

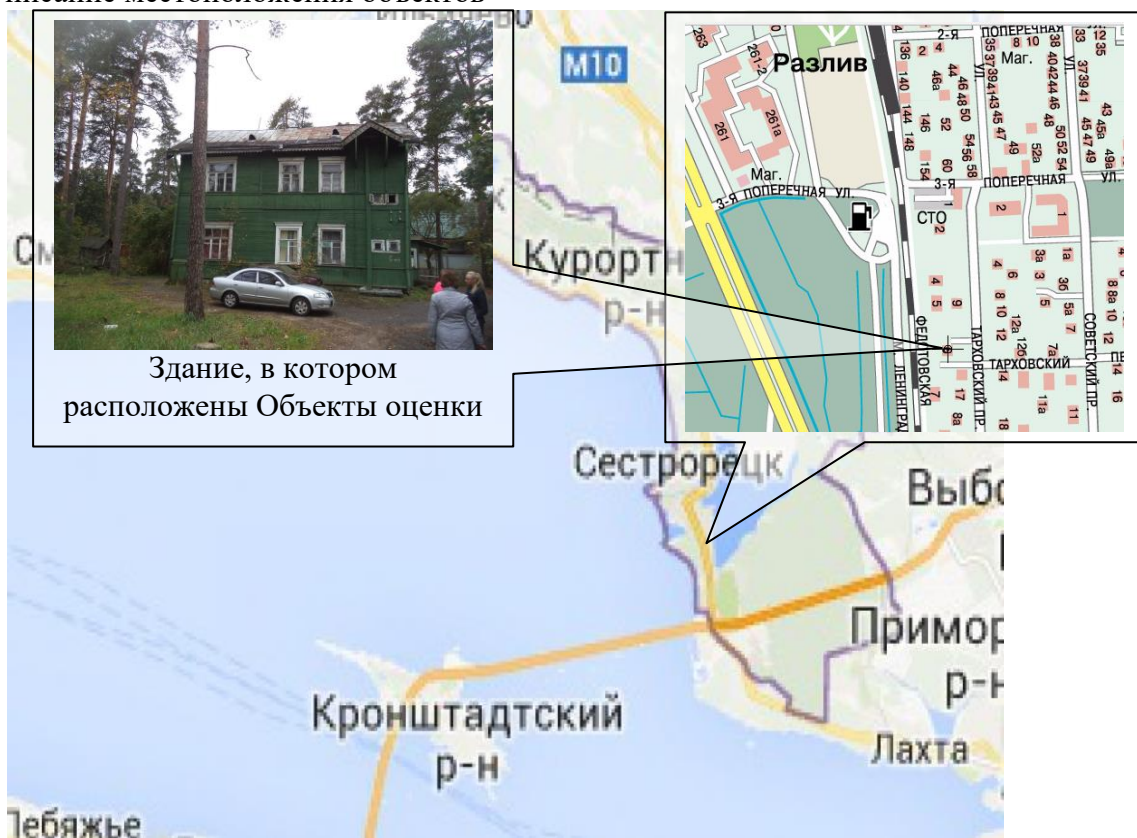
# Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Федотовская дорожка, д. 6, кв. 1, 2, 3

## 1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 28 сентября 2016 г.;
- 1.2. Дата составления отчета: 17 октября 2016 г.;
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание объектов оценки:

### 2.1. Описание местоположения объектов



Здание, в котором  
расположены Объекты оценки

#### 2.1.1. Краткое описание Курортного района;

Курортный район Петербурга расположен вдоль побережья Финского залива. Территория 28,2 тыс. га, население 67,9 тысяч человек. В состав Курортного района входят города Сестрорецк, Зеленогорск, поселки Белоостров, Комарово, Солнечное, Смолячково, Серово, Песочный, Репино, Ушково, Молодежное.

Центр Курортного района – город Сестрорецк – расположен в 35 км к северо-западу от Петербурга, на побережье Финского залива при впадении в него реки Сестры. Курортный район считается элитным местом для отдыха и постоянного проживания.

Курортный район считается одним из самых экологически безопасных в городе. Здесь располагается всего 11 промышленных предприятий. Около 70% всей площади района составляют земли природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения. Площадь газонов и скверов 50,1 га, 2062 га – лесопарковая зона.

По территории проходят крупные транспортные артерии: автомобильная дорога Петербург – Государственная граница и железнодорожная магистраль Петербург – Выборг – Хельсинки. Ситуацию с транспортной доступностью можно охарактеризовать как напряженную. Позитивные изменения возможны после окончания строительства Кольцевой автодороги и Западного скоростного диаметра.

#### Жилая недвижимость

Около 70% от общего количества домов в Курортном районе составляет частный фонд. Многоквартирное жилье располагается в основном в Зеленогорске и Сестрорецке. Значительную долю многоэтажек в Сестрорецке занимают так называемые экспериментальные кирпичные дома, возведенные по индивидуальным проектам. Район Сестрорецка, Солнечного, Репино, Комарово – лидер элитной застройки среди пригородов

Петербурга. Обилие предложения класса «люкс» привело к тому, что средний уровень цен на жилье в некоторых частях Курортного района (например в Сестрорецке) в последнее время стал превышать аналогичный показатель в Петербурге. Быстро развиваются проекты малоэтажной застройки.

Перспективы развития жилой функции района связывают с реализацией городской программы реновации домов первых массовых серий. В адресный перечень кварталов, предназначенных под снос, включен квартал поселка Песочный, ограниченный с севера границами Курортного района, с востока проектируемым проездом № 1, с юга Школьной улицей, Ленинградской улицей и с запада Краснофлотской.

#### Коммерческая недвижимость

«Курортная» направленность территории накладывает отпечаток на развитие коммерческой недвижимости района. Бизнес-центры и крупные сетевые магазины отсутствуют. Торговая недвижимость представлена в основном небольшими магазинами шаговой доступности. В структуре коммерческой недвижимости района преобладают гостиницы и пансионаты, рестораны и кафе.

На территории располагается свыше 40 постоянно действующих санаториев, пансионатов, домов отдыха, туристических баз, гостиниц. Подобные объекты можно разделить на три группы: «бюджет» (пионерские лагеря, туристические базы до уровня «3 звезды») – 58% от всего предложения, «средний» (пансионаты, гостиницы, предлагающие стандартный пакет услуг, уровня «3 звезды») – 30%. На разных этапах реализации находится несколько крупных проектов по строительству объектов гостиничной, развлекательной и спортивной инфраструктуры.

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.

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

Уровень развитости социально-бытовой инфраструктуры в пределах локального окружения Объекта оценки характеризуется как средний. Локальное окружение характеризуется, в большей степени, наличием объектов производственно-складского назначения.

#### 2.2. Описание здания, в котором расположены объекты оценки



Фото здания

Тип здания	капитальное (группа капитальности IV)
Материал (наружные стены)	деревянные
Состояние по осмотру	непригодное к эксплуатации (неудовлетворительное)
Год постройки	до 1917
Год последнего капитального ремонта	1978
Этажность	2 (1-2, кроме того: подвал <sup>1</sup> )
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака,	чердак <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Данные указаны на основании Технического заключения по результатам обследования многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Федотовская дорожка, д. 6, лит. А

<sup>2</sup> Данные указаны на основании Технического заключения по результатам обследования многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Федотовская дорожка, д. 6, лит. А

технического этажа	
Инженерная обеспеченность	отопление – индивидуальное (за счет водяных котлов); газоснабжение - индивидуальное (от баллонов); водоснабжение – индивидуальное (за счет колодца на участке); канализация – выгребная яма; электроснабжение – централизованное (открытая проводка); вентиляция - естественная

Фотографии здания



Фото 1 Внешний вид здания



Фото 2 Внешний вид здания

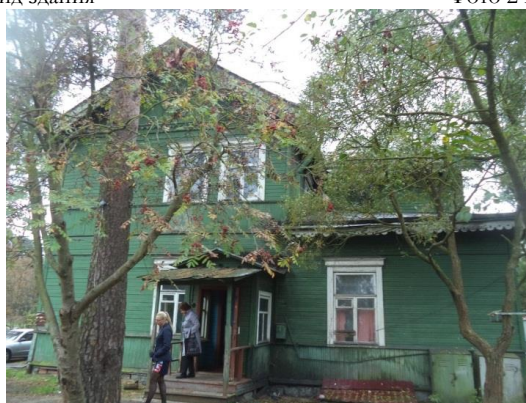


Фото 3 Внешний вид здания

Описание встроенных помещений:

2.2.1. Общие характеристики помещений:

**Описание помещения (квартира № 1)**

Вид объекта	жилое помещение (квартира)
Кадастровый номер объекта	78:38:1122002:38
Общая площадь квартиры, кв. м	56,2
Жилая площадь квартиры, кв. м	40
Количество комнат	3
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	непригодное для проживания (аварийное)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	по документам: 9/стандартные/прямоугольные/вид из окон на улицу и во двор. Фактически: 7 /стандартные/прямоугольные/вид из окон на улицу и во двор Примечание: заложены оконные проемы на веранде (ч.п. № I)
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	1 общ с жил.пом-ми/ул
Высота пол - потолок (по документам)	3,5 м
Заглубление	отсутствует

Инженерные коммуникации	электроснабжение (открытая проводка), отопление (за счет котлов), водоснабжение (колодец), водоотведение (выгребная яма), вентиляция (естественная)
Текущее использование Доля земельного участка, относящегося к объекту	Не используется В натуре не выделена

### Описание помещения (квартира № 2)

Вид объекта	жилое помещение (квартира)
Кадастровый номер объекта	78:38:1122002:40
Общая площадь квартиры, кв. м	65,3
Жилая площадь квартиры, кв. м	44,6
Количество комнат	3
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	непригодное для проживания (аварийное)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	5/стандартные/прямоугольные/вид из окон на улицу и во двор
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	1 общ с жил.пом-ми/ул
Высота пол - потолок (по документам)	3,5 м
Заглубление	отсутствует
Инженерные коммуникации	Электроснабжение (открытая проводка), отопление (за счет котлов), водоснабжение (колодец), водоотведение (выгребная яма), вентиляция (естественная)
Текущее использование Доля земельного участка, относящегося к объекту	Не используется В натуре не выделена

### Описание помещения (квартира № 3)

Вид объекта	жилое помещение (квартира)
Кадастровый номер объекта	78:38:1122002:39
Общая площадь квартиры, кв. м	91,6
Жилая площадь квартиры, кв. м	69,5
Количество комнат	4
Занимаемый объектом этаж или этажи	второй
Состояние (по осмотру)	непригодное для проживания (аварийное)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	8/стандартные/прямоугольные/вид из окон на улицу и во двор
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	1 общ с жил.пом-ми/ул
Высота пол - потолок (по документам)	3,2 м
Заглубление	отсутствует
Инженерные коммуникации	Электроснабжение (открытая проводка), отопление (за счет котлов), водоснабжение (колодец), водоотведение (выгребная яма), вентиляция (естественная)
Текущее использование Доля земельного участка, относящегося к объекту	Не используется В натуре не выделена

### 2.2.2. Описание локального окружения;

Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	ближайшее окружение представляет собой застройку индивидуальными жилыми домами, присутствуют элементы транспортной инфраструктуры (дороги общего пользования)
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка возможна на территории земельного участка, на котором расположено рассматриваемое здание
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к объектам осуществляется со стороны Тарховского проспекта. Объект расположен по красной линии. Вдоль Тарховского проспекта организовано движение общественного транспорта (автобус № 307), обеспечивающего движение в пределах микрорайона. Доступность железнодорожным транспортом осуществляется с Финляндского вокзала (ближайшая ж/д станция «Разлив» расположена на расстоянии ~ 600 м)

### 2.2.3. Обременения объекта.

#### А) Основные условия договора аренды:

- Объект оценки не обременен договором аренды

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

- Здание, в котором расположены Объекты оценки не принадлежит к числу объектов культурного наследия, однако отнесено к историческим. Здание расположено в пределах зоны охраны объектов культурного наследия (ЗРЗ 4-1). Прочие обременения не выявлены.

### 2.4.4. Фотографии здания и объектов оценки

#### Фотографии квартиры № 1

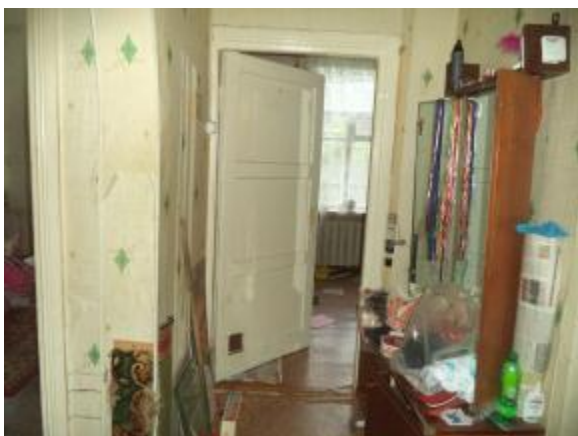


Фото 4 Общий вид и состояние помещения (ч.л. № 5)



Фото 5 Общий вид и состояние помещения (ч.л. № 7)





Фото 6 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 4)



Фото 7 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 6)



Фото 8 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 1)



Фото 9 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 2)



Фото 10 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 8, перепланировка: демонтирована перегородка, заложены оконные проемы: красный цвет)

### Фотографии квартиры № 2



Фото 12 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 3)



Фото 11 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 3 – переустройство: организован совмещенный санузел)

Фото 13 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 6)

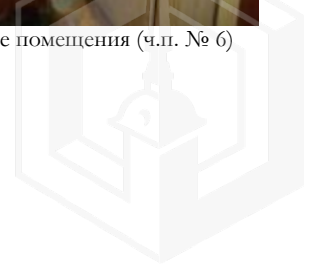




Фото 14 Дверные проемы в ч.п. №№ 5,4



Фото 15 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 2)



Фото 16 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 1)



Фото 17 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 7)

### Фотографии квартиры № 3



Фото 18 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 4, выполнена самовольная перепланировка – организован тамбур со входом (отмечен красным) перед пом. №№ 2, 3 за счет монтажа перегородок)



Фото 19 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 11)



Фото 20 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 5)



Фото 21 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 6)





Фото 22 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 4 – тамбур)



Фото 23 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 3 – выполнена самовольная перепланировка – выполнен монтаж перегородок с входами, разделяющих помещение на 3 части – два жилых помещения и санузел, красным отмечена перегородка)



Фото 24 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 4, выполнена самовольная перепланировка – организован тамбур со входом (отмечен красным) перед пом. №№ 2, 3 за счет монтажа перегородок)



Фото 25 Общий вид и состояние помещения (ч.п. № 3 – выполнена самовольная перепланировка – выполнен монтаж перегородок разделяющий помещение на 3 части – два жилых помещения и санузел, красным отмечена перегородка)





2.4.5. Акт осмотра помещения

**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 28 сентября 2016 г.**

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Федотовская дорожка, д. 6, кв. 1, 2, 3

2. Данные по помещению:

№	№ помещения по тех. паспорту	Общая площадь, кв. м	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	1	56,2	первый	общий с улицы	+	3,5	+ (центральное)	+ (колодец)	+ (автономное, за счет газового котла)	местная (сброс в яму)	аварийное	не используется
2	2	65,3										
3	3	91,6	второй	общий с улицы	+	3,2						

Примечания:

Должность: Оценщик I категории	Должность <i>И. Ступаков</i>
Ф. И. О.: Бойков А.В.	Ф. И. О. <i>Илья Т.В.</i>
Подпись <i>Бойков А.В.</i>	Подпись <i>Илья Т.В.</i>

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Наиболее эффективным использованием Объектов оценки является использование в качестве жилых помещений после ремонта

2.6. Результаты проведения оценки.

<b>Рыночная стоимость объектов оценки</b>	
Рыночная стоимость объектов оценки, (руб.)	5 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объектов оценки, руб.	23 463