

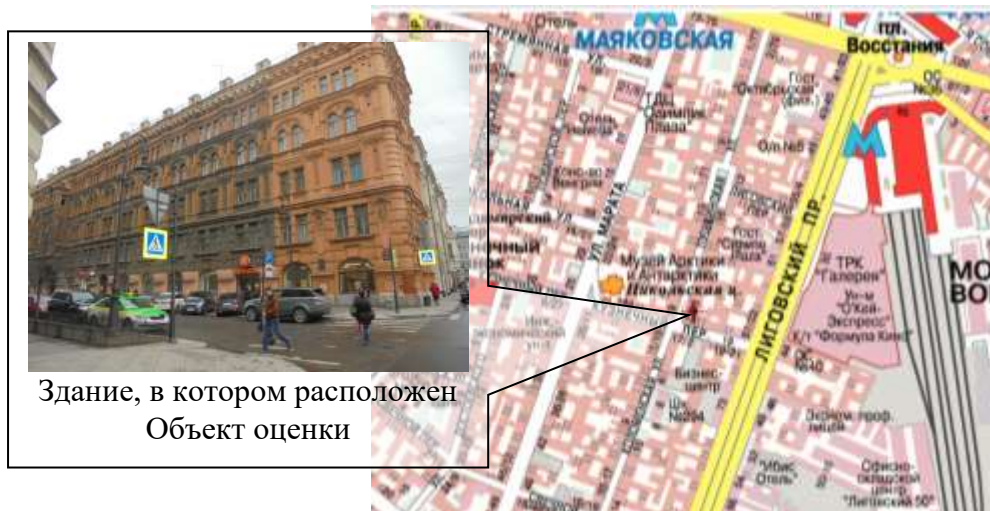
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д.20, кв.29**

**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки: 16 мая 2017 г.;
- 1.2. Дата составления отчета: 24 мая 2017 г.;
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объектов оценки:**

- 2.1. Описание местоположения объектов



Здание, в котором расположен  
Объект оценки

**2.1.1. Краткое описание Центрального района;**

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. С севера, востока и юга границы его проходят по Неве и Обводному каналу, с запада Центральный район граничит с Адмиралтейским по Гороховой улице, Загородному проспекту, Звенигородской улице с выходом к Обводному каналу.

Территория района составляет 17,12 кв. км (1,2% общегородской площади), население — около 270 тыс. человек (почти 6% населения Санкт-Петербурга). По плотности населения Центральный район занимает первое место в городе (16 тыс. человек на кв. км).

В границах Центрального района Санкт-Петербурга располагаются муниципальные округа:

- Дворцовый округ,
- Округ № 78,
- Литейный округ,
- Смольнинское,
- Лиговка-Ямская,
- Владимирский округ.

Протяженность всех улиц и проездов 136 км. Наиболее важные магистрали — Невский, Лиговский, Литейный, Суворовский, Загородный проспекты; улицы Восстания, Чайковского, Фурштатская, Некрасова, Гороховая; набережные: Дворцовая, Кутузова, Робеспьера, Синопская, наб. р. Фонтанки, Обводного канала.

В настоящее время Владимирский и Загородный проспекты – оживленные торговые улицы с многочисленными магазинами, ателье и офисами в первых этажах. Вблизи станции метро «Владимирская» находится Кузнечный рынок. В Центральном районе расположено множество офисов крупных компаний, отделений банков, образовательных учреждений, крупных торговых и бизнес-центров, предприятий общественного питания.

Центральный район относится к категории районов Санкт-Петербурга с самой высокой концентрацией промышленности в силу наличия здесь большого количества различных производственных объектов (хотя в настоящее время многие из них уже

практически не используются по назначению или используются весьма ограниченно). Если площадь района составляет всего немногим более 1% городской площади, то формально на его территории располагаются 13% (265 единиц) предприятий-загрязнителей, находящихся на учете в Ленкомэкологии.

### *Транспорт*

#### а) Станции метро:

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

#### б) Основные транспортные магистрали:

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

#### в) Связь с другими районами города:

- с Василеостровским: по Невскому проспекту через Дворцовый мост;
- с Петроградским: от Марсова поля и Суворовской площади через Троицкий мост;
- с Выборгским, Калининским: по Литейному проспекту через Литейный мост;
- с Красногвардейским: по Тульской улице через Большеохтинский мост, от площади Александра Невского через мост Александра Невского;
- с Невским: по Кременчугской улице через Атаманский мост, через Шлиссельбургский мост;
- с Фрунзенским: по улице Черняховского через Предтеченский мост, по Лиговскому проспекту через Ново-Каменный мост, по Боровой улице через Боровой мост;
- с Адмиралтейским: по Адмиралтейскому проспекту, Большой и Малой Морским улицам, по Казанской улице, по Садовой улице, по Загородному проспекту.

### *Экология района*

Загрязнение атмосферного воздуха. Сегодня выбросы промышленных предприятий несравнимо меньше загрязняют воздух, чем выхлопы автомобилей. Именно последнее и определяет концентрацию вредных веществ в воздухе. Загрязнение атмосферного воздуха почти однородное во всем районе: более 3-х ПДК.

Загрязнение почв. Загрязнение почв куда более неоднородно. Самое грязное в этом отношении место в районе – примыкающая к Неве территория в окрестностях ансамбля Смольного. Концентрация вредных веществ здесь более чем в 30 крат выше ПДК. Показатели на остальной территории меньше – у станции метро «Чернышевская» загрязнение оценивается как «умеренное» и «интенсивное» (5-30 крат превышение). В начале Невского проспекта и прилегающих улиц – загрязнение слабое, до 5 крат.

Радиационная обстановка составляет 10-16 мкР/час и является средней по городу.

Уровень шума. Среди лидеров по уровню шума в районе и городе – начало Литейного, часть Суворовского и Невский проспекты:

- начало Литейного проспекта – 81-85 дБА – максимальное значение по городу;
- Невский проспект и часть Суворовского проспекта – 76-80 дБА;
- Лиговский, Староневский и Владимирский проспекты – 71-76 дБА.

Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% – это Таврический, Михайловский и Адмиралтейский сады, Марсово поле, Летний сад, сад имени Чернышевского (находится у Мытнинской улицы), зелень Александро-Невской лавры, парки вокруг Смольного, скверы вокруг Казанской площади, площади Искусств, Манежной площади.

2.1.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Уровень развитости социально-бытовой инфраструктуры в пределах локального окружения Объекта оценки характеризуется как высокий. Локальное окружение характеризуется высокой концентрацией объектов общественно-деловой застройки.

2.2. Описание здания, в котором расположены объекты оценки



Фото здания

Тип здания	капитальное (группа капитальности II)
Материал (наружные стены )	кирпич
Состояние по осмотру	нормальное
Год постройки	1875
Год последнего капитального ремонта	1956
Этажность	5 (4-5, в том цокольный этаж), кроме того подвал
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Инженерная обеспеченность	отопление –центральное; газоснабжение – есть; водоснабжение и водоотведение – есть; электроснабжение –есть, теплоснабжение- центральное

Описание жилого помещения:

2.2.1. Общие характеристика помещения:

**Описание помещения**

Вид объекта	жилое помещение (квартира)
Кадастровый номер объекта	78:31:0001046:2447
Общая площадь квартиры, кв. м	71,9
Жилая площадь квартиры, кв. м	40,1
Количество комнат	2
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние	непригодное для проживания (аварийное)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	4/стандартные/прямоугольные/вид из окон во двор
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа,	1 отд со двора

видеонаблюдения; общее состояние подъезда	
Высота пол - потолок (по документам)	2,9 м
Заглубление	отсутствует
Инженерные коммуникации	отопление –центральное; газоснабжение - есть; водоснабжение и водоотведение – есть; электроснабжение –есть, теплоснабжение- центральное
Текущее использование Доля земельного участка, относящегося к объекту	жилое В натуре не выделена

### 2.2.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	соседствующие помещения, расположенные во дворе, используются под торгово-сервисные, офисные и жилые функции
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	отсутствуют
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка возможна на внутри дворовой территории
Транспортная доступность( удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к объекту осуществляется со стороны Пушкинской улицы. Вход осуществляется со двора. Вдоль Лиговского проспекта организовано движение наземного общественного транспорта. Ближайшая станция метро расположена на расстоянии ~ 500 м от Объекта оценки
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Условия погрузочно-разгрузочных работ определяются степенью загруженности внутри дворовой территории

### 2.2.3. Обременения объекта.

#### А) Основные условия договора аренды:

- Объект оценки не обременен договором аренды

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

Здание, в котором расположен Объект оценки является объектом культурного наследия регионального значения ("Дом барона Л.К. фон Таубе с флигелями")

### 2.4.4. Фотографии здания и объекта оценки



Фото 1 Ближайшее окружение (Пушкинская ул.)



Фото 2 Общий вид дома (со стороны Пушкинской ул.)





Фото 3 Вид входа в квартиру



Фото 7 Общий вид и состояние кухни (ч.п. № 3)



Фото 4 Общий вид и состояние тамбура (ч.п. № 1)



Фото 8 Общий вид и состояние кладовой (ч.п. № 4)



Фото 5 Общий вид и состояние коридора (ч.п. № 2)



Фото 9 Общий вид и состояние ванной (ч.п. № 5)



Фото 6 Общий вид и состояние коридора (ч.п. № 2)



Фото 10 Общий вид и состояние туалета (ч.п. № 6)

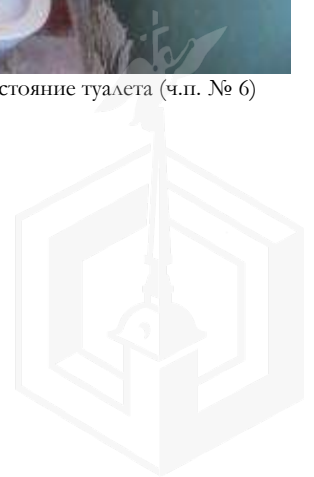




Фото 11 Общий вид и состояние кладовой (ч.п. № 7)



Фото 14 Общий вид и состояние комнаты (ч.п. № 10)



Фото 12 Общий вид и состояние кладовой (ч.п. № 8)



Фото 13 Общий вид и состояние комнаты (ч.п. № 9)



2.4.5. Акт осмотра помещения

**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 16 мая 2017 г.**

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д.20, кв.29

2. Данные по помещению:

Адрес*	Характеристики объекта										Коммуникации	Текущее испол-е
	Общая площадь квартиры, кв.м.	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Кол-во комнат	этаж кв./этажей в доме	окна*	вход*	Наличие лифта	С/у	Высота потолков, м*	Состояние помещения		
Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д. 20, лит. А, кв. 29	71,9	40,1	2	1/5	4/стандартные/прямоугольные/вид из окон во двор	1 отд со двора отсутствует	отсутствует	раздельный	2,9	аварийное	отопление –центральное; газоснабжение - есть; водоснабжение и водоотведение – есть; электроснабжение – есть, теплоснабжение- центральное; газоснабжение - есть	жилое

Примечания:

Должность: Оценщик I категории	Должность
Ф. И. О.: Бойков А.В.	Ф. И. О.
Подпись 	Подпись

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Наиболее эффективным использованием Объектов оценки является использование в качестве жилого помещения после ремонта

2.6. Результаты проведения оценки.

<b>Рыночная стоимость объектов оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	2 600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объектов оценки, руб.	36 161