

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки 03.11.2016 г.;
- 1.2. Дата составления отчета 14.11.2016 г.;
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности. Согласно Выписке из ЕГРП № 78/001/011/2016-6711 от 22.03.2016 г. собственником объекта оценки является: Санкт-Петербург

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта.



Рисунок 1 Локальное местоположение

→ – вход в объект оценки со двора

2.2. Описание местоположения объекта

3. Объект оценки расположен по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская ул., д.36/9, кв.22. Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемый объект находится на территории Кировского административного района Санкт-Петербурга.

3.1.1. Краткое описание района

Кировский район – один из самых молодых районов Ленинградской области. Он был создан 1 апреля 1977 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР. Кировский район расположен на юго-западе Петербурга. На территории района находится одна из самых крупных промзон в Санкт-Петербурге. В состав района входят исторически сложившиеся микрорайоны – Нарвская застава, Автово, Дачное, Улянка, а также острова – Гутуев, Белый и Канонерский. Площадь района – 4,8 тыс. га. Его население составляет примерно 339 тыс. человек

3.1.2. Границы района

Имеет выход к берегу Невской губы Финского залива. На севере граница района с Адмиралтейским районом проходит по реке Екатерингофке и площади Стачек, на востоке — с Московским районом — по линии железной дороги на Ломоносов, и на юге — с Красносельским районом — по проспекту Маршала Жукова и реке Красненькой.

3.1.3. Транспортное обеспечение

Кировский район Санкт-Петербурга можно кратко охарактеризовать как важнейший транспортный узел.

Главной транспортной магистралью Кировского района является Проспект Стачек. Но этот проспект сильно загружен в «часы пик». Кроме того, здесь проходит ветка Октябрьской железной дороги от Балтийского вокзала (на Ораниенбаум). В районе расположены пять станций метро Кировско-Выборгского направления: Автово, Кировский завод, Пр.Ветеранов, Нарвская и Ленинский проспект. К 2018 году в планах открытие еще двух новых станций: Путиловской и Юго-Западной. Это должно разгрузить станцию Проспект Ветеранов, пассажиропоток на которой сделал ее самой загруженной точкой метрополитена.

3.1.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Район обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.

3.1.5. Экология района

Работа таких крупных предприятий, как Кировский завод приводит к повышению концентраций аммиака, пыли, фенола и других вредных веществ в воздухе. Особенно высокую загрязненность отмечает на территориях, прилегающих к станциям метро «Автово» и «Ленинский проспект», а также в районе улицы Стойкости, проспектов Маршала Жукова, Маршала Казакова и Ленинского. Ситуация может улучшиться лишь после вывода вредных предприятий за пределы города. Стоит отметить, что за последние годы часть из них уже прекратили свою деятельность.

3.1.6. Перспективы развития района.

Развитие жилищного фонда связано с реализацией программы по реновации «хрущевок». Реализация проектов, направленных на улучшение транспортной доступности Кировского района окажет положительное влияние на развитие как коммерческой, так и жилой недвижимости. Таким проектом является строительство ЗСД (Западного скоростного диаметра).

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

Условно территорию Кировского района можно разделить на две части – промышленную северную, где сосредоточены все предприятия, и южную – зеленый спальный район Кировский район разделен на 7 муниципальных округов. Это — Автово, Дачное, Княжево, Улянка, Красненькая речка, Морские ворота и Нарвский муниципальный округ.

3.1.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская ул., д.36/9, кв.22, на территории Кировского административного района Санкт-Петербурга. Здание расположено во дворе.

Объект оценки расположен в микрорайоне, ограниченном с запада – Сивковым пер., с севера – ул. Метростроевцев, с востока – Молодежным пер., с юга – ул. Балтийской.

3.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

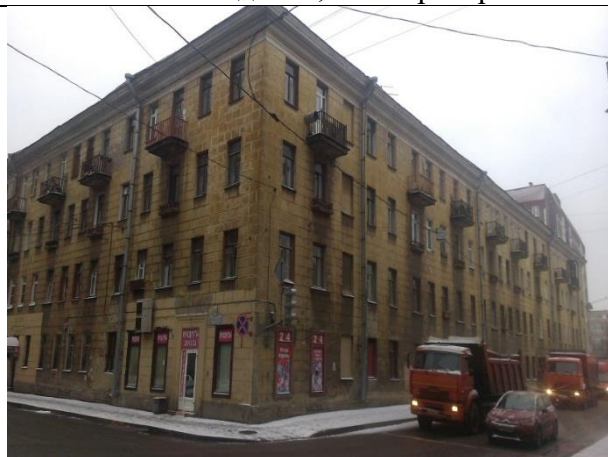


Фото здания



Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1880
Этажность	4
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, электричество

3.3. Описание жилого помещения

3.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:15:0008056:1028
Общая площадь, кв. м	79,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Первый
Состояние	Аварийное, для использования его в рамках выводов, сделанных в НЭИ, требуется проведение ремонтных работ
Окна	б/стандартных/ прямоугольных/ во двор/ на улицу
Вход	1 общий с жилыми помещениями/со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,95 м
Заглубление	Отсутствует
Инженерные коммуникации	Электричество, газоснабжение, отопление, канализация и центральное горячее водоснабжение состояние: удовлетворительное. Сведения о выделенных мощностях отсутствуют
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

3.3.2. Описание локального окружения;

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения, торговые помещения и помещения сферы услуг: используются по назначению
Общее состояние окружающей территории	В ближайшем окружении расположены: школы №№ 608, 565, лицей № 384, детские сады №№ 36, 16, Санкт-Петербургский государственный технологический университет растительных полимеров, Дом культуры им. А.М. Горького, Кировская площадь, бизнес-центр «Алкотел-Инвест», продуктовые магазины «Гамма», «Удача»
Наличие парковки	Парковка неорганизованная на улице и во дворе дома, в котором расположен объект оценки
Транспортная доступность	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная. Ближайшая станция метрополитена «Нарвская» находится на расстоянии 700 м. от объекта оценки. В районе локального местоположения объекта осуществляется движение троллейбуса № 20, автобусов №№ 1М, 1МБ, 2, 66, 73,

	маршрутных такси №№ 2, 20, 66, 195, 306, 404. Таким образом, транспортная доступность общественным транспортом может быть охарактеризована как отличная.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Неудовлетворительные (общий вход с жилыми помещениями, первый этаж)

3.3.3. Обременения объекта

А) На дату осмотра объект оценки не используется, действующих договоров аренды нет.

Б) Согласно Выписке из ЕГРП №78/001/011/2016-6711 от 22.03.2016 г., ограничения права (обременения) не зарегистрированы.

В) Согласно справке КГИОП № 30-1473-С от 12.05.2016г., здание, в котором расположен объект оценки, не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ 2-1).

Г) Согласно Распоряжению администрации Кировского района Санкт-Петербурга № 2103-р от 29.10.2012 г. жилое помещение признано непригодным для проживания в соответствии с заключением Межведомственной комиссии Кировского района Санкт-Петербурга от 25.09.2012 г. №28 и подлежащим проведению ремонтно-восстановительных работ с целью дальнейшего использования под жилые цели.

Д) Согласно п. 4.2 Распоряжения жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга № 165-рпр от 27.04.2016 г. условием конкурса по продаже жилого помещения является выполнение работ по устранению непригодного для проживания состояния жилого помещения (с учетом заключения межведомственной комиссии Кировского района Санкт-Петербурга от 25.01.2012 г. №1, от 25.09.2012 г. №№ 23, 24, 25, 26, 27, 28) в срок не позднее 2-х лет со дня объявления победителя конкурса.

2.4.4. Фотографии



Фото 1

Вид улицы, на которой расположен объект оценки



Фото 2

Вид улицы, на которой расположен объект оценки

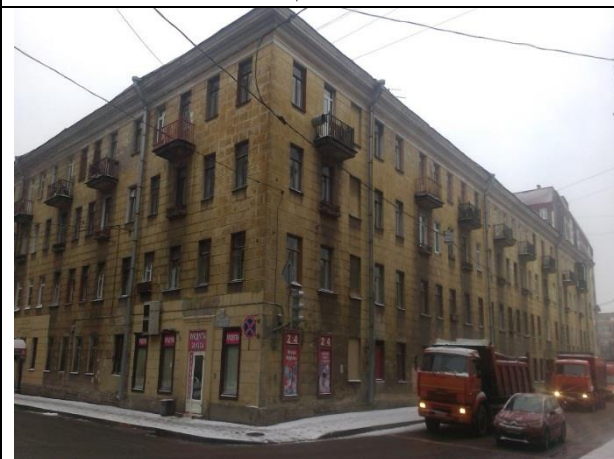


Фото 3



Фото 4

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки



Фото 5

Вид двора

Вид таблички с номером дома



Фото 6

Вид здания со двора



Фото 7

Вид окон объекта оценки (улица)



Фото 8

Вид части помещения №1



Фото 9

Вид части помещения №1



Фото 10

Вид части помещения №1



<p style="text-align: center;">Фото 11</p> <p style="text-align: center;">Вид окна части помещения №1 (двор)</p> 	<p style="text-align: center;">Фото 12</p> <p style="text-align: center;">Вид части помещения №1</p> 
<p style="text-align: center;">Фото 13</p> <p style="text-align: center;">Вид части помещения №2</p> 	<p style="text-align: center;">Фото 14</p> <p style="text-align: center;">Вид части помещения №3</p> 
<p style="text-align: center;">Фото 15</p> <p style="text-align: center;">Вид окна части помещения №3</p> 	<p style="text-align: center;">Фото 16</p> <p style="text-align: center;">Вид части помещения №4</p> 
<p style="text-align: center;">Фото 17</p> <p style="text-align: center;">Вид части помещения №4</p> 	<p style="text-align: center;">Фото 18</p> <p style="text-align: center;">Вид окна части помещения №4</p> 





Фото 19

Вид части помещения №6



Фото 20

Вид части помещения №6



Фото 21

Вид части помещения №7



Фото 22

Вид части помещения №7



Фото 23

Вид окна части помещения №8



Фото 24

Вид части помещения №8



А К Т
контрольного осмотра квартиры от «03» ноября 2016 г.

5. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 36/9, литера А, кв. 22.

6. Данные по квартире:

№	№ квартиры	Площадь, кв.м	Занимаемые этажи	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации					Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.	Газ.		
1	22	79,6	1	4	6 <small>(дверь/улицы)</small>	2,95	+	+	+	+	+	аварийное	не используется

*В кадастровом паспорте отсутствует информация о высоте потолка, данные о высоте потолка приведены согласно техническому паспорту на квартиру инв. № документа 390/16 по состоянию на 09.03.1983 г.

Примечания: наблюдаются следы сырости на капитальных стенах, разрушение штукатурного слоя, провалы пола, перекос дверных коробок.

Представитель ООО «Городской центр оценки»		Представитель	
Должность	Старший специалист отдела оценки недвижимости	Должность	<i>ин. специалист</i>
Ф. И. О.	Куликова А.Н.	Ф. И. О.	<i>А.В. "Феликс" Шумилов</i>
Подпись	<i>Куликова А.Н.</i>	Подпись	<i>Шумилов А.В.</i>



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Наилучшее использование объекта - под жилую функцию после проведения ремонта, так как Объект оценки представляет собой жилую квартиру в жилом доме в окружении жилой застройки. Состояние оцениваемой квартиры неудовлетворительное, квартира признана непригодной для проживания и ее использование под жилье в текущем состоянии невозможно.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под жилую функцию после проведения ремонта.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб)	2 560 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб	32 161

