Приложение №4

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская ул., д.12, кв.1

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки 30.06.2016 г.;

1.2. Дата составления отчета 28.07.2016 г.;

1.3. Оцениваемые права: право общей долевой собственности. Согласно Выписке из ЕГРП № 78/001/011/2016-6703 от 22.03.2016 г. собственниками объекта оценки являются: Санкт-Петербург (доля в праве 37/52), Санкт-Петербург (доля в праве 15/52).

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта.

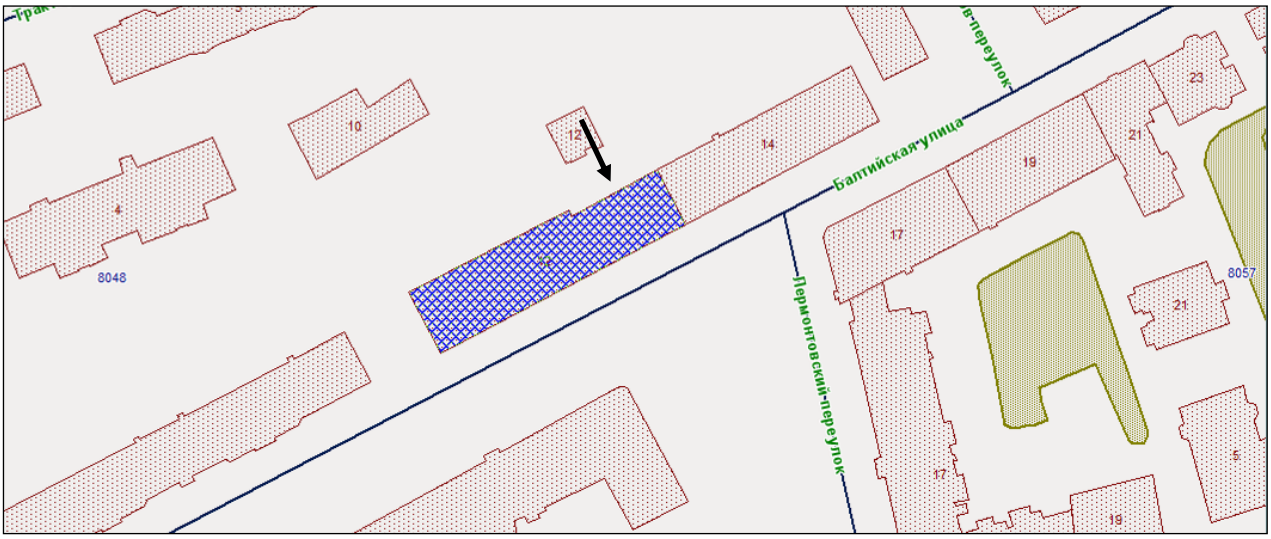

Рисунок 1 Локальное местоположение

→ – вход в объект оценки со двора

2.2. Описание местоположения объекта

3. Объект оценки расположен по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская ул., д.12, кв.1. 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, Ульянка, 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-Петербуга 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 отмечается 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.12, кв.1, на территории Кировского административного района Санкт-Петербурга. Здание расположено на красной линии улицы.

Объект оценки расположен в микрорайоне, ограниченном с запада – пр. Стачек, с севера – Тракторной ул., с востока – Сивковым 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	1910
Этажность	5
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	78:15:0008048:1249
Общая площадь, кв. м	80,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Первый
Состояние	Неудовлетворительное, для использования его в рамках выводов, сделанных в НЭИ, требуется проведение ремонтных работ
Окна	5/стандартных/ прямоугольных/ во двор/ на улицу
Вход	1 общий с жилыми помещениями/со двора
Высота пол – потолок (по документам)	3,0 м
Заглубление	Отсутствует
Инженерные коммуникации	Электричество, газоснабжение, отопление, канализация и центральное горячее водоснабжение состояние: удовлетворительное. Сведения о выделенных мощностях отсутствуют
Текущее использование Доля земельного участка, относящегося к объекту	Не используется В натуре не выделена

3.3.2. Описание локального окружения;

Описание помещений, соседствующих с	Жилые помещения, торговые помещения и

объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	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, городская поликлиника № 23, 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 500 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 №78/001/011/2016-6703 от 22.03.2016 г., ограничения права (обременения) не зарегистрированы.

В) Согласно справке КГИОП № 30-1476-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 № 39-р от 10.01.2014 г. жилое помещение признано непригодным для проживания и целесообразным использовать в дальнейшем под нежилые цели после расселения.

2.4.4. Фотографии

Фото 1	Фото 2
Вид улицы, на которой расположен объект оценки	Вид улицы, на которой расположен объект оценки
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки

Фото 7	Фото 8
Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки	Вид таблички с номером дома
Фото 9	Фото 10
Вид двора	Вид здания со двора
Фото 11	Фото 12
Вид входа в объект оценки (снаружи)	Вид окон объекта оценки (двор)

Фото 13	Фото 14
Вид окон объекта оценки (улица)	Вид входа в объект оценки (двор)
Фото 15	Фото 16
Вид окна части помещения №3 (двор)	Вид части помещения №3
Фото 17	Фото 18
Вид части помещения №3	Вид части помещения №3

Фото 19	Фото 20
Вид части помещения №2	Вид части помещения №2
Фото 21	Фото 22
Вид части помещения №1	Вид части помещения №1
Фото 23	Фото 24
Вид части помещения №1	Вид части помещения №4

Фото 25	Фото 26
Вид части помещения №5	Вид окна части помещения №5 (двор)
Фото 27	Фото 28
Вид части помещения №5	Вид части помещения №5
Фото 29	Фото 30
Вид части помещения №5	Вид части помещения №6

Фото 31	Фото 32
Вид части помещения №6	Вид части помещения №6
Фото 33	Фото 34
Вид части помещения №6	Вид части помещения №6
Фото 35	Фото 36
Вид окна части помещения №6 (двор)	Вид части помещения №11

Фото 37	Фото 38
Вид части помещения №11	Вид части помещения №11
Фото 39	Фото 40
Вид части помещения №7	Вид части помещения №7
Фото 41	Фото 42
Вид части помещения №7	Вид окна части помещения №7 (улица)

Фото 43	Фото 44
Вид части помещения №8,9,10	Вид части помещения №8,9,10
Фото 45	Фото 46
Вид части помещения №8	Вид части помещения №8
Фото 47	Фото 48
Вид части помещения №8	Вид окна части помещения №8 (улица)

2.4.5. Акт осмотра квартиры

А К Т
контрольного осмотра квартиры от «30» июня 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 12

2. Данные по квартире:

№	№ квартиры по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, 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	1	80,6	1	4	5 (двор/улица)	3	+	+	+	+	+	аварийное	не используется

Примечания: Наблюдается поражение деревянных элементов гнилью, поражение стен и потолка грибком, отслаивание покрытия стен.

Представитель (Оценщик)		Представитель	
Должность	Помощник специалиста отдела оценки недвижимости	Должность	
Ф. И. О.	Юманов Евгений Юрьевич	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

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)	3 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб	43 424