Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Комарово, ул. Ленинградская, д.11, лит. Б.

1. Данные об отчете:
   1.1. Дата проведения оценки: 10.01.2017 г.
   1.2. Дата составления отчета: 26.01.2017 г.
   1.3. Оцениваемые права:
   - Здание – право собственности;
   - Земельный участок – право собственности.
2. Описание объекта оценки:
   2.1. Карта местоположения объекта (карта района и карта местоположения объекта)

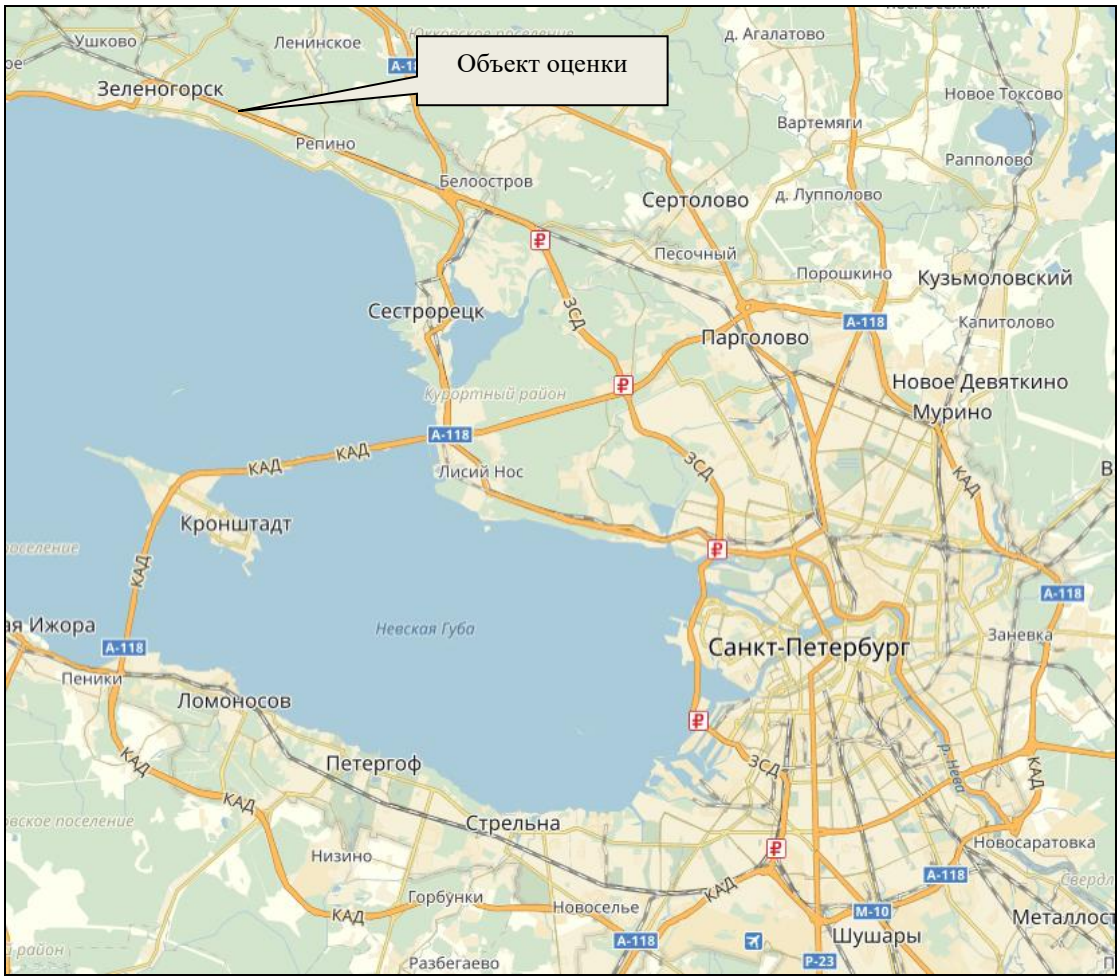


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в пределах г. Санкт-Петербурга

Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки в п. Комарово

Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки в пределах квартальной застройки

Рис. 4. Локальное местоположение Объекта оценки в пределах квартальной застройки

2.2. Описание местоположения объекта:

2.2.1. Краткое описание района

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки расположен в Курортном районе Санкт-Петербурга.

Курортный район является пригородным районом Санкт-Петербурга и административно ему подчинен. На территории района находятся города Сестрорецк и Зеленогорск, а также поселки Горская, Александровская, Разлив, Белоостров, Песочный, Солнечное, Репино, Комарово, Ушково, Серово, Молодежное и Смолячково.

Курортный район Санкт-Петербурга расположен в северо-западной части Санкт-Петербурга, вдоль побережья Финского залива полосой средней ширины 6-8 км и длиной 45 км. Площадь территории района составляет 28,2 тыс. га.

Площадь жилой и общественно-деловой застройки – 249 га. Численность населения района, по данным Петростата, 67,9 тыс. человек. Плотность населения района равна 253 чел. на 1 кв. км.

2.2.2. Транспортное обеспечение

Район местоположения объекта хорошо доступен как автомобильным (в том числе общественным), так и железнодорожным транспортом.

Расстояние от центра Санкт-Петербурга до центра Курортного района – около 40 км, время в пути – около 40-50 минут на легковой машине (для сравнения: поездка из одного конца города в другой занимает 1-1,5 часа).

По территории района проходят крупные транспортные магистрали: автомобильная дорога Санкт-Петербург – государственная граница, железнодорожная магистраль Санкт-Петербург – Выборг – Хельсинки, связывающие Санкт-Петербург со странами Скандинавии. Приморское шоссе является автомагистралью общегосударственного значения М-10, а также частью европейской трассы Е-18. Зеленогорское шоссе представляет собой дополнительный транспортный коридор, обеспечивающий пропуск большего количества транспорта.

Наличие развязки Приморского шоссе с КАД в поселке Горская существенно снижает транспортную нагрузку и позволяет добраться до объекта из отдаленных районов

Санкт-Петербурга. Качество дорожного покрытия – достаточно высокое, стабильно в течение всего года поддерживается и постоянно улучшается дорожной службой.

2.2.3. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Курортный район активно развивается. Ранее в Курортном районе были проблемы с инженерной инфраструктурой: газификация, водо- и электроснабжение, очистка сточных вод ряда территорий не соответствовали необходимому уровню. В настоящее время на территории района реализуется инвестиционный проект по модернизации теплоэнергетического комплекса. Объем инвестиций – 2,5 млрд. рублей. В 2006 году введен в эксплуатацию газопровод от Белоострова до Зеленогорска и газопровод высокого давления от Зеленогорска до Смолячкова. В Солнечном, Комарове, Дибунах, Песочном и других поселках сданы в эксплуатацию уличные распределительные газопроводы. В рамках реализации концепции генеральной схемы теплоснабжения Санкт-Петербурга, рассчитанной до 2015 года, в 2006 году разработана система теплоснабжения Курортного района и первые 20 км сетей проложены. ГУП «Водоканал» продолжает строительство канализационного коллектора Сертолово–Песочный–Новоселки–Северная станция аэрации пос. Ольгино в рамках долгосрочного развития системы водоснабжения Курортного района в соответствии с европейскими стандартами. После того как будут усовершенствованы системы газо-, тепло-, электро- и водоснабжения, городское правительство намерено приступить к реализации концепции развития береговой зоны.

2.2.4. Экология района

Курортный район относится к категории самых экологически чистых районов Санкт-Петербурга. Притом, что его площадь составляет более 19% общей площади Санкт-Петербурга, на его территории располагаются лишь 4% от общего числа городских предприятий-загрязнителей, находящихся на учете в Ленкомэкологии. А суммарная масса выбросов этих предприятий в атмосферу составляет всего 3% от общей массы общегородских выбросов. Это примерно столько же, сколько, например, в Василеостровском районе (который по площади меньше Курортного в 12 раз), или в Красносельском (меньше в 3 раза), или даже в Петергофе вместе с Ломоносовым (меньше почти в 3 раза). При этом доля токсичных отходов 1-4 класса здесь составляет меньше 0,1% от общегородского объема, а нетоксичных – меньше 0,3%.

Пляжи на побережье Финского залива: Детский (Ушково), Золотой (Зеленогорск), Комаровский, Чудный (Репино), Сестрорецкий, Дубковский и Ласковый (все Сестрорецк) и Тарховский, а также на озере Разлив: Детский (Северный), Белая Гора, Зеленая Гора и у Дома культуры традиционно являются лучшими в регионе, как по своим природным характеристикам, так и по качеству воды.

Господствующим ветром в здешних краях является западный, то есть с Балтийского моря. Соответственно, воздух в районе Сестрорецк – Зеленогорск всегда очень свежий.

2.2.5. Жилой фонд

На территории Курортного района расположено порядка 5 200 строений, общей площадью 1 167 тыс. кв. м, 70% от общего количества домов приходится на долю частного фонда (индивидуальные коттеджи, коттеджные поселки, государственные и частные дачи). Специалисты рынка загородной недвижимости делят территорию Курортного района на две зоны.

Первая зона. В первую попадает район, расположенный вдоль залива – от Разлива до Зеленогорска. Именно в этих местах стабильный и высокий спрос на участки под ИЖС, дома для постоянного проживания и коттеджи. Это обосновано близостью к заливу и развитой инфраструктурой.

Вторая зона. В нее входят населенные пункты, расположенные вдали относительно залива. Это п. Горская, Ушково и находящиеся за железной дорогой участки в г. Зеленогорск, п. Репино, Комарово и Солнечное.

2.2.6. Социальная инфраструктура

Район обеспечен в достаточном объеме общеобразовательными школами, детскими садами. Несколько хуже район обеспечен амбулаторно-поликлиническим обслуживанием, чем большинство районов города. Следует отметить сезонность этого показателя, равно как и

некоторых других показателей уровня обеспеченности социально-культурными и бытовыми услугами населению (существенно ухудшаются в летний период в связи увеличением числа жителей).

2.2.7. Коммерческая инфраструктура

«Курортная» направленность территории накладывает отпечаток на развитие коммерческой недвижимости района. В структуре коммерческой недвижимости района преобладают гостиницы и пансионаты, рестораны и кафе.

Сеть постоянно действующих санаториев, пансионатов, домов отдыха, туристических баз и профилакториев насчитывает более 40 единиц и 55 детских выездных учреждений. Наиболее известные из них санатории: «Сестрорецкий курорт», «Белые Ночи», «Дюны», «Репино», «Северная Ривьера», «Черная Речка»; пансионаты с лечением: «Буревестник», «Восток-6», «Заря»; дом отдыха «Сестрорецк»; база отдыха «Балтиец»; санаторий-профилакторий Метрополитена; туристические комплексы: «Репинский», «Разлив» и другие.

В районе размещаются учреждения здравоохранения, обслуживающие жителей района и Санкт-Петербурга, а также всего Северо-Западного региона страны. Такие лечебные учреждения как НИИ онкологии им. профессора Н. Н. Петрова и Центральный научно-исследовательский рентгенорадиологический институт являются ведущими медицинскими учреждениями своего профиля в России.

Бизнес-центров здесь нет, как и крупных сетевых магазинов. Торговая недвижимость представлена, в основном, небольшими магазинами шаговой доступности. В экономике района значительное место занимает торговля, общественное питание и бытовое обслуживание. На территории района размещены 202 объекта розничной торговли, в т. ч. 71 продовольственный и 102 непродовольственных магазинов, 29 предприятий смешанного ассортимента торговли. Работает 161 предприятие общественного питания, 58 предприятий бытового обслуживания, 62 объекта мелкорозничной сети, 4 зоны мелкорозничной торговли.

2.2.8. Промышленность

На территории района располагаются следующие промышленные предприятия:

- Сестрорецкий инструментальный завод;
- Сестрорецкий автомобильный завод «Хёндэ»;
- ОАО «Сестрорецкий хлебозавод».

2.2.9. Перспективы развития района

В последнее время Курортный район все больше привлекает внимание инвесторов.

На текущий момент отремонтирована и оформлена центральная улица поселка Комарово, пляж «Северный», пешеходная зона вдоль озера Разлив. Появился новый центр досуга — сад отдыха в Репино.

Основными факторами, благоприятствующими развитию инфраструктуры туризма, являются богатые рекреационные ресурсы (массивы сосновых лесов, разнообразный рельеф, обилие водоемов, мягкий морской климат, обширная территория песчаных пляжей с прилегающей акваторией Финского залива), наличие крупных транспортных артерий, а также развитая в советские годы сеть лечебно-оздоровительных учреждений.

Перспективы развития как жилой, так и коммерческой недвижимости Курортного района связаны в основном с улучшением транспортной доступности. Прибрежную территорию района администрация Петербурга планирует развивать как рекреационно-оздоровительную зону, а значит, и без того небольшое предложение здесь со временем будет увеличиваться в цене.

2.2.10. <u>Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.</u>

Объект оценки расположен в восточной части п. Комарово Курортного района Санкт-Петербурга, в границах кадастрового квартала 0022359, ограниченного:

- с юга – Привокзальной улицей;
- с запада –улицей Кривцова;
- с севера — Ленинградской улицей;
- с востока – улицей Васильева.

Транспортная доступность

Транспортная доступность Объекта оценки оценивается как удовлетворительная в связи с удаленностью от Зеленогорского и Приморского шоссе и расположением за железной дорогой. Расстояние до перехода через железную дорогу к Зеленогорскому шоссе составляет около 1,5 км, до ближайшей остановки общественного транспорта на Зеленогорском шоссе — около 2 км. Расстояние до Приморского шоссе составляет около 2,9 км.

По Зеленогорскому шоссе проходят следующие маршруты общественного транспорта: автобус № 827 (ст. метро «Гражданский пр.» - Каменка) и автобус № 809 (Советский - ст. метро «Парнас»).

По Приморскому шоссе проходят следующие маршруты общественного транспорта: автобус № 211 (Зеленогорск - ст. м. «Черная Речка»), маршрутные такси до ст. м. «Старая Деревня», «Черная Речка», «Финляндский Вокзал».

Среднее время езды до города на общественном транспорте составляет 30-40 мин., на автомобиле – 20-30 мин.

Подъезд к Объекту оценки осуществляется с улицы Кривцова. Проезжая часть улицы с асфальтобетонным покрытием, состояние покрытия хорошее.

Доступность железнодорожным транспортом хорошая: расстояние до ж/д станции «Комарово» около 1 км.

Доступность автомобильным транспортом: без ограничений.

Условия парковки

Парковка возможна на территории земельного участка.

Состояние инженерной инфраструктуры

Поселок Комарово в настоящее время централизованно обеспечен электроэнергией и бытовым газом. Централизованная система канализации отсутствует.

На Объекте оценки централизованное водоснабжение и канализация отсутствуют. Отопление – от собственного котла. Электроосвещение – открытая проводка. Водоснабжение и канализация – местные (локальные).

Окружающая застройка

Поселок Комарово в настоящее время представлен разнообразной застройкой. По зонам деятельности его можно условно разделить на три зоны:

1. территория севернее железной дороги;
2. территория ограниченная Зеленогорским шоссе и Приморским шоссе;
3. территория южнее Приморского шоссе.

Объект оценки расположен на территории зоны 1 – территория севернее железной дороги.

Ближайшая окружающая застройка Объекта оценки – аналогичные объекты дачной застройки 50-70-х годов XX века.

На территории поселка явно выделяются зоны элитной застройки с каменными особняками, по типу пригорода мегаполиса западного образца (2 и 3 зоны). В окружении этой застройки формируется соответствующая инфраструктура, ориентированная на элитный отдых. В данной зоне идет активное строительство, как отдельных коттеджей, так и коттеджных поселков. Кроме этого, идет реконструкция санаториев, построенных в советское время и строительство новых.

Вдоль Зеленогорского, Приморского шоссе и по берегу Финского залива расположены объекты общественного питания и развлечения (рестораны, бары), а также мини-гостиницы, ведется строительство новых объектов аналогичного профиля. Кроме этого на летний период в прибрежной зоне Финского залива открываются летние кафе и «торговые точки», ориентированные на обслуживание отдыхающих.

Все зоны характеризуются наличием большого количества типовых дач, расположенных в лесном массиве с частичным размещением объектов коттеджной застройки. Инфраструктура развита не однообразно. На расстоянии около 2 км находится Финский залив. Ближайшие объекты социального и торгового назначения (магазины, кафе, почта, и т. д.) находятся на расстоянии около 1,5 км.

2.3. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1 456 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022359:37
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб - «1ЖД» - зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и / или блокированными), коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; ПЗЗ – «Т1Ж2-2» - жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 кв. м, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 0022359, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными сетями электроснабжения и газоснабжения. Централизованная система канализации и водоснабжения отсутствует.
Ближайшее окружение	Аналогичные объекты дачной застройки 50-70-х годов XX века
Подъезд к участку	Со стороны улицы Кривцова
Форма участка, рельеф	Рельеф земельного участка ровный с незначительным перепадом высот. Земельный участок имеет прямоугольную форму.

2.4. Описание улучшений

2.4.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:38:0022359:26
Площадь застройки, кв.м	127,9
Общая площадь здания, кв.м	169,9
Основная площадь здания, кв.м	100,0
Вспомогательная площадь здания, кв.м	69,9
Объем здания, куб. м.	577,0
Группа капитальности	IV
Назначение	Дача
Материал	Рубленные стены
Год постройки	1 958
Год последнего капитального ремонта	Данные отсутствуют
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мансарда
Вход (улица/двор)	3 отдельных входа
Окна (количество, направленность)	18 оконных проемов
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение (центральное)	Открытая проводка
Водопровод (местный)	Стальные трубы
Канализация (местная)	Чугунные трубы

Отопление (централизованное/печное)	От собственного котла
Газ	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Трубы водопровода, батареи отопления неисправны или демонтированы. Неисправность системы электрооборудования, полная потеря эластичности изоляции электропроводки
Общее техническое состояние здания	Неудовлетворительное
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное

2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов:

Наименование конструктивных элементов	**Материал конструкции, Тип исполнения**	**Состояние**
Фундамент	Бутобетонный	Отдельные глубокие трещины, неравномерная осадка фундамента
Наружные и внутренние капитальные стены	Бревенчатые, обшиты вагонкой, окрашены	Глубокие трещины в венцах и частичное поражение гнилью, продуваемость и промерзание стен
Перегородки	Деревянные	Трещины, увлажнение древесины перегородок, поражение гнилью. Выпучивание перегородок в вертикальной плоскости
Перекрытия	Деревянное утепленное	Поражение верхних слоев древесины грибком, небольшие трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом, прогибы, деформации
Крыша	Железо по деревянной обрешетке	Неплотные фальцы, ржавчина местами, поражение гнилью древесины мауэрлата, стропил, обрешетки, увлажнение древесины
Полы	Дощатые, окрашены	Стирание досок в ходовых местах, сколы досок местами, повреждения отдельных досок, прогибы и просадки
Проемы	Оконные – 1 глух. 1 створный переплеты в проеме. Дверные - филенчатые	Гниль в коробках, древесина расслаивается, переплеты расшатаны. Дверные коробки местами повреждены или поражены гнилью, щели в притворах, осадка полотен
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, обои	Выгорание обоев, загрязнение, отставание от основания. Отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой. Выпучивание или отпадение штукатурки и листов
Системы инженерного обеспечения	Электроснабжение, Водоснабжение, Канализация, Отопление	Трубы водопровода, батареи отопления неисправны или демонтированы. Неисправность системы электрооборудования, полная потеря эластичности изоляции электропроводки
Разные работы	Крыльца деревянные	Ступени стерты, трещины и гниль вдоль волокон на досках на лестничной площадке и в ступенях, перила расшатаны

2.4.3. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	В ближайшем окружении квартала расположения Объекта оценки находятся: аналогичные объекты дачной застройки 50-70-х годов XX века, с вкраплением объектов социального и торгового назначения (магазины, кафе, почта и т.д.).
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружающая территория благоустроена – детская площадка, спортивная площадка
Наличие парковки	Парковка возможна на территории земельного участка
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность Объекта оценки оценивается как удовлетворительная в связи с удаленностью от Зеленогорского и Приморского шоссе и расположением за железной дорогой. Расстояние до перехода через железную дорогу к Зеленогорскому шоссе составляет около 1,5 км, до ближайшей остановки общественного транспорта на Зеленогорском шоссе — около 2 км. Расстояние до Приморского шоссе составляет около 2,9 км. По Зеленогорскому шоссе проходят следующие маршруты общественного транспорта: автобус № 827 (ст. метро «Гражданский пр.» - Каменка) и автобус № 809 (Советский - ст. метро «Парнас»). По Приморскому шоссе проходят следующие маршруты общественного транспорта: автобус № 211 (Зеленогорск - ст. м. «Черная Речка»), маршрутные такси до ст. м. «Старая Деревня», «Черная Речка», «Финляндский Вокзал». Среднее время езды до города на общественном транспорте составляет 30-40 мин., на автомобиле – 20-30 мин. Подъезд к Объекту оценки осуществляется с улицы Кривцова. Проезжая часть улицы с асфальтобетонным покрытием, состояние покрытия хорошее. Доступность железнодорожным транспортом хорошая: расстояние до ж/д станции «Комарово» около 1 км.

2.4.4. Обременения объекта:

А) Основные условия договора аренды (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии):

- В соответствии с выпиской из ЕГРП № 90-21917827 от 21.07.2016 ограничений (обременений) права на здание в составе Объекта оценки не зарегистрировано.
- В соответствии с выпиской из ЕГРП от 15.11.2016 ограничений (обременений) права на земельный участок в составе Объекта оценки не зарегистрировано.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии):

На основании Справки КГИОП № 30-2373/3 от 25.07.2016 оцениваемое здание не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения.

На основании письма КГИОП № 13-1937-1 от 06.10.2016 Объект оценки расположен в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности Санкт-Петербурга: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 2-1).

Согласно Кадастровому паспорту на оцениваемый земельный участок № 78/201/15-305544 от 26.11.2015 разрешенное использование земельного участка — для размещения дач.

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 08.10.2007 г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования».

В границах участка отсутствует территория, учтённая как внутриквартальный сквер (приложение №1 к Закону СПб от 28.06.2010 №396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге»).

На основании письма Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-14785/16-0-1 от 17.10.2016 оцениваемый земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

По данным Справки ГО и ЧС Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

2.4.5. Фотографии объекта оценки

 Фото 1	 Фото 2
Подъезд к объекту по ул. Кривцова	
 Фото 3	 Фото 4

Окружение Объекта оценки	
Фото 5	Фото 6
Окружение Объекта оценки	Вид на Объект оценки
Фото 7	Фото 8
Вид на Объект оценки	
Фото 9	Фото 10
Вид на Объект оценки	Табличка с адресом дачи

Фото 11	Фото 12
Территория земельного участка, на котором расположено здание дачи	
Фото 13	Фото 14
Территория земельного участка, на котором расположено здание дачи	
Фото 15	Фото 16
Территория земельного участка, на котором расположено здание дачи	

Фото 17	Фото 18
Территория земельного участка, на котором расположено здание дачи	
Фото 19	Фото 20
Территория земельного участка, на котором расположено здание дачи	
Фото 21	Фото 22
Территория земельного участка, на котором расположено здание дачи	

Фото 23	Фото 24
Состояние крыши здания	Состояние фундамента здания
Фото 25	Фото 26
Состояние внутренней отделки здания	
Фото 27	Фото 28
Состояние внутренней отделки здания	

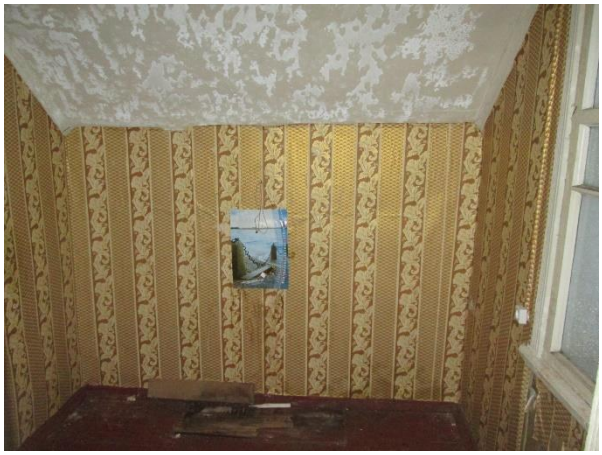
Фото 29	Фото 30
Состояние внутренней отделки здания	
Фото 31	Фото 32
Состояние внутренней отделки здания	
	
Фото 33	Фото 34
Состояние внутренней отделки здания	

Фото 35	Фото 36
Состояние внутренней отделки здания	
Фото 37	Фото 38
Состояние внутренней отделки здания	
Фото 39	Фото 40
Состояние внутренней отделки здания	

Фото 41

Фото 42

Состояние внутренней отделки здания

Фото 43

Фото 44

Состояние внутренней отделки здания

Фото 45

Фото 46

Состояние коммуникаций здания

2.4.6. Акт осмотра объекта оценки

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, пос. Комарово, ул. Ленинградская, д. 11, лит. Б

10 января 2017 г.

Объект оценки - земельный участок (кадастровый номер 78:38:0022359:37), общей площадью 1 456 кв. м, с расположенным на нем объектом капитального строительства (кадастровый номер 78:38:0022359:26), общей площадью 169,9 кв. м.

Здание – капитальное, двухэтажное. Несущие конструкции – рубленные, фундамент – бутобетонный, построено в 1958 году. Назначение здания – дача. На основании Справки КГИОП № 30-2373/3 от 25.07.2016 оцениваемое здание не является объектом культурного наследия.

Наименование конструктивных элементов	Материал конструкции, Тип исполнения	Состояние
Фундамент	Бутобетонный	Отдельные глубокие трещины, неравномерная осадка фундамента
Наружные и внутренние капитальные стены	Бревенчатые, обшиты вагонкой, окрашены	Глубокие трещины в венцах и частичное поражение гнилью, продуваемость и промерзание стен
Перегородки	Деревянные	Трещины, увлажнение древесины перегородок, поражение гнилью. Выпучивание перегородок в вертикальной плоскости
Перекрытия	Деревянное утепленное	Поражение верхних слоев древесины грибком, небольшие трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом, прогибы, деформации
Крыша	Железо по деревянной обрешетке	Неплотные фальцы, ржавчина местами, поражение гнилью древесины мауэрлата, стропил, обрешетки, увлажнение древесины
Полы	Дощатые, окрашены	Стирание досок в ходовых местах, сколы досок местами, повреждения отдельных досок, прогибы и просадки
Проемы	Оконные – 1 глух. 1 створный переплеты в проеме. Дверные - филенчатые	Гниль в коробках, древесина расслаивается, переплеты расшатаны. Дверные коробки местами повреждены или поражены гнилью, щели в притворах, осадка полотен
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, обои	Выгорание обоев, загрязнение, отставание от основания. Отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой. Выпучивание или отпадение штукатурки и листов
Системы инженерного обеспечения	Электроснабжение, Водоснабжение, Канализация, Отопление	Трубы водопровода, батареи отопления неисправны или демонтированы. Неисправность системы электрооборудования, полная потеря эластичности изоляции электропроводки
Разные работы	Крыльца деревянные	Ступени стерты, трещины и гниль вдоль волокон на досках на лестничной площадке и в ступенях, перила расшатаны

Общее техническое состояние оцениваемого здания может быть охарактеризовано как неудовлетворительное – дачный дом не может быть использован в соответствии с его назначением.

Представитель (Оценщик ООО «Клиринг»)	
Должность	Оценщик II категории
Ф. И. О.	Рудык А.И.
Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом использования является снос существующего здания и строительство современного индивидуального жилого дома.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	10 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	58 858
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	6 868
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения, (руб.) округленно	Договором аренды не обременен
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, (руб./кв. м)	-