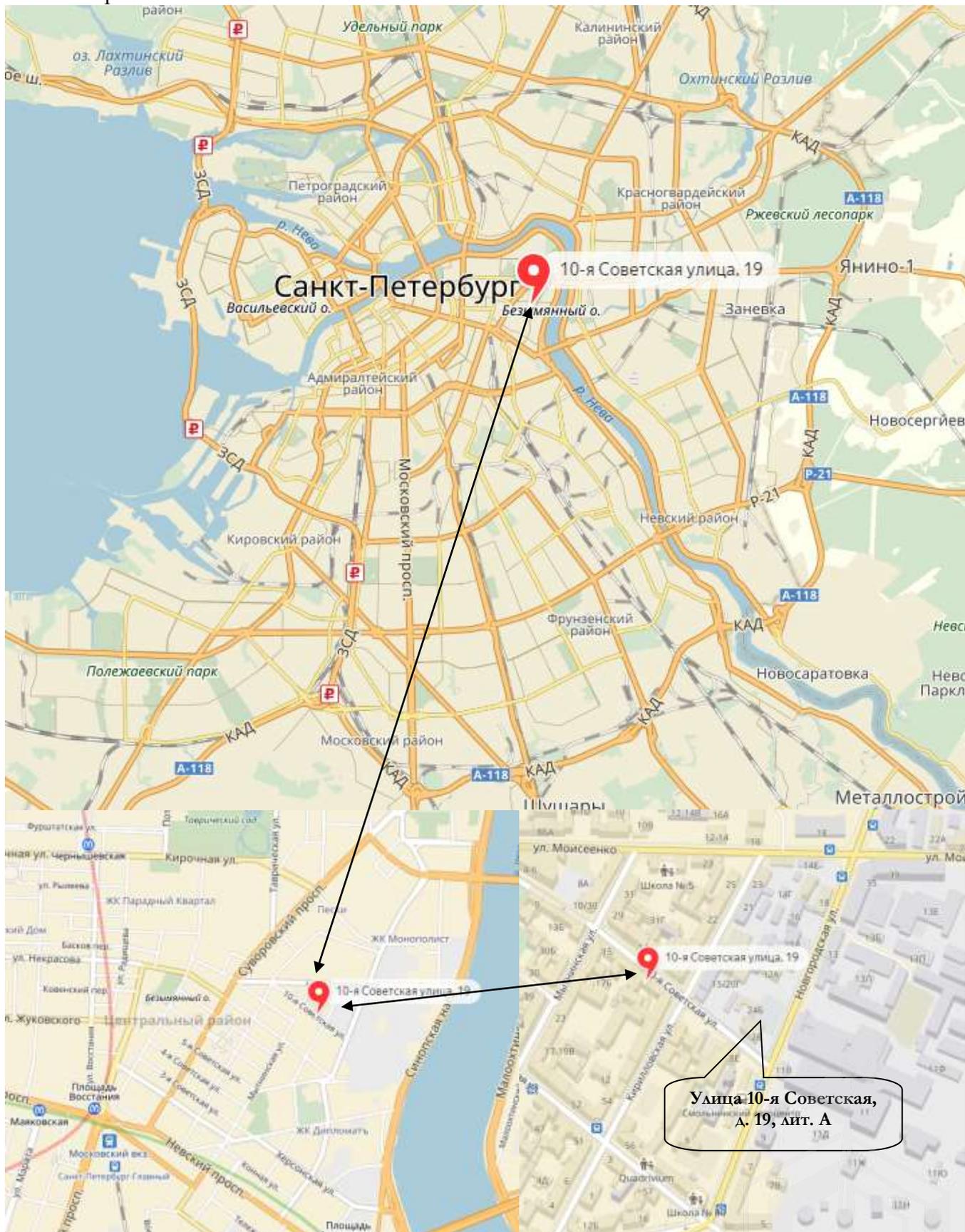
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, улица 10-я Советская, д. 19, кв. 32**

**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки – 03 мая 2017 г.
- 1.2. Дата составления отчета – 24 мая 2017 г.
- 1.3. Оцениваемые права - Право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения объекта



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

## 2.2. Описание местоположения объекта

### 2.2.1. Краткое описание района

Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Центральном районе Санкт-Петербурга. Центральный район относится к четырем центральным районам города. Кроме него к ним относятся: Василеостровский, Адмиралтейский и Петроградский районы. Район является своего рода заповедником, в котором представлены все виды градостроительных образований от основания Петербурга до современной застройки. Центральный район Санкт-Петербурга – исторически сложившийся центр города, большая часть которого входит в городскую охранную зону как памятник архитектуры и истории, где новое строительство и развитие промышленных предприятий ограничено или запрещено.

Площадь района – 1,7 тысяч га (1,2% общегородской площади).

Численность жителей района – около 300 тыс. чел. По плотности населения Центральный район занимает первое место в городе.

### 2.2.2. Границы района

Центральный район граничит с районами: Василеостровским, Петроградским, Выборгским, Калининским и Красногвардейским - по оси реки Невы;

Невским и Фрунзенским – по оси Обводного канала;

Адмиралтейским – граница от оси Обводного канала идет на север по оси улицы Константина Заслонова, затем на северо-запад по оси улицы Звенигородской до Загородного проспекта, затем по оси Загородного проспекта на северо-восток до оси улицы Бородинской, затем на север по оси улицы Бородинской до оси реки Фонтанки, далее на юго-запад по оси реки Фонтанки, затем на северо-запад по оси улицы Гороховой, далее на северо-восток, по оси Адмиралтейского проспекта, на северо-запад по оси Дворцового проспекта, Дворцового моста до оси реки Большая Нева.

### 2.2.3. Транспортное обеспечение

Уровень обеспеченности транспортом в районе благоприятный для пешеходов. Несколько станции метро, которые расположены друг от друга примерно на расстоянии 10-20 мин ходьбы:

- Кировско-Выборгская линия (1) – «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Маяковская», «Владимирская»;
- Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»;
- Невско-Василеостровская линия (3) – «Гостинный двор»;
- Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского».

Район представлен всеми видами наземного общественного транспорта: автобусы, троллейбусы, трамваи и маршрутные такси. Протяженность всех улиц и проездов – 136 км.

*Основные транспортные магистрали.* Всю территорию района от Дворцовой набережной у Адмиралтейства и до Александрово-Невской лавры пересекает Невский проспект, длина которого 4,5 километра. Невский проспект пересекают: набережные реки Мойки и канала Грибоедова, Садовая улица, набережная реки Фонтанки, Литейный проспект и продолжающий его Владимирский проспект, Лиговский проспект и Полтавская улица. Кроме того, к Невскому проспекту справа и слева подходят 16 улиц. К основным транспортным магистралям относится, также, и Суворовский проспект.

Основная проблема центра города – перегруженность автотранспортом: на главных магистралях района постоянно образуются пробки, не хватает парковочных мест. В часы пик автомобили стоят на Лиговском, Литейном проспектах, Садовой улице, Суворовском проспекте, Шпалерной улице. Традиционно машины скапливаются в зоне мостов через Неву.

Решить проблему транспортной доступности района планируют с введением в эксплуатацию Орловского тоннеля и завершением реконструкции площади Восстания. Орловский тоннель соединит Центральный и Красногвардейский административные районы и поможет разгрузить Суворовский проспект. Реконструкция площади Восстания предполагает строительство подземного перехода и паркинга.

### 2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

По степени инженерной обеспеченности район можно оценить как хорошо обеспеченный. Он характеризуется наличием таких важнейших объектов инженерной инфраструктуры как водоснабжение, канализация, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение.

Важной составляющей социально-экономического развития района является работа по ремонту, замене и реконструкции инженерных сетей энергоснабжающих организаций. Несмотря на проводимую работу по капитальному ремонту и текущему ремонту, изношенность тепловых сетей в районе остается еще высокой.

### 2.2.5. Экология района

Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% – это Летний, Михайловский и Таврический сады, а также скверы.

Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу) – часть бывшего Смольнинского района, примыкающая к Неве. Концентрация вредных веществ доходит до более чем в 30 крат выше допустимой. Остальная часть Смольнинского района, часть бывших Дзержинского (у станции метро «Чернышевская») и Куйбышевского – «умеренное» и «интенсивное» загрязнение (5-30 крат превышения). Начало Невского проспекта и прилегающие улицы – слабое загрязнение, до 5 крат. Радиационная обстановка – средняя в пределах города. Загрязнение атмосферного воздуха почти однородно во всем районе: более 3-х ПДК.

### 2.2.6. Перспективы развития района

Центральный район — центральный исторический район Санкт-Петербурга — сегодня переживает один из самых динамических периодов развития. На его территории высокими темпами идет реализация серии крупных общегородских проектов. Обновление затрагивает самые разные сферы экономики и городского хозяйства: строительство, торговлю, инвестиции, расселение ветхого жилого фонда, развитие транспортной сети.

Улучшению инвестиционного климата района способствуют:

- активная позиция администрации в части обеспечения режима максимального благоприятствования добросовестным и активным инвесторам;
- реализуемые и намеченные к реализации проекты развития транспортных магистралей;
- вложение бюджетных средств в пилотные городские проекты, которые являются катализатором для развития прилегающих территорий уже силами инвесторов;
- появление крупных отечественных инвесторов.

В результате в Центральном районе созданы, строятся и проектируются крупные торговые и культурно-развлекательные зоны, формируются благоустроенные пешеходные пространства, созданы предпосылки для реализации крупных транспортных проектов.

Центральный район является все более интересной для инвесторов зоной, но пока не решаются проблемы с расселением многочисленных аварийных домов. С точки зрения расположения все они выгодны, но с расселением жильцов у инвесторов возникают большие проблемы. Практически все квартиры в жилой части — коммунальные, густонаселенные.

В законодательстве вопрос расселения практически не проработан, поэтому у жителей повышенные требования. Еще больше проблем возникает с собственниками квартир и встроенных нежилых помещений. Поэтому инвесторы неохотно берутся за такие проекты.

Центральный район — один из наиболее интересных с точки зрения реализации проектов, связанных с развитием общественно-деловых зон. Большая часть Центрального района считается престижной как для размещения коммерческой функции (в основном — гостиничной, офисной и торговой), так и для проживания. Новое строительство и развитие промышленных предприятий в районе существенно ограничено или запрещено.

### 2.2.7. Деление района на зоны

#### *Историческая зона*

Центральный район известен своими памятниками истории и культуры далеко за пределами России. Практически вся территория района вошла в охранную зону Петербурга.

Центральный район уникален по концентрации памятников, состоящих под государственной охраной: на его территории свыше 440 памятников архитектуры и градостроительства, 20 памятников монументального искусства, свыше 100 памятников истории, а также ряд памятников садово-паркового искусства (Летний, Михайловский, Таврический сады). Комплекс кладбищ Александро-Невской лавры является некрополем общенационального значения. В Центральном районе 28 музеев, в числе которых всемирно известные Государственный Эрмитаж, Русский музей; 37 театров и концертных залов, 34 библиотеки, 12 вузов и других объектов.

#### *Жилая зона*

Центральный район – один из районов, которые составляют исторический город. Он почти весь застроен до 1917 года, в районе Советских улиц попадаются редкие сталинки, на Кирочной – не менее редкие хрущевки. По качеству жилищный фонд Центрального района неоднороден: от полуразвалившихся зданий-памятников до нового элитного клубного жилья. Район исторически считается престижным.

Что касается перспектив жилищного фонда, то они здесь (как и во всех центральных районах города) связаны с реконструкцией исторических зданий и городской программой по расселению коммунальных квартир.

*Коммерческая зона*

Центральный район - исторически сложившийся административный, деловой и торговый центр Санкт-Петербурга. Здесь расположены Администрация СПб и Правительство Ленинградской области, ГУВД и УФСБ по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, многочисленные консульства, органы федеральной и городской власти.

В Центральном районе несколько тысяч предприятий торговли и сферы услуг, в т. ч. крупные торговые центры: универмаги «Гостиный Двор», «Пассаж», «ДЛТ», «Апраксин Двор», Мальцевский и Кузнечный рынки.

Центральный район густо насыщен офисными и торговыми центрами, расположенными, как правило, вдоль проспектов. И практически все первые этажи остальных улиц и переулков района также заняты магазинами, кафе и т.д. Большинство бизнес-центров района относится к классу «А» и «В». Множество коммерческих объектов возникнет в Центральном районе в процессе реконструкции старых зданий (например, комплекса домов Апраксина двора).

*Промышленная зона*

Центральный район не играет значительной роли в петербургской промышленности. Тем не менее некоторые промышленные предприятия района являются ведущими в своей отрасли. Большая часть территории Центрального района входит в городскую охранную зону, строительство новых промышленных предприятий в ней запрещено.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Согласно закону Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» от 21.12.2005 г. жилой дом, в котором расположен Объект оценки, находится в многофункциональной зоне с включением объектов жилой, общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры.

Ближайшее окружение Объекта оценки – многофункциональная зона, зона рекреационного назначения, общественно-деловая зона, зона улично-дорожной сети города.

Жилой дом, в котором расположен Объект оценки, находится в исторической части Санкт-Петербурга, в восточной части Центрального района, в квартале, ограниченном:

- ✓ с севера – 10-й Советской улицей;
- ✓ с запада – Мытнинской улицей;
- ✓ с востока – Кирилловской улицей;
- ✓ с юга – 8-й Советской улицей.

Расположение объекта в исторической части города обуславливает наличие в незначительном удалении от Объекта оценки большого количества объектов культурно-исторической ценности

В микрорайоне, в котором расположен Объект оценки, расположены такие объекты как: Рождественский сквер, сквер Галины Старовойтовой, Овсянниковский сад, Шестоковская церковь, церковь Димитрия Ростовского, музей-квартира Аллилуевых, научная библиотека, памятник В. М. Гаршину, школы, детские сады, почтовое отделение, продуктовые магазины и др.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Общий вид дома

Тип здания	Дома дореволюционной постройки, не прошедшие капитальный ремонт.
------------	--



	Год постройки: 1912
Материал	Кирпичный
Состояние по осмотру	Нормальное
Год последнего капитального ремонта	Выборочный капитальный ремонт: 2014 – ремонт или замена системы отопления
Этажность	7 (2-7, в том числе цокольный этаж, мансарда)
Наличие подвала	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мансарда
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, канализация, центральное водоснабжение (горячее и холодное), газоснабжение

#### 2.4. Описание встроенного помещения:

##### 2.4.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Жилое
Кадастровый номер объекта	78:31:0001430:1038
Общая площадь, кв. м	114,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Мансарда
Состояние (по осмотру)	Отделка пола: - линолеум (стертости, трещины, разрывы); - паркет (трещины, стертости, вспучивания); - дощатый настил (трещины, стертости, вспучивания); - бетонная стяжка (трещины, сколы). Отделка стен: - обои (отслоение, загрязнения, разрывы); - окраска (загрязнения, отслоения). Отделка потолка - штукатурка (загрязнения, отпадение штукатурного слоя); - обои (отслоение, загрязнения, разрывы). Вся отделка и элементы благоустройства помещения находятся в неудовлетворительном состоянии и требуют ремонта или замены
Окна	7 прямоугольных окон, ориентированных на улицу
Вход	2, в том числе: - 1 общий с жилыми помещениями с улицы; - 1 общий с жилыми помещениями со двора.
Высота пол - потолок (по документам)	3,02 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация, центральное водоснабжение (горячее и холодное), газоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

##### 2.4.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения. В здании размещения Объекта оценки расположены следующие организации: каминотека, professional solutions company (автоматизация производств), «Империял» мини-отель
Общее состояние окружающей территории	Улицы, расположенные в окружении дома, в котором находится Объект оценки, заасфальтированы, покрытие находится в

	удовлетворительном состоянии. Окружение имеет чистую ухоженную территорию, улицы обеспечены мусорными баками, освещение состоит из фонарей.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	В окружении дома, в котором расположен Объект оценки, не имеется отдельной организованной зоны для парковки автомобилей, в связи с этим парковка производится на свободной площади, а также во дворе дома
Транспортная доступность	Ближайшие станции метрополитена «Площадь Восстания» и «Площадь Александра Невского» расположена на расстоянии ~ 1 300 м от Объекта оценки. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии ~ 240 м на Новгородской улице, по указанной улице, а также по ближайшим улицам (8-я Советская, Мытнинская) организованы маршруты следующих видов транспорта: - автобусы №№ 15, 46, 55; - троллейбус № 10. Таким образом, транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом характеризуется как хорошая.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Нормальные

#### 2.4.3. Обременения объекта

А) Обременение договором аренды – нет.

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

В соответствии со справкой КГИОП № 04-22-793/1-С от 02.03.2017, объект по адресу: 193144, г. Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 19, литера А, на основании «Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом И. Я. Романова».

В соответствии с распоряжением о признании жилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, 10-я Советская ул., д. 19, кв. 32 непригодным для проживания и подлежащим ремонтно-восстановительным работам № 1214-р от 23.11.2010, с Заключением о признании жилого помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания № 71 от 02.09.2010, Актом обследования помещения № 70 от 02.09.2010, жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, 10-я Советская ул., д. 19, кв. 32, непригодно для проживания в соответствии с заключением межведомственной комиссии Центрального района от 02.09.2010 № 71 и подлежащим ремонтно-восстановительным работам с целью дальнейшего использования под жилье.

#### 2.4.4. Фотографии объекта

- внешний вид



Фото 1

Вид 10-й Советской ул.



Фото 2

Вид 10-й Советской ул.

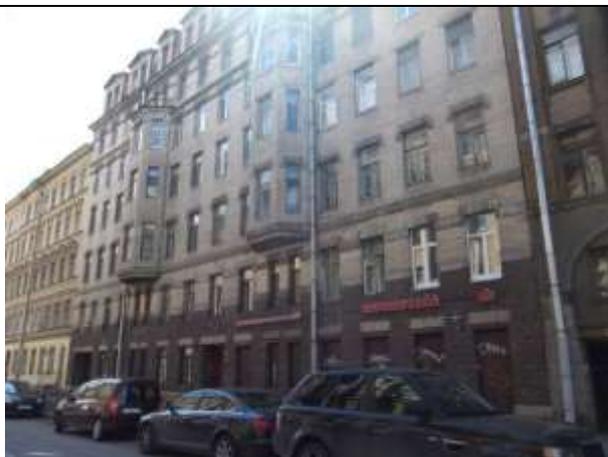


Фото 3

Фасад здания размещения Объекта оценки



Фото 4

Фасад здания размещения Объекта оценки, окна Объекта оценки



Фото 5

Табличка с номером дома на фасаде здания размещения Объекта оценки



Фото 6

Вход в подъезд Объекта оценки (вид с улицы)



Фото 7

Состояние подъезда Объекта оценки



Фото 8

Состояние подъезда Объекта оценки





Фото 9

Входная дверь Объекта оценки (вид снаружи, вход в ч. п. 1)

• внутренний вид



Фото 10

Вид ч. п. 1



Фото 11

Вид ч. п. 1



Фото 12

Вид ч. п. 2



Фото 13

Вид ч. п. 2





Фото 14  
Вид ч. п. 7



Фото 15  
Вид ч. п. 7



Фото 16  
Вид ч. п. 7, стрелкой указана входная дверь  
(вход осуществляется со двора)



Фото 17  
Вид ч. п. 7



Фото 18  
Вид ч. п. 12



Фото 19  
Вид ч. п. 12

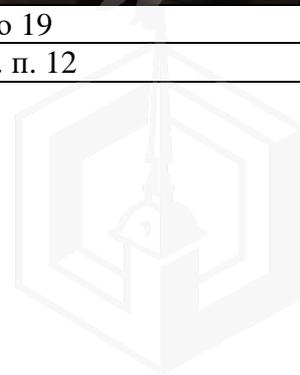




Фото 20

Состояние стен и потолка в ч. п. 12



Фото 21

Вид ч. п. 12



Фото 22

Общий вид и состояние потолка в ч. п. 11



Фото 23

Общий вид и состояние потолка в ч. п. 11



Фото 24

Вид ч. п. 10



Фото 25

Вид ч. п. 10

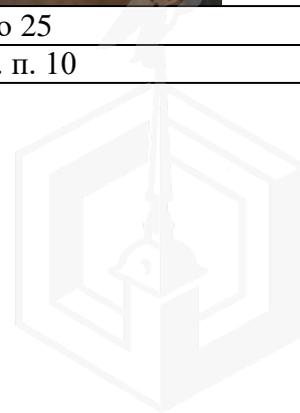




Фото 26  
Вид ч. п. 9



Фото 27  
Состояние оконных заполнений в ч. п. 9



Фото 28  
Вид ч. п. 9

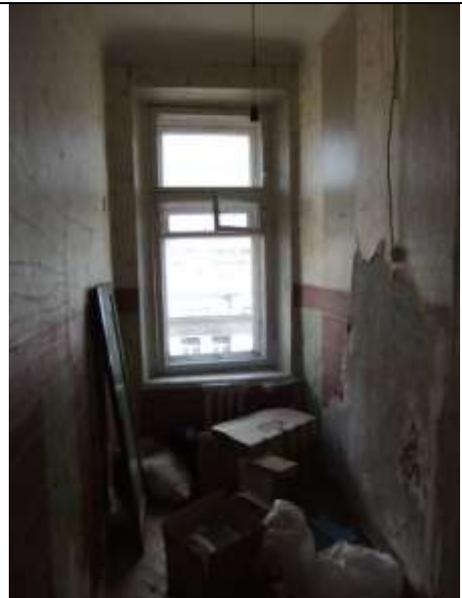


Фото 29  
Вид ч. п. 8



Фото 30  
Вид ч. п. 8



Фото 31  
Вид ч. п. 3

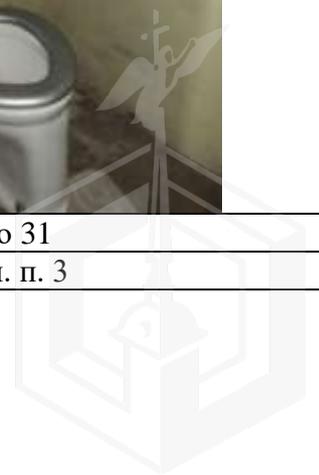




Фото 32  
Вид ч. п. 4

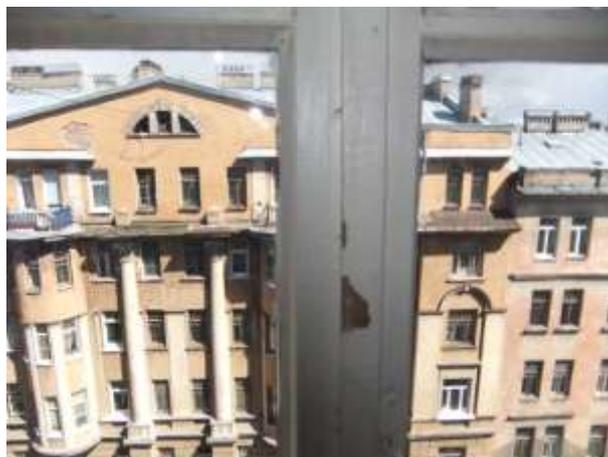


Фото 33  
Вид из окон Объекта оценки



2.4.5. Акт осмотра помещения

**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от «03» мая 2017 г.**

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, улица 10-я Советская, д. 19, лит. А, кв. 32

2. Данные по помещению:

№	№ квартиры по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Кол-во комнат	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
								Эл.	Во-д.	От.	Кан.		
1	32	114,5	мансарда	5	1 общ с жилыми помещениями и с улицы / 1 общ с жилыми помещениями и со двора	7 / прямоугольных / улица	3,02	+	+	+	+	Неудовлетворительное	Не используется

Примечания:

Отделка пола:

- линолеум (стертости, трещины, разрывы);
- паркет (трещины, стертости, вспучивания);
- дощатый настил (трещины, стертости, вспучивания);
- бетонная стяжка (трещины, сколы).

Отделка стен:

- обои (отслоение, загрязнения, разрывы);
- окраска (загрязнения, отслоения).

Отделка потолка

- штукатурка (загрязнения, отпадение штукатурного слоя);
- обои (отслоение, загрязнения, разрывы).

Вся отделка и элементы благоустройства помещения находятся в неудовлетворительном состоянии и требуют ремонта или замены

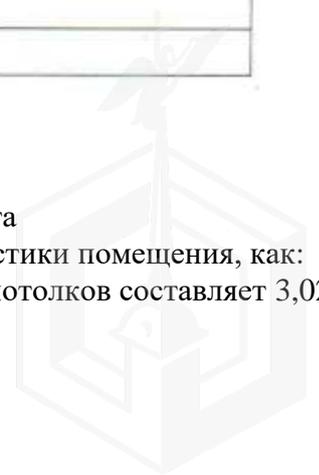
Общее состояние помещения можно охарактеризовать как «неудовлетворительное».

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

2.5. Выводы по анализу наиболее эффективного использования объекта

Принимая во внимание такие количественные и качественные характеристики помещения, как:

- расположение помещения – в мансарде жилого дома, при этом высота потолков составляет 3,02 м;
- тип входа – общий с улицы и со двора;
- наличие 7 окон ориентированных на улицу;



- величину общей площади - 114,5 кв. м;

- физическое состояние помещения - непригодно для проживания и подлежит ремонтно-восстановительным работам.

Оценщики пришли к выводу, что **наиболее финансово оправданным и максимально продуктивным является вариант использования помещения под жилую функцию после проведения ремонтно-восстановительных работ.**

2.4. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки (НДС не облагается)</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	2 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	24 454

