

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения, расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, г.Кронштадт, ул. Всеволода Вишневого, д.13 кв.18**

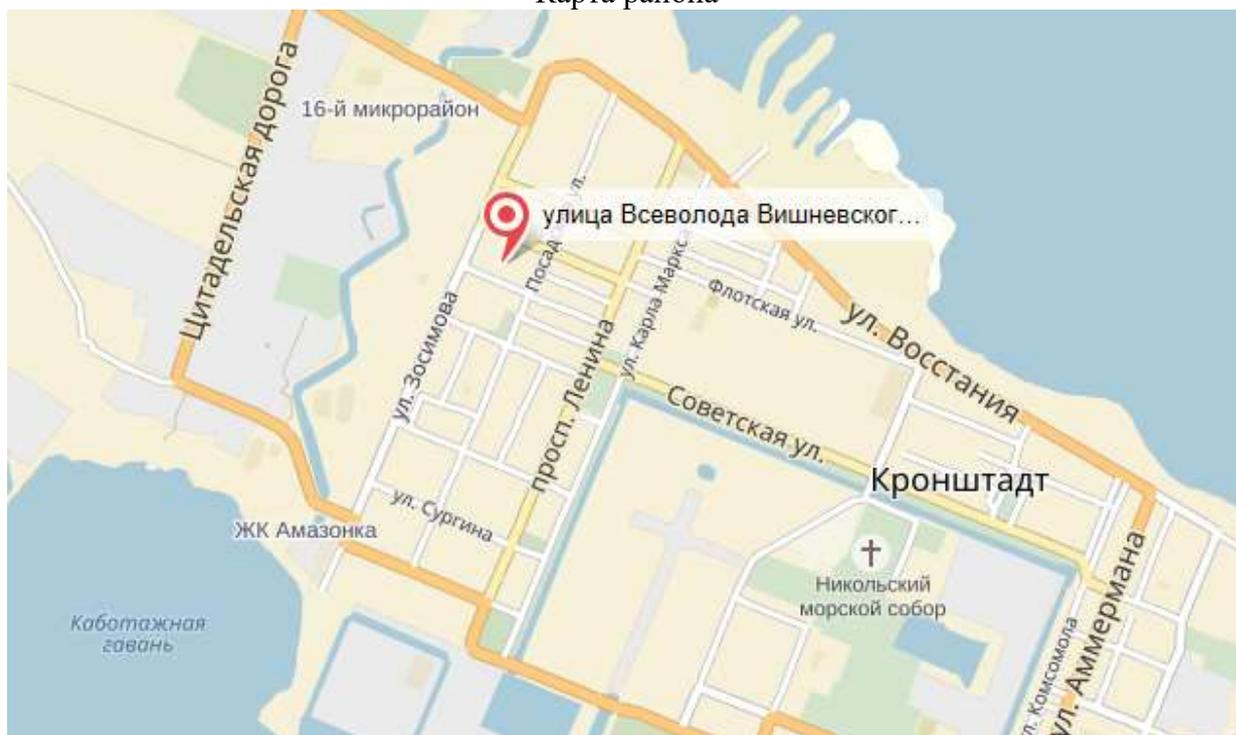
Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 15.12.2016;
- 1.2. Дата составления отчета – 29.12.2016;
- 1.3. Оцениваемые права - право собственности.

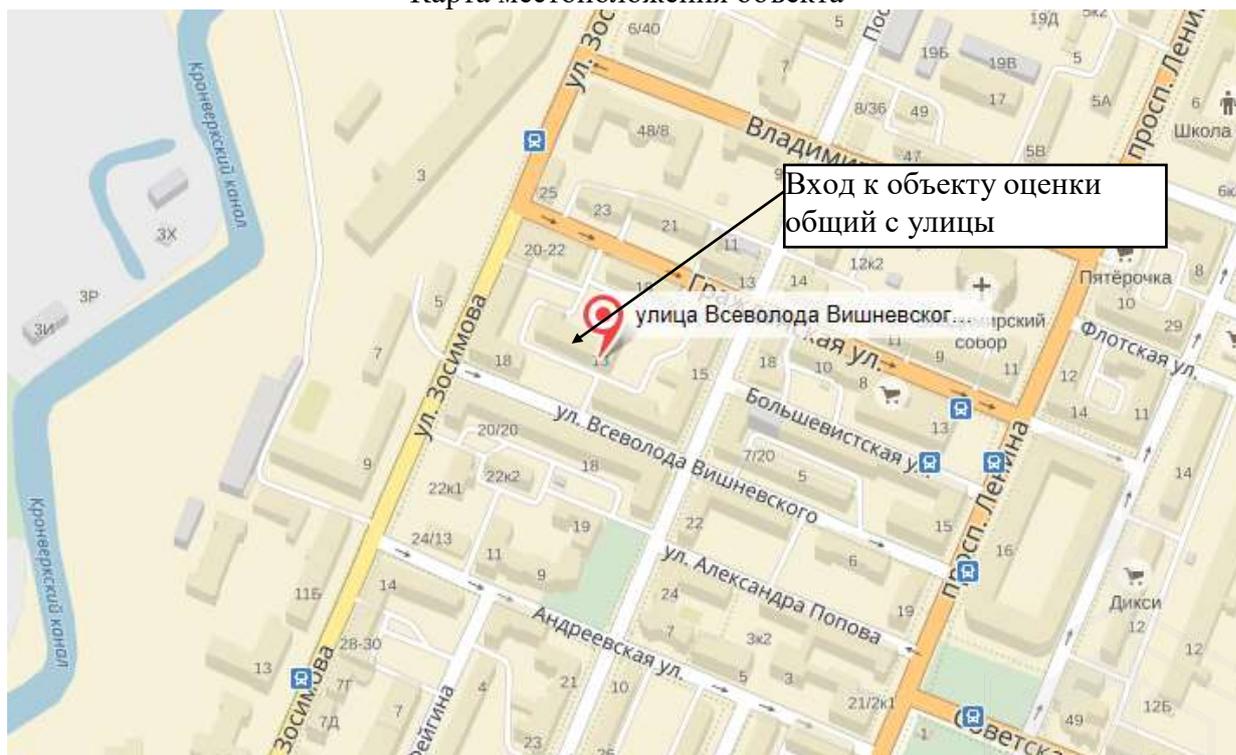
2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



2.2. Описание местоположения объекта;

2.2.1 Краткое описание местоположение объекта

Согласно существующему административно-территориальному делению Санкт-Петербурга, объект оценки расположен в Кронштадтском районе города.

2.2.2. Границы района

Кронштадтский район – административный район Петербурга, расположен на острове Котлин и прилегающих к нему мелких островах Финского залива. Является самым маленьким из 18 административных районов города.

Единственное муниципальное образование Кронштадтского района – город Кронштадт. Население Кронштадтского района, и соответственно города Кронштадта, – 43 тыс. человек.

2.2.3. Транспортная доступность

До 1983 года попасть на остров можно было только водным путём. В настоящее время остров Котлин соединён кольцевой автодорогой (КАД), проходящей по комплексу защитных сооружений Петербурга от наводнений (КЗС), с северным и южным берегами Финского залива. 12 августа 2011 года был открыт двухкилометровый тоннель под Финским заливом, строительство которого осуществлялось в рамках возведения КЗС, включающего в себя два судопропускных сооружения, шесть водопропускных сооружений с 64 гидротехническими затворами и мостами и 11 защитными дамбами, 25-километровый участок автомобильной дороги (частью КАД).

В Кронштадте имеется три внутренних социальных автобусных маршрута и три внутренних коммерческих автобусных маршрута. Ряд автобусных маршрутов, проходящих по северной части дамбы, соединяет Кронштадт со станциями метро Старая Деревня — автобус № 101, Проспект Просвещения и Чёрная речка — маршрутки 405 и 407, Сестрорецком — автобус № 215 и посёлком Лисий Нос — указанные выше автобус 101 и коммерческий маршрут 405.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Район имеет развитую систему по электроснабжению, отоплению, канализации и водоснабжению.

2.2.5. Экология

Экологическая обстановка в Кронштадте оценивается специалистами как благоприятная. Продуваемый с Балтики воздух здесь заметно чище, чем в Петербурге, застойных зон, в которых скапливались бы выбросы, в городе нет. Радиационный фон постоянно находится на контроле, превышений допустимого уровня не отмечается. Городской пляж летом открыт для купания, однако в 2013 году купание было запрещено.

2.2.6. Перспективы развития

По данным компании Vesar Commercial Property SPb, Кронштадтский район не популярен как офисно-деловая зона.

Жилые микрорайоны несколько расширились за счет нового строительства в начале 2000-х годов, были возведены новые торговые центры и на данный момент в районе очень медленно реализуются проекты по реконструкции зданий. На данный момент новое строительство ограничено отсутствием свободных земельных участков в данном районе и ограниченным спросом на объекты района.

2.2.7. Деление района на зоны

Микрорайон, в котором расположен объект оценки, относится к административно-жилому району города. Объект находится в зоне административно-жилой застройки и памятников архитектуры.



2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания



Тип здания	жилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	1958
Этажность	4
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	центральные сети электро-, газо-, водоснабжения, отопления и канализации

2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:34:0010317:2131
Общая площадь, кв. м	16,9
Жилая площадь, кв.м	8,6
Площадь кухни, кв.м	6,8
Санузел	туалет (без ванны)
Количество комнат	1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Этажность в парадной	4
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (помещение не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодно для проживания (помещение не газифицировано, кухня не имеет естественного освещения, над жилым помещением квартиры размещена кухня))
Окна (количество, размер, направленность и др)	1 - стандартное прямоугольное ориентированное на улицу
Вход	1 - общий с жилыми помещениями с улицы; 1 - общий с жилыми помещениями со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,93
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральные инженерные сети электро-, водоснабжения, отопления и канализации
Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	в натуре не выделена

2.4.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее	помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в здании
--	--

использование	используются в качестве жилья; состояние оценивается как удовлетворительное; помещения соседних зданий используются под жилье, помещение первого этажа дома №15 используется под офис
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в непосредственной близости расположена детская площадка; Кронвергский канал в 220 м
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка - неорганизованная на улице и во дворе
Транспортная доступность(удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	общественным транспортом: удовлетворительная, остановка общественного транспорта – около объекта, расстояние до станции ж/д «Кронштадская Колония» - 16км; автомобильным транспортом – удовлетворительная, основной магистралью, расположенной около объекта является: Кронштадтское шос.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	есть возможность подъехать к дому

2.4.3. Обременения объекта

Основные условия договора аренды:	
Реквизиты договора	-
Дата заключения договора	-
Дата окончания договора	-
Контрактная ставка, руб. в год за кв.м без учета НДС	-
Другие обременения:	-
Ограничения КГИОП	объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Охранная зона объектов культурного наследия (участок ОЗ 1-1); объект расположен в историческом здании (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2008 №820-7
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-



2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид ул. Всеволода Вишневского	Вид ул. Всеволода Вишневского
	
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

Ближайшее окружение объекта оценки со двора



Фото 8

Ближайшее окружение объекта оценки со двора



Фото 9

Ближайшее окружение объекта оценки со двора



Фото 10

Ближайшее окружение объекта оценки со двора



Фото 11

Вид фасада здания с ул.Всеволода Вишневского



Фото 12

Вид таблички с номером дома





Фото 13
Вид здания



Фото 14
Вид здания со двора



Фото 15
Вид входа и окна объекта оценки



Фото 16
Вид входа в общую парадную



Фото 17
Вид входа в квартиру



Фото 18
Вид части помещения №3





Фото 19

Вид части помещения №3

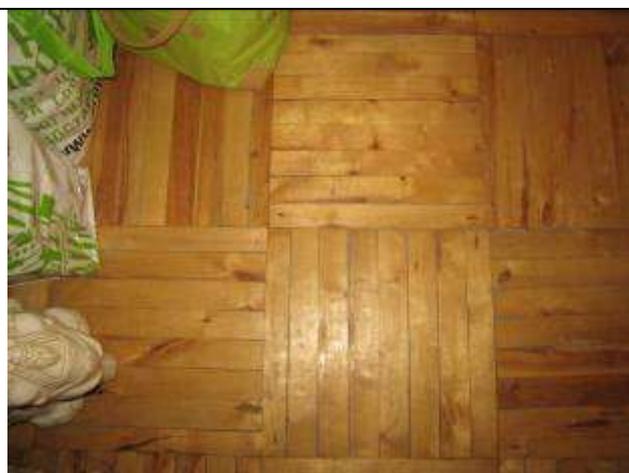


Фото 20

Вид пола части помещения №3



Фото 21

Вид потолка части помещения №3



Фото 22

Вид части помещения №2



Фото 23

Вид части помещения №1



Фото 24

Вид части помещения №1





Фото 25

Вид пола части помещения №1



Фото 26

Вид потолка части помещения №1

2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра квартиры от 16 декабря 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер):
Санкт-Петербург, г.Крошштадт, ул. Всеволода Вишневского, д.13 кв.18

2. Данные по квартире

№	№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	18	16,9	1	1	1 - на ул.	2,93	+	+	+	+	удовл.	не используется

Примечания: непригодное для проживания (Распоряжение Администрации Крошштадтского р-на СПб от 15.09.2016)

Представитель Оценщика		Представитель	
Должность	Исполнительный директор	Должность	Мат. ОТК и ВСУК 257
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Гаврикова И.Ю.
Подпись		Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расстояние до станции ж/д «Кронштадская Колония» - 16км;
- малые транспортные и пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
- объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Охранная зона объектов культурного наследия (участок ОЗ 1-1);
- объект расположен в историческом здании (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2008 №820-7;
- окружение составляют 4-5-х - этажные жилые здания застройки до 1917г. и 2000-х годов со встроенными нежилыми помещениями;
- Кронвергский канал расположен в 220 м от объекта;
- помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в здании используются в качестве жилья; состояние оценивается как удовлетворительное; помещения соседних зданий используются под жилье, помещение первого этажа дома №15 используется под офис;
- вход в помещение – 1 - общий с жилыми помещениями со двора, 1- общий с жилыми помещениями с улицы;
- объект расположен на 1 этаже 4-этажного жилого здания;
- высота помещения –2,93 м;
- состояние помещения – оценивается как неудовлетворительное;
- объект имеет: 1 окно - стандартное прямоугольное ориентированное на улицу;
- текущее использование объекта – не используется,

по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование объекта под жилое помещение после капитального ремонта.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	760 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	44 970

