

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Флотская, д.2, кв.37

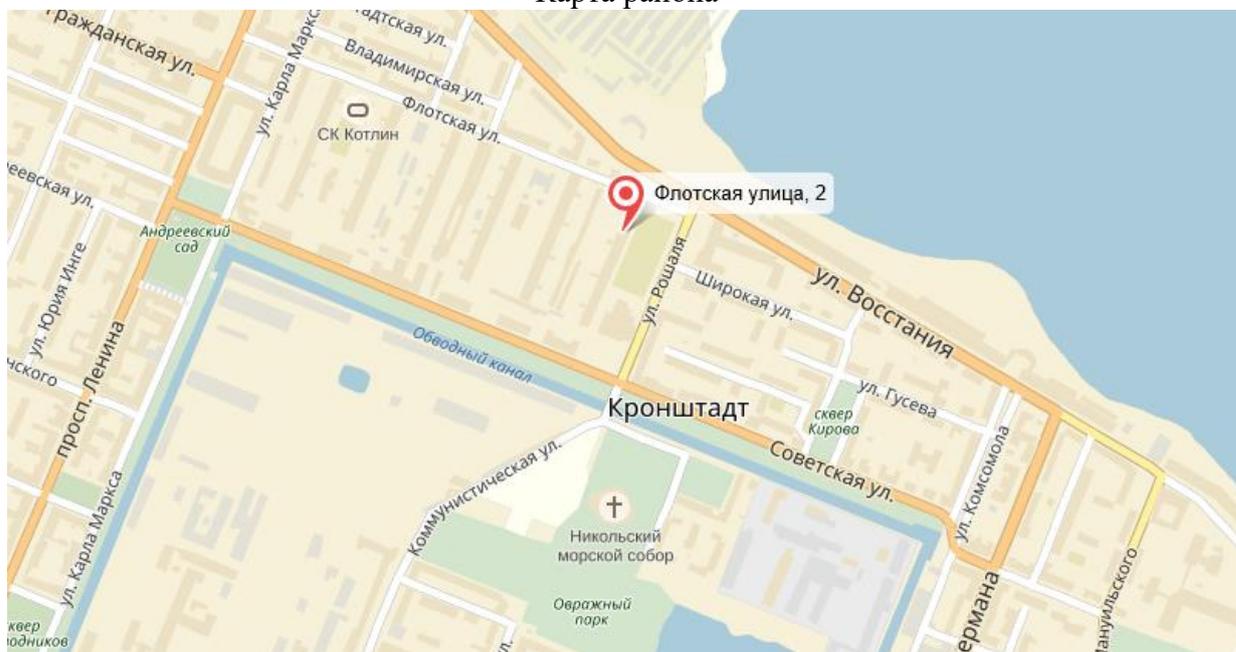
## 1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 20.06.2016;
- 1.2. Дата составления отчета – 21.06.2016;
- 1.3. Оцениваемые права - право собственности.

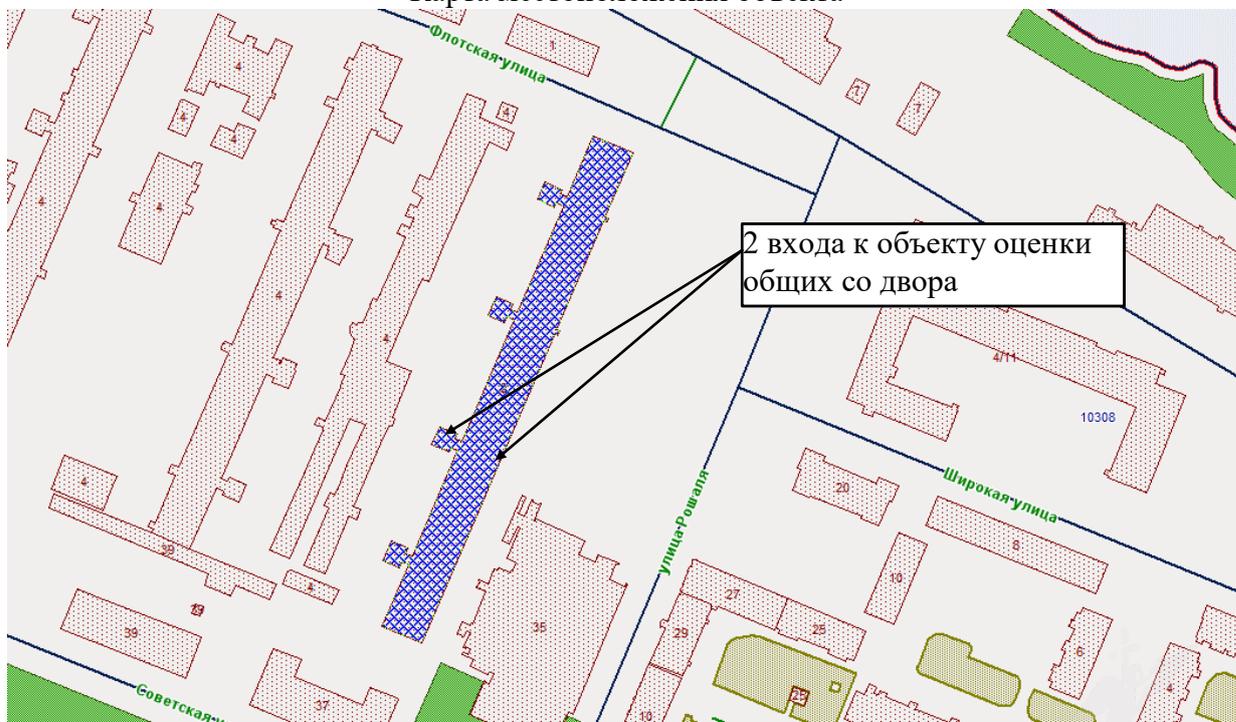
## 2. Описание объекта оценки

- 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	1963
Этажность	3
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	78:34:0010335:2255
Общая площадь, кв. м	24,8
Жилая площадь, кв.м	11,5
Площадь кухни, кв.м	кухня темная - 6,8
Санузел	самовольно установлена ванна в нежилом помещении квартиры (на кухне)
Количество комнат	1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Этажность в парадной	3
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (квартира находится в ненадлежащем техническом, антисанитарном состоянии, уровень пола в комнате ниже планировочной отметки земли (уровень пола находится на расстоянии 88см от отметки подоконника, уровень тротуара находится на расстоянии 71см от отметки подоконника; помещение кухни не имеет непосредственного естественного освещения); в квартире выполнена самовольная перепланировка: самовольно установлена ванна в нежилом помещении квартиры (на кухне); наружные границы объекта не изменились
Окна (количество, размер, направленность и др)	2 нормальных прямоугольных окон ориентированных во двор (на стадион)
Вход	2 - общих с жилыми помещениями со двора
Высота пол - потолок (по документам)	3,05м

Инженерные коммуникации	центральные инженерные сети электро-, газо-, 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 использование	помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в здании используются как жилье; состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее; помещения соседних зданий используются под жилье и 1 этаж и цокольные помещения - под коммерческие цели (ресторан, магазин и офис), здание, расположенное по адресу: ул.Советская, д.35 - административное (Кронштадтский Дворец молодежи)
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в 150м расположен Овражий парк, Летний сад и Никольский морской собор
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: ул.Восстания
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 здании, которое является объектом культурного наследия регионального значения "Служительские флигели. Служительский флигель"
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-



#### 2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1 Вид ул. Флотской	Фото 2 Вид ул. Флотской
	
Фото 3 Ближайшее окружение объекта оценки	Фото 4 Ближайшее окружение объекта оценки
	
Фото 5 Ближайшее окружение объекта оценки	Фото 6 Ближайшее окружение объекта оценки





Фото 7

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 8

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 9

Вид фасада здания с ул. Флотская



Фото 10

Вид таблички с номером дома



Фото 11

Вид здания со двора



Фото 12

Вид здания





Фото 13

Вид окон объекта оценки

Фото 14

Вид входа в общую парадную



Фото 15

Вид входа с общей парадной

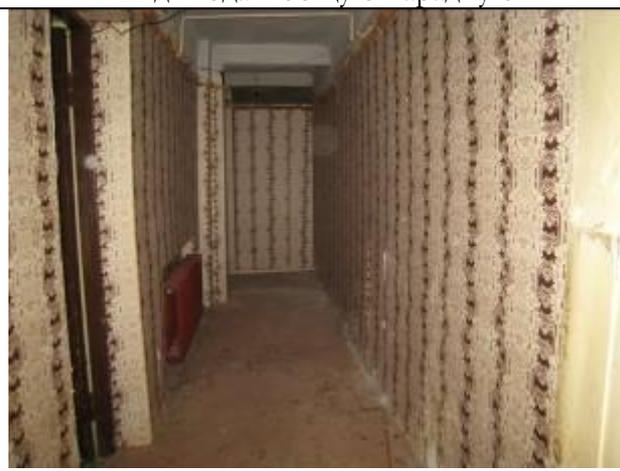


Фото 16

Вид части парадной



Фото 17

Вид входа в квартиру

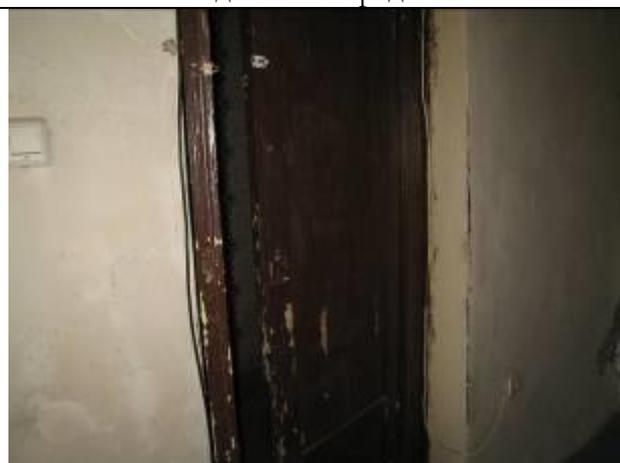


Фото 18

Вид части помещения №1





Фото 19

Вид части помещения №1

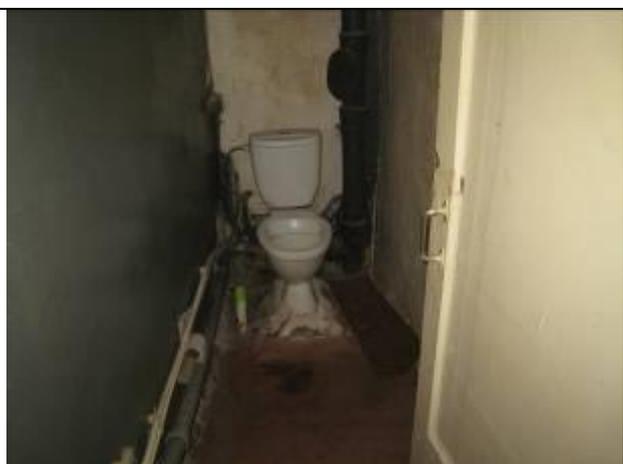


Фото 20

Вид части помещения №2



Фото 21

Вид части помещения №3



Фото 22

Вид части помещения №3 (установлена ванная)



Фото 23

Вид пола части помещения №3

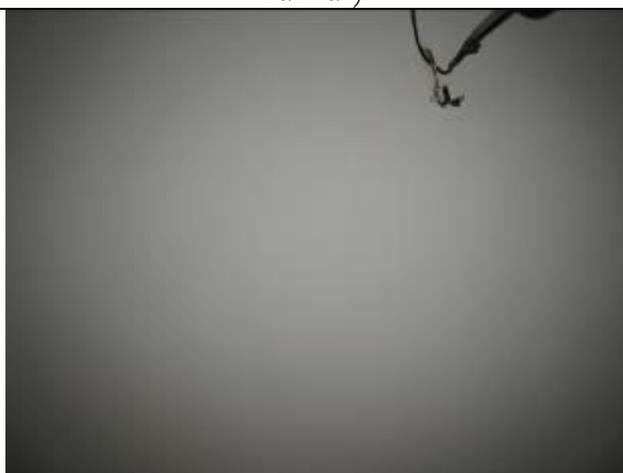


Фото 24

Вид потолка части помещения №3





Фото 25

Вид части помещения №4



Фото 26

Вид части помещения №4



Фото 27

Вид пола части помещения №4



Фото 28

Вид потолка части помещения №4

2.4.5. Акт осмотра помещения

**А К Т**  
контрольного осмотра квартиры от 20 июня 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер):  
Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Флотская, д.2, кв.37

2. Данные по квартире:

№	№ квартиры по кат. паспорту	Площадь по кат. 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	1	24,8	1	1	2-ориентированы в двор	3,05	-	+	+	+	неудовл.	не используется

Примечания:  
перепланировка: ванная самовольно установлена в нежилом помещении квартиры (на кухне) (ч.п.3). Наружные границы объекта не изменились.

Представитель Оценщика		Представитель <i>ЭКУ «НВ Кронштадтского района СПб»</i>	
Должность	Исполнительный директор	Должность	<i>Корольков В.В. РП</i>
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	<i>Наминов А.И.</i>
Подпись	<i>Коваленко</i>	Подпись	<i>Наминов</i>

## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расположение в 16 км от станции ж/д;
- малые транспортные и пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
- окружение составляют 2-3-ти - этажные жилые и административные здания застройки до 1917г. со встроенными нежилыми помещениями;
- в 150м расположен Овражий парк, Летний сад и Никольский морской собор;
- помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в здании используются как жилье; состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее; помещения соседних зданий используются под жилье и 1 этаж и цокольные помещения - под коммерческие цели (ресторан, магазин и офис), здание, расположенное по адресу: ул.Советская, д.35 - административное (Кронштадтский Дворец молодежи);
- конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилое помещение;
- вход в помещение – 2 - общих с жилыми помещениями со двора;
- объект расположен на 1 этаже 3-этажного жилого здания;
- высота помещения –3,05 м;
- состояние помещения – оценивается как неудовлетворительное;
- объект имеет: 2 нормальных прямоугольных окон ориентированных во двор;
- 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

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	32 258

