

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Флотская, д.2, кв.1

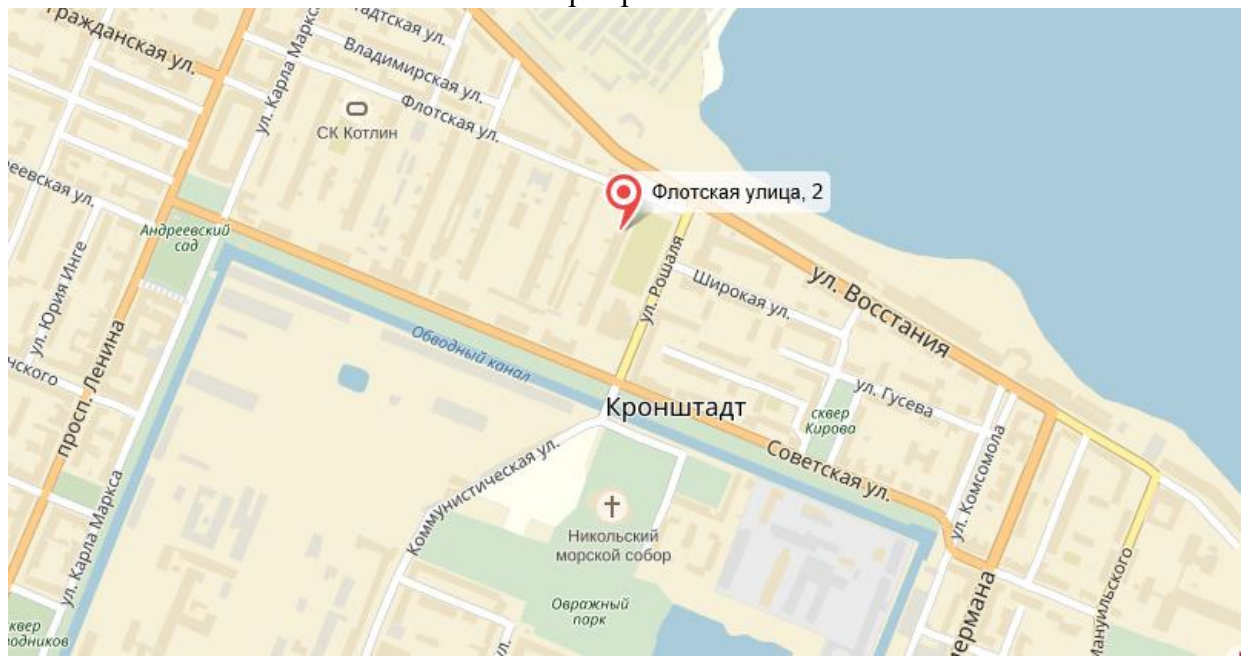
1. Данные об отчете

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

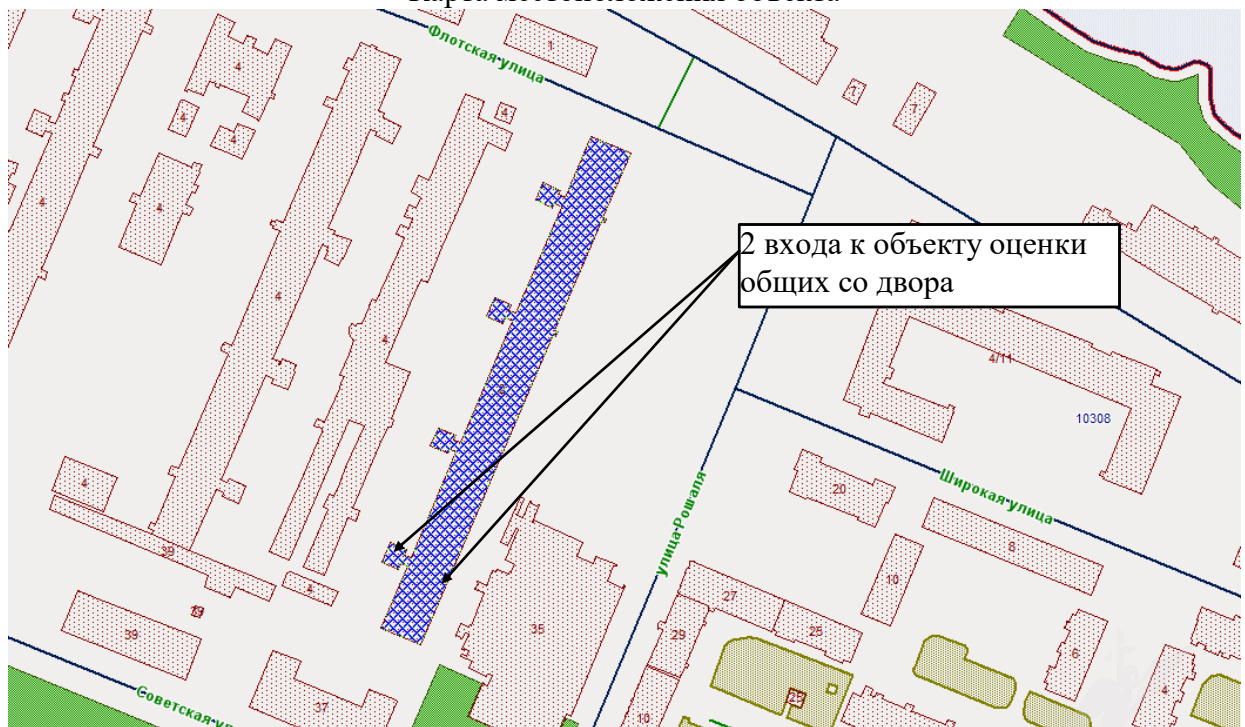
2. Описание объекта оценки

- 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	78:34:0010335:2254
Общая площадь, кв. м	23,4
Жилая площадь, кв.м	11,9
Площадь кухни, кв.м	кухня темная - 6,1
Санузел	душевая самовольно установлена 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 59см от отметки подоконника, уровень тротуара находится на расстоянии 40см от отметки подоконника; помещение кухни не имеет непосредственного естественного освещения); в квартире выполнена самовольная перепланировка: душевая самовольно установлена 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 (Кронштадтский Дворец молодежи)





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



Фото 12

Вид здания



	
<p>Фото 13</p>	<p>Фото 14</p>
<p>Вид окон объекта оценки со двора (дверь зашита)</p>	<p>Вид входа в общую парадную со двора</p>
	
<p>Фото 15</p>	<p>Фото 16</p>
<p>Вид входа с общей парадной</p>	<p>Вид части парадной</p>
	
<p>Фото 17</p>	<p>Фото 18</p>
<p>Вид входа в квартиру</p>	<p>Вид части помещения №1</p>





Фото 19

Вид части помещения №1

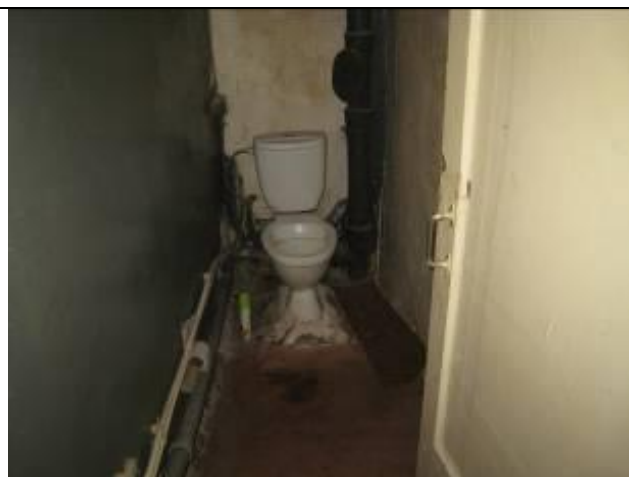


Фото 20

Вид части помещения №4



Фото 21

Вид части помещения №3



Фото 22

Вид части помещения №3 (установлена перегородка с душем)



Фото 23

Вид пола части помещения №3



Фото 24

Вид потолка части помещения №3





Фото 25

Вид части помещения №2

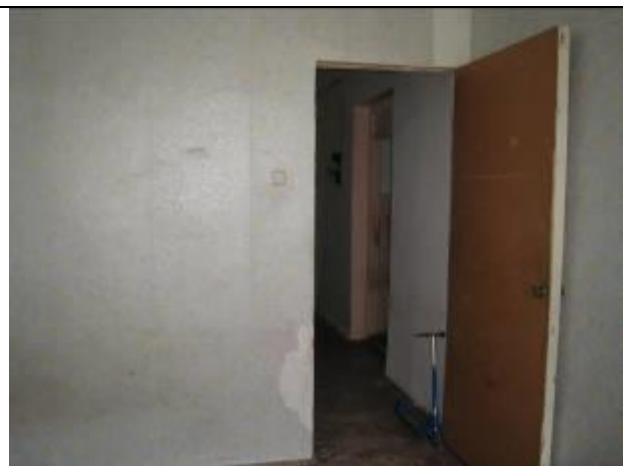


Фото 26

Вид части помещения №2



Фото 27

Вид пола части помещения №2



Фото 28

Вид потолка части помещения №2

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.1

2. Данные по квартире:

№	№ квартиры по кат. паспорту	Площадь по кат. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходит)	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	1	23,4	1	1	2-ориенти рованы во двор	3,05	+	+	+	+	неудовл.	не используется

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

Представитель Оценщика	Исполнительный директор	Представитель	Исполнительный директор
Ф. И. О.	Коваленко Е. Р.	Ф. И. О.	Кашинцев А. М.
Подпись	<i>Коваленко</i>	Подпись	<i>Кашинцев</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

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	34 188

