

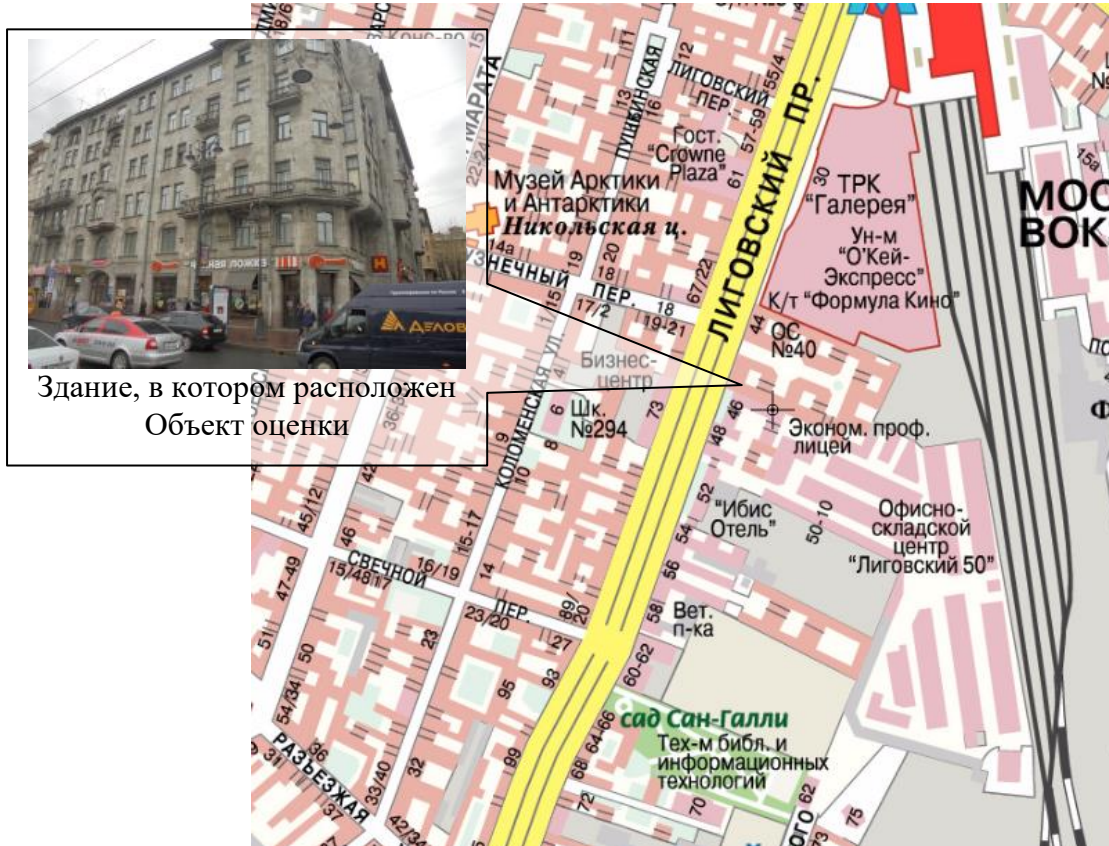
# Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.44, кв.408

## 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 230 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 чуть 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»;
- Фрунзенско-Приморская линия (5) – «Адмиралтейская».

#### 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 и 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 Александрово-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 расположен объект оценки



Фото здания

|   |   |
|---|---|
| Тип здания  | Капитальное (группа капитальности II)   |
| Материал (наружные стены)                                 | Кирпич  |
| Состояние по осмотру                                      | Удовлетворительное  |
| Год постройки   | 1910  |
| Год последнего капитального ремонта                       | -   |
| Этажность   | 7 (6-7, в том числе мансарда), кроме того подвал, цокольный этаж  |
| Наличие подвала   | Есть  |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | Мансарда  |
| Инженерная обеспеченность                                 | Отопление – центральное; газоснабжение – есть; водоснабжение и водоотведение – есть; электроснабжение – есть, теплоснабжение- центральное |

### 2.3. Описание жилого помещения:

#### 2.3.1. Общие характеристика помещения:

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Вид объекта                        | Жилое помещение (квартира)             |
| Кадастровый номер объекта          | 78:31:0001521:2293                     |
| Общая площадь квартиры, кв. м      | 147,2                                  |
| Жилая площадь квартиры, кв. м      | 100,4                                  |
| Количество комнат                  | 5                                      |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | 4                                      |
| Состояние (по осмотру)             | Непригодное для проживания (аварийное) |

|   |  |
|---|--|
| Окна (количество, размер, направленность и др.)   | 11/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, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 2 общ с жил.пом-ми   |
| Высота пол - потолок (по документам)  | 3,19 м   |
| Заглубление   | Отсутствует  |
| Инженерные коммуникации   | Отопление – центральное; газоснабжение - есть; водоснабжение и водоотведение – есть; электроснабжение – есть, теплоснабжение – центральное |
| Текущее использование   | Жилое  |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту   | В натуре не выделена   |

### 2.3.2. 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 внутридворовой территории   |
| Транспортная доступность( удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.) | Подъезд к объекту осуществляется со стороны Лиговского проспекта. Здание расположено вдоль красной линии. Вдоль Лиговского проспекта организовано движение общественного транспорта. Также на расстоянии ~ 400 м от Объекта расположена станция метро «Площадь Восстания», а также Московский железнодорожный вокзал |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ  | Условия погрузочно-разгрузочных работ определяются степенью загруженности внутридворовой территории  |

### 2.3.3. 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 ("Доходный дом А.Н. Перцова")

### 2.4.4. Фотографии здания и объекта оценки







Фото 1 Фасад здания со стороны улицы



Фото 2 Фасад здания со стороны двора



Фото 3 Ближайшее окружение (Лиговский проспект)



Фото 3 Общий вид и состояние комнаты (ч.п. № 2)



Фото 5 Вход в квартиру



Фото 6 Общий вид дома (со стороны Лиговского проспекта)



Фото 7 Общий вид и состояние коридора (ч.п. № 1)

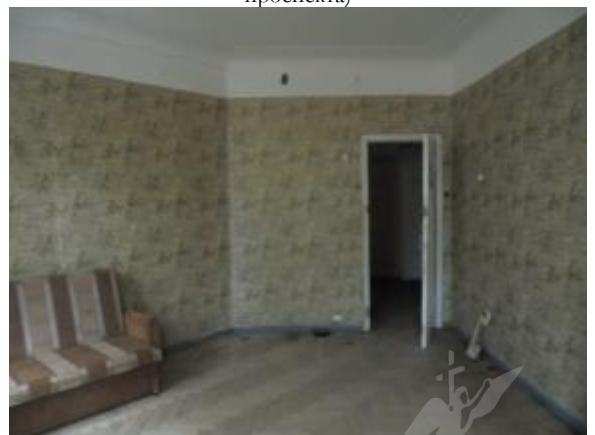


Фото 8 Общий вид и состояние комнаты (ч.п. № 3)





Фото 9 Общий вид и состояние комнаты (ч.п. № 4), красным отмечен заложный дверной проем



Фото 40 Общий вид и состояние ванной (ч.п. № 10)



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



Фото 5 Общий вид и состояние кладовой (ч.п. № 11)



Фото 13 Общий вид и состояние коридора (ч.п. № 8), красным отмечен заложный дверной проем



Фото 14 Общий вид и состояние туалета (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, Лиговский пр., д.44, кв.408

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, Лиговский пр., д. 44, лит. Б, кв. 408 | 147,2                         | 100,4                         | 5             | 4/7                    | 11/стандартные/прямоугольные/вид из окон во двор | 2 общ с жил.пом-ми | есть          | раздельный | 3,19                | 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.

| Рыночная стоимость объектов оценки   |           |
|--|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)  | 4 300 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объектов оценки, руб. | 29 212    |