

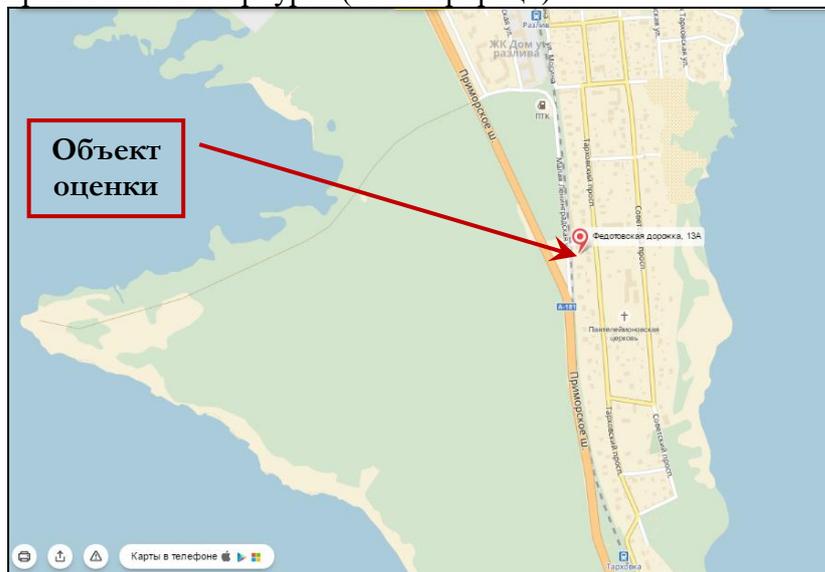
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Федотовская  
дорожка д. 13, кв. 5**

**1. Данные об отчете:**

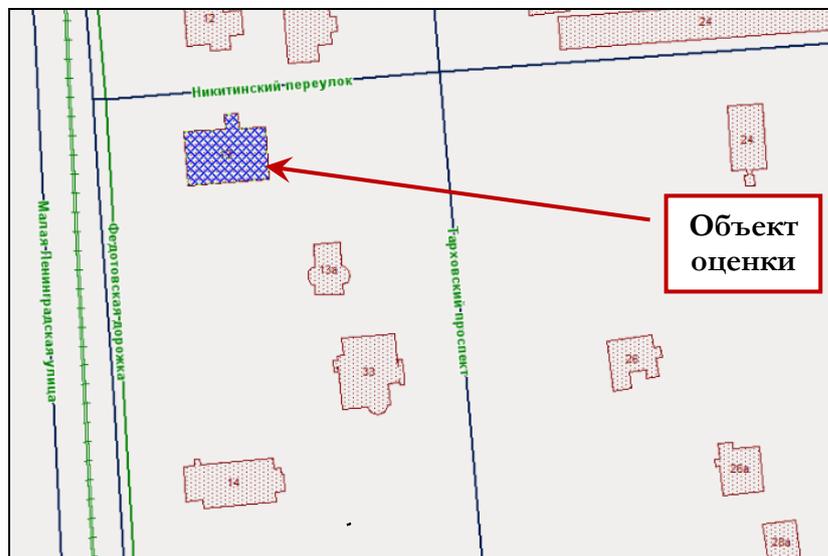
- 1.1. Дата проведения оценки: 09.08.2016  
1.2. Дата составления отчета: 17.08.2016  
1.3. Оцениваемые права: право собственности

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга (г. Сестрорецк)**



**Локальное местоположение объекта**



**2.2. Описание местоположения объекта.**

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

**2.2.1. Краткое описание района.**

Курортный район – район Санкт-Петербурга, расположенный в северо-западной части города на северном берегу Финского залива. Общая территория района составляет 26 791,77 га. Площадь жилой и общественно-деловой застройки — 249 га.

Большую часть территории района занимают леса, парки, лесопарки, болота и т. д. Более благоприятный в сравнении с остальным Петербургом климат в сочетании с более чистыми северными пляжами Финского залива даёт возможность использовать

территорию района в курортных и рекреационных целях. Район богат поверхностными водными ресурсами и подземными запасами воды.

В состав района входит 11 муниципальных образований: город Зеленогорск, город Сестрорецк, посёлок Белоостров, посёлок Комарово, посёлок Молодёжное, посёлок Песочный, посёлок Репино, посёлок Серово, посёлок Смолячково, посёлок Солнечное, посёлок Ушково.

### **2.2.2. Границы района**

Граничит с районами: Выборгским районом Ленинградской области (от берега Финского залива и далее сложной ломаной линией, проходя мимо бывшего пионерского лагеря "Ракета", Молодежного лесничества Курортного парклесхоза, Линдуловского лесничества, по автодорогам Васкелово – Серово, Васкелово – Рошино, мимо поселка Решетниково, Рошинского опытно-показательного леспромхоза, Комаровского лесничества, и доходит до берега реки Сестры).

Всеволожским районом Ленинградской области (по правому берегу реки Сестры до коллективного садоводства института "Гипрометиз", далее до южной границы дачно-строительного кооператива "Поляны", затем до Александровского шоссе, мимо поселков Белоостров и Песочный, пересекает реку Черную и Сертоловский ручей и идет до автодороги Песочный – Сертолово, и далее по северной и восточной границам территории НИИ рентгенорадиологии, по железнодорожной ветки Левашово – Сертолово в поселок Песочный).

Выборгским районом Санкт-Петербурга (от пересечения Ленинградской улицы поселка Песочный с железнодорожной веткой Левашово – Сертолово, мимо садоводства "Гипроникель", по железной дороге Выборгского направления, далее мимо Песочинского лесничества, по реке Черной до Сестрорецкого лесничества, мимо Приморского лесничества и далее, пересекая Горское шоссе и кольцевую автодорогу, до реки Черной).

Приморским районом Санкт-Петербурга (от реки Черной, мимо Приморского лесничества Курортного парклесхоза, далее по полосе отвода железной дороги Сестрорецкого направления, мимо поселка Лисий Нос и далее на северо-запад до Горского ручья, и заканчивается на берегу Финского залива).

Далее граница Курортного района Санкт-Петербурга идет вдоль береговой линии Финского залива до устья реки Приветной.

### **2.2.3. Транспортное обеспечение**

Железнодорожные пути, отходящие от Финляндского вокзала.

Основные транспортные магистрали: Приморское шоссе, Выборгское шоссе, Рошинское шоссе, Зеленогорское шоссе, проспект Ленина, трасса «Скандинавия», Горское шоссе, Левашовское шоссе, КАД.

### **2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой**

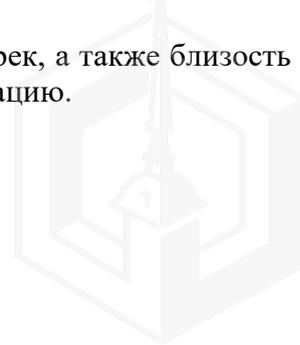
В Курортном районе инженерная инфраструктура хорошо развита.

### **2.2.5. Экология района**

В районе достаточно мало промышленных предприятий, его предназначение – быть большой здравницей для петербуржцев и гостей из других регионов. Наличие значительного количества зеленых насаждений, представленных парками и лесопарковыми зонами, обеспечивает в целом благоприятное состояние атмосферы. Однако следует отметить, что в районе имеется большое количество неблагоустроенных территорий, которые подвержены ветровой эрозии. Это способствует увеличению степени загрязнения воздуха пылью.

По большей части район является курортным. Наличие озер, рек, а также близость Финского залива обеспечивает району хорошую экологическую ситуацию.

### **2.2.6. Перспективы развития района**



Основное строительство проходит в Сестрорецке и в Горской. Данное направление наиболее популярно для строительства коттеджных поселков и индивидуальных жилых домов.

Район Сестрорецка, Солнечного, Репино, Комарово – лидер элитной застройки среди пригородов Петербурга. На сегодняшний день рынок элитной жилой недвижимости в Курортном районе представлен лишь апартаментами. Перспективы развития домостроения в Курортном районе эксперты оценивают достаточно единодушно. Элитных жилых комплексов здесь, скорей всего, не будет.

### 2.2.7. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.).

В районе расположения объекта оценки – зона индивидуальной жилой застройки.

### 2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен в окружении индивидуальных, отдельно стоящих жилых домов с земельными участками, рядом с железнодорожной веткой, в квартале, ограниченном Федотовской дорожкой, Никитинским переулком, Тарховским проспектом.

### 2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки.



Тип здания	Жилое
Материал	Дерево
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	До 1917
Год последнего капитального ремонта	1982
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, газ

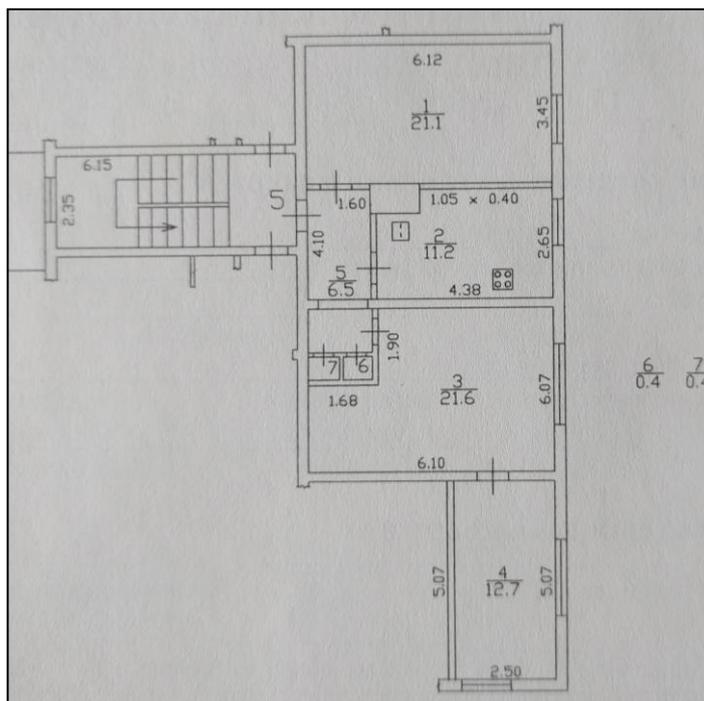
### 2.4. Описание встроенного помещения:

#### 2.4.1. Общие характеристики помещения.

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:38:0011224:139
Общая площадь, кв. м	73,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	2 этаж
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное (непригодное для проживания)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 на железную дорогу, 4 на прилегающую территорию
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.). Если вход общий:	1 общий со двора

состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	
Высота пол - потолок (по документам)	3 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, газ
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

План оцениваемой квартиры



#### 2.4.2. Описание локального окружения.

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Рядом и ниже объекта оценки находятся жилые квартиры
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, имеет прямоугольную форму. Проход и проезд к объекту оценки осуществляется с Никитинского переулка. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка во дворе и на Никитинском переулке
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность удовлетворительная. Ближайшие маршруты городского и коммерческого транспорта проходят по Тарховскому проспекту, на расстоянии около 100 м. Ближайшая ж/д станция «Разлив» расположена на расстоянии около 820 м. Автомобильный подъезд свободный с Никитинского переулка.

#### 2.4.3. Обременения объекта.

А) Основные условия договора аренды (при наличии)

- Договора аренды отсутствуют;

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.

- Обременения КГИОП: 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 ЗРЗ 4-1). Другие обременения и сервитуты отсутствуют.
- Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют.

**2.4.4. Фотографии объекта**

- Внешний вид объекта



Фото 1.  
Федотовская дорожка



Фото 2.  
Федотовская дорожка

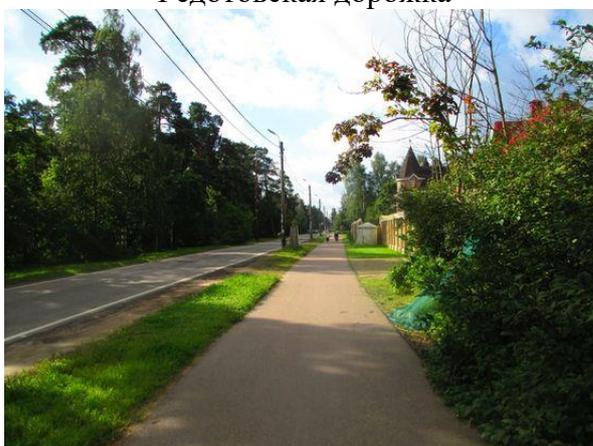


Фото 3.  
Тарховский пр.

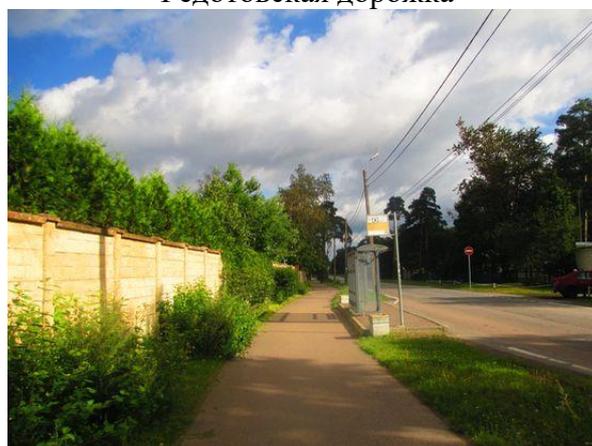


Фото 4.  
Тарховский пр.

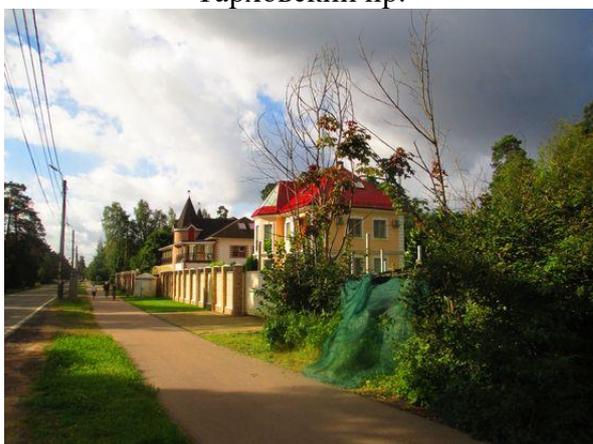


Фото 5.  
Тарховский пр., ближайшее окружение

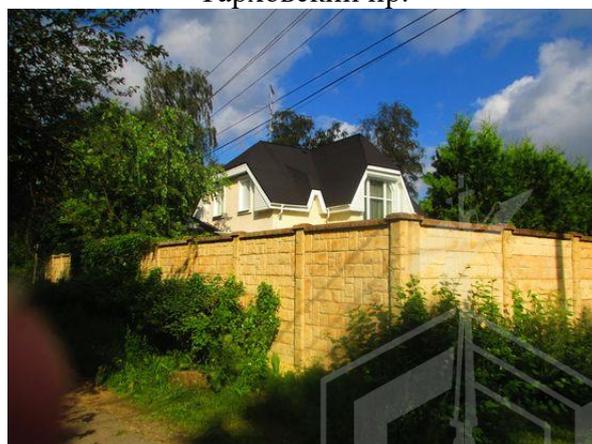


Фото 6.  
Ближайшее окружение



Фото 7.  
Ближайшее окружение



Фото 8.  
Общий вид дома



Фото 9.  
Общий вид дома



Фото 10.  
Общий вид дома



Фото 11.  
Адрес дома

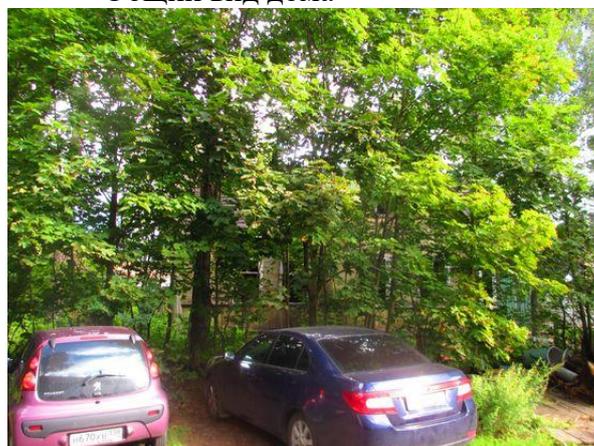


Фото 12.  
Окружающая территория



- Внутренний вид объекта

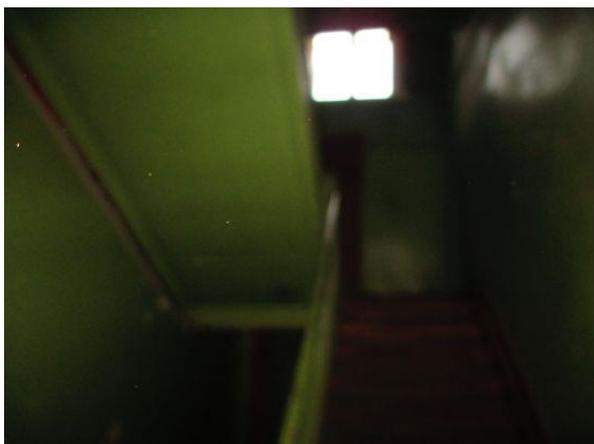


Фото 13.  
Состояние лестницы

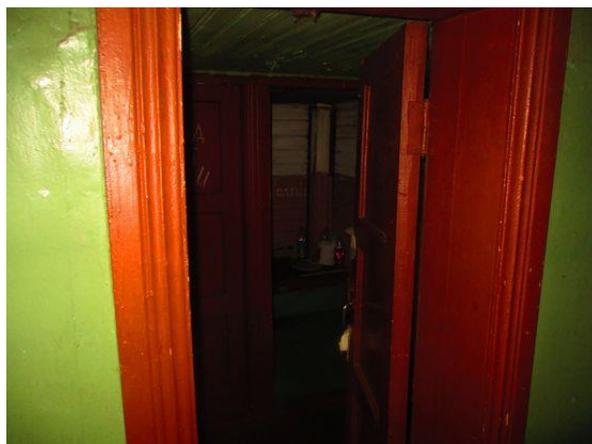


Фото 14.  
Вход в квартиру

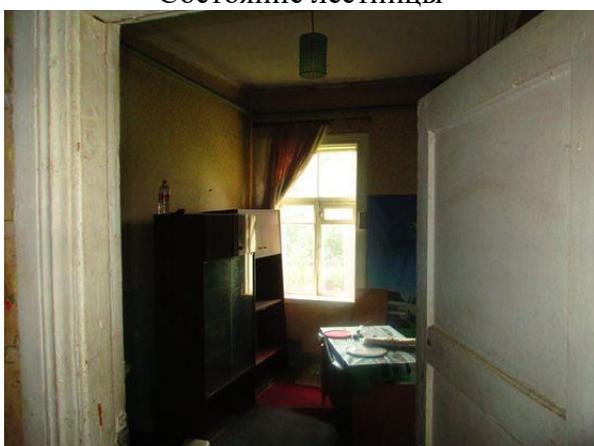


Фото 15.  
Ч.п. 2



Фото 16.  
Ч.п. 2



Фото 17.  
Ч.п. 2



Фото 18.  
Вид из ч.п. 2 в ч.п. 5



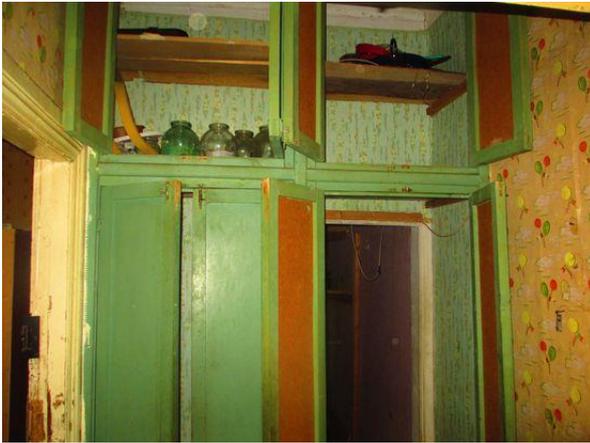


Фото 19.  
Ч.п. 3, 4



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



Фото 23.



Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.



Фото 27.



Фото 28.



Фото 29.



Фото 30.

Общий туалет между 1 и 2 этажом



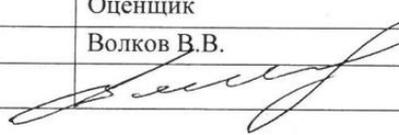
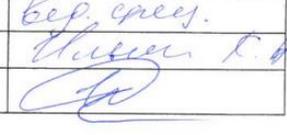
## 2.4.5. Акт осмотра помещения.

### А К Т контрольного осмотра квартиры от « 09 » августа 2016 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Федотовская дорожка, д. 13, кв. 5
2. Данные по квартире:

№	№ квартиры по тех. паспорту	Площадь по кадастр. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Количество комнат	Количество окон	Высота	Наличие удобств					Состояние	Примечание
							Эл.	Вод	От.	Кан.	Газ		
1	5	73,9	2/2	3	1 на ж/д, 4 во двор	3	+	-	-	-	+	Не пригодное для проживания	

3. Примечания: -

Представитель Оценщика			
Должность	Оценщик	Должность	Вер. спец.
Ф. И. О.	Волков В.В.	Ф. И. О.	Михайлов С.А.
Подпись		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 многоквартирном жилом доме, в окружении индивидуальной жилой застройки. На момент оценки не используется. Состояние оцениваемой квартиры неудовлетворительное (аварийное) и ее использование под жилье в текущем состоянии невозможно.

## 2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	21 651

