

**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 № 78/001/011/2016-6709 от 22.03.2016 г. собственником объекта оценки является: Санкт-Петербург

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения объекта.

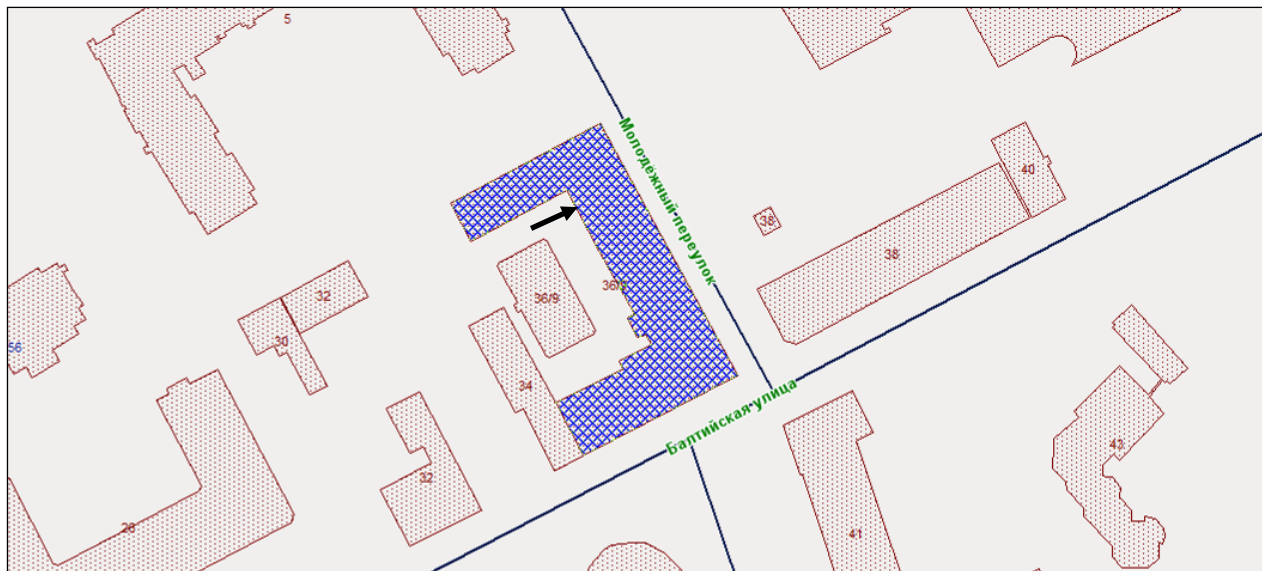


Рисунок 1 Локальное местоположение

→ – 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.11. 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.)

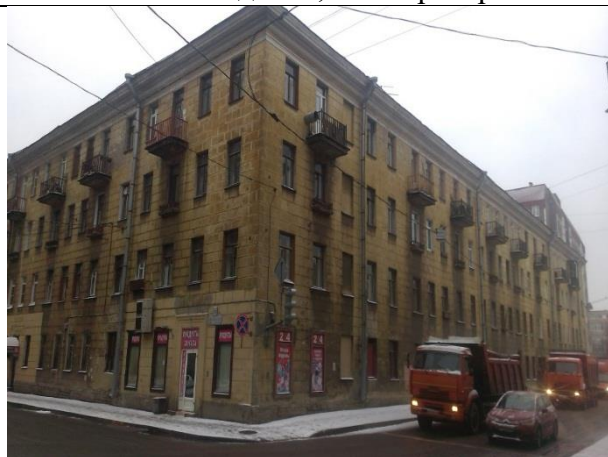
Условно территорию Кировского района можно разделить на две части – промышленную северную, где сосредоточены все предприятия, и южную – зеленый спальный район Кировский район разделен на 7 муниципальных округов. Это — Автово, Дачное, Княжево, Ульянка, Красненькая речка, Морские ворота и Нарвский муниципальный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

### 3.1.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская ул., д.36/9, кв.11, 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	78:15:0008056:1032
Общая площадь, кв. м	73,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Первый
Состояние	Аварийное, для использования его в рамках выводов, сделанных в НЭИ, требуется проведение ремонтных работ
Окна	6/стандартных/ прямоугольных/ во двор
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 №78/001/011/2016-6709 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 № 2102-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. №27 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

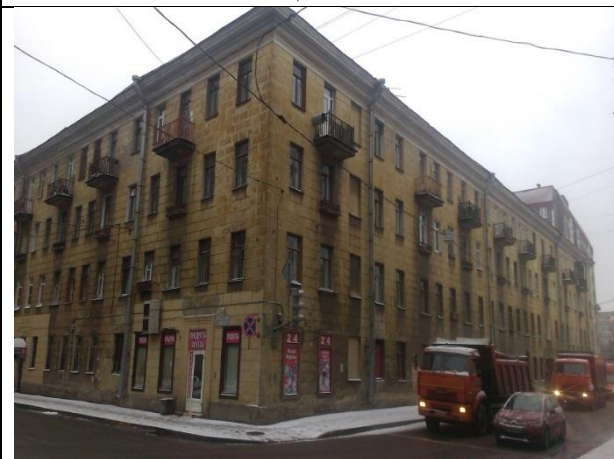


Фото 3

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки



Фото 4

Вид таблички с номером дома



Фото 5  
Вид двора



Фото 6  
Вид здания со двора



Фото 7  
Вид входа в объект оценки (снаружи)



Фото 8  
Вид входа в объект оценки



Фото 9  
Вид части помещения №8



Фото 10  
Вид части помещения №8





Фото 11

Вид части помещения №1



Фото 12

Вид части помещения №1



Фото 13

Вид части помещения №5



Фото 14

Вид окна части помещения №5



Фото 15

Вид окна части помещения №7



Фото 16

Вид части помещения №7



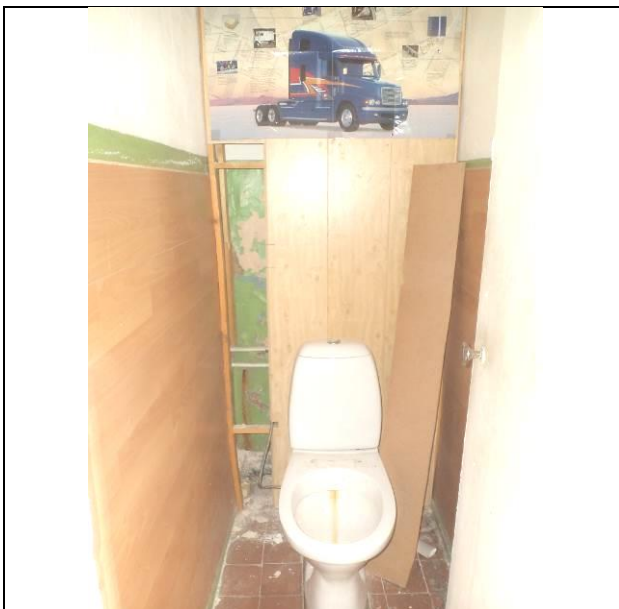


Фото 17

Вид части помещения №6

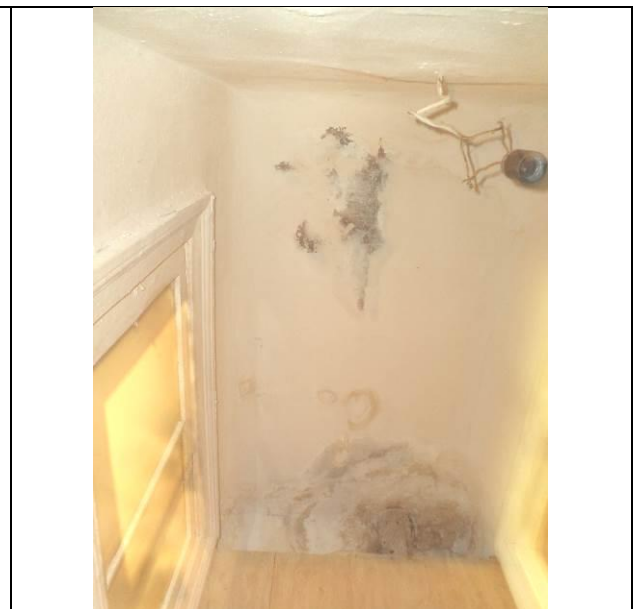


Фото 18

Вид части помещения №6



Фото 19

Общий вид части коридора



Фото 20

Вид части помещения №3



Фото 21

Вид части помещения №4



Фото 22

Вход в помещение №4





Фото 23

Вид части помещения №2



Фото 24

Вид части помещения №2



Фото 24

Вид части помещения №2



Фото 26

Вид части помещения №2





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

3. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 36/9, литера А, кв. 11.
4. 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	11	73.3	1	4	6 (двор)	2.95	+	+	+	+	+	аварийнос	не используется

\*В кадастровом паспорте отсутствует информация о высоте потолка, данные о высоте потолка приведены согласно техническому паспорту на квартиру инв. № документа 389/16 по состоянию на 09.03.1983 г.

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

Представитель ООО «Городской центр оценки»		Представитель	
Должность	Старший специалист отдела оценки недвижимости	Должность	<i>инженер</i>
Ф. И. О.	Куликова А.Н.	Ф. И. О.	<i>Александр М.И.</i>
Подпись	<i>Куликова А.Н.</i>	Подпись	<i>Александр М.И.</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

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	2 350 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	32 060

