# Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская ул., д.34, 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 собственности. Согласно Выписке из ЕГРП № 78/001/011/2016-6702 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.34, 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.34, кв.1, 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:



*	`
$(1) \cap m \cap$	<i>30aния</i>
$\psi_{0m0}$	зиипил

Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1900, 1910
Этажность	3 (1-3)
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака,	Нет
технического этажа	Tier
Инженерная обеспеченность	теплоснабжение, водоснабжение,
	канализация, газоснабжение,
	электричество

## 3.3. Описание жилого помещения

## 3.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Квартира			
Кадастровый номер объекта	78:15:0008056:1103			
Общая площадь, кв. м	45,4			
Занимаемый объектом этаж или этажи	Первый			
Состояние	Аварийное, для использования его в рамк			
	выводов, сделанных в НЭИ, требуется			
	проведение ремонтных работ			
Окна	4/стандартных/ прямоугольных/ во двор			
Вход	1 общий с жилыми помещениями/со двора			
Высота пол – потолок (по документам)	2,85 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;

17	
Описание помещений, соседствующих с	Жилые помещения, торговые помещения и
объектом оценки, в т.ч. их текущее	помещения сферы услуг: используются по

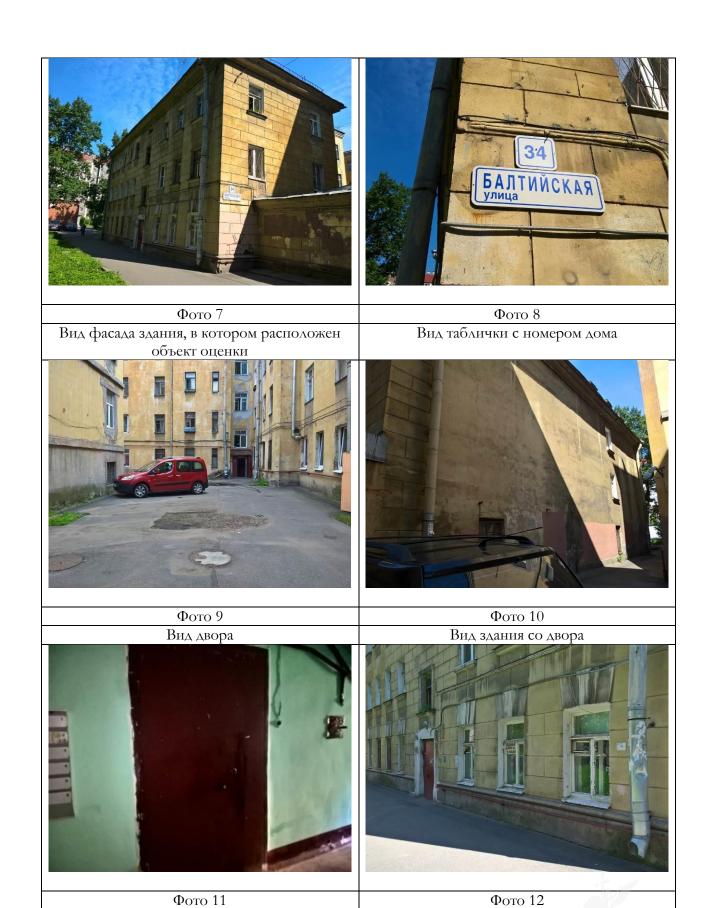
использование	назначению
Общее состояние окружающей территории	В ближайшем окружении расположены: школы №№ 608, 565, лицей № 384, детские сады №№ 36, 16, Санкт-Петербургский государственный технологический университет растительных полимеров, Дом культуры им. А.М. Горького, Кировская площадь, бизнес-центр «Алкотел-Инвест», продуктовые магазины «Гамма», «Удача».
Наличие парковки	Парковка неорганизованная 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 N = 78/001/011/2016-6702 от 22.03.2016 г., ограничения права (обременения) не зарегистрированы.
- В) Согласно справке КГИОП № 30-1475-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 3РЗ 2-1).
- Г) Согласно Распоряжению администрации Кировского района Санкт-Петербурга № 483-р от 20.03.2012 г. жилое помещение признано непригодным для проживания в соответствии с заключением Межведомственной комиссии Кировского района Санкт-Петербурга от 25.01.2012 г. №1 и подлежащим проведению ремонтно-восстановительных работа 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





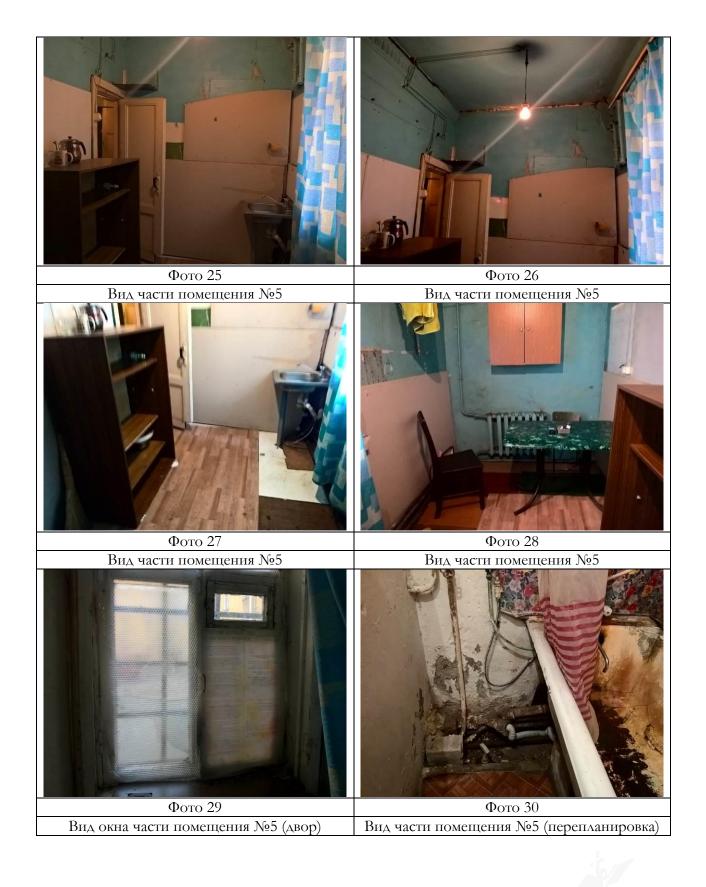
Вид входа в объект оценки (снаружи)

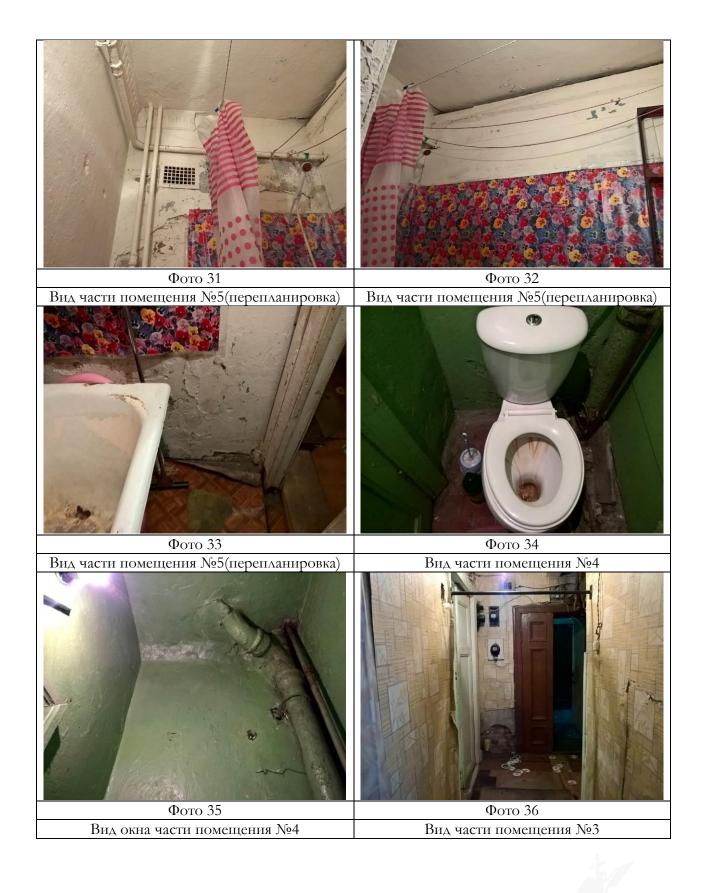


Вид окон объекта оценки (двор)











2.4.5. Акт осмотра квартиры



## $A\ K\ T$ контрольного осмотра квартиры от $\ \ \, \mbox{$<$30$}\mbox{$>$}$ июня 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 34

2. Данные по квартире:

								Коммуникации					
№	№ квартир ы по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимае мые этажи	Кол- во комн ат	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Эл.	Вод	Or.	Кан.	Газ.	Состояние	Текущее использов ание
1	1	45,4	1	2	4(двор)	2,85	+	+	+	+	+	аварийное	не используется

Примечания: Установлена перегородка и дверной проем в ч.п. 5. Наблюдается отслоение штукатурки, поражение древесины гнилью, трещины в штукатурном слое над оконными проемами.

Представитель	(Оценщик)	Представитель				
Должность	Помощник специалиста отдела оценки недвижимости	Должность				
Ф. И. О.	Юманов Евгений Юрьевич	Ф. И. О.				
Подпись	and	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 аварийное, 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)	1 800 000			
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб	39 648			

