

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Федотовская дорожка, д. 23а, кв. 2

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки – 04 июля 2016 г.
- 1.2. Дата составления отчета – 06 июля 2016 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта

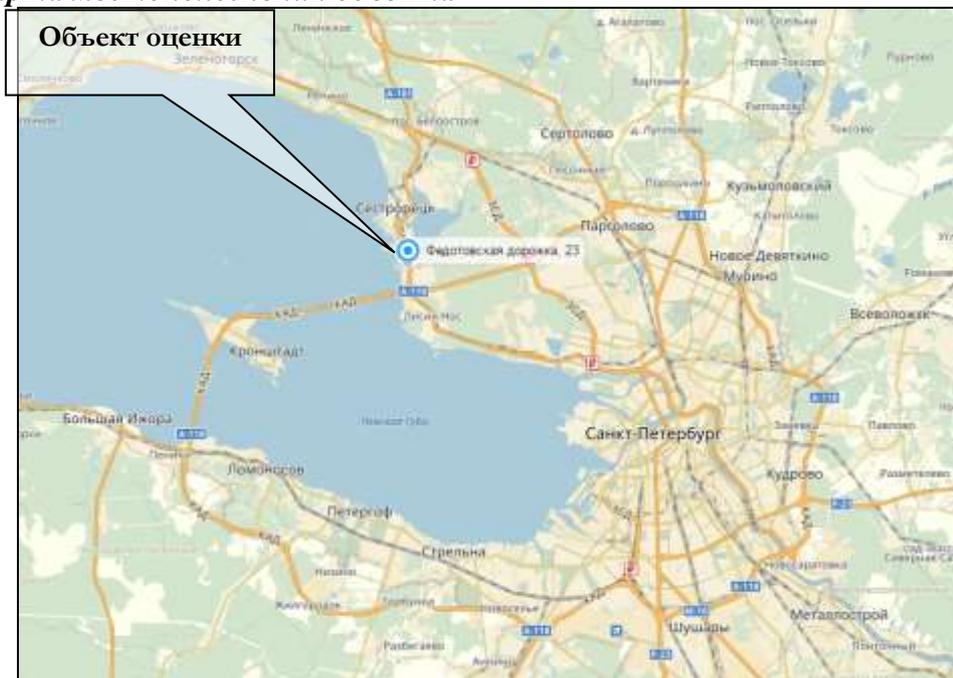


Рис. Местоположение Объекта оценки

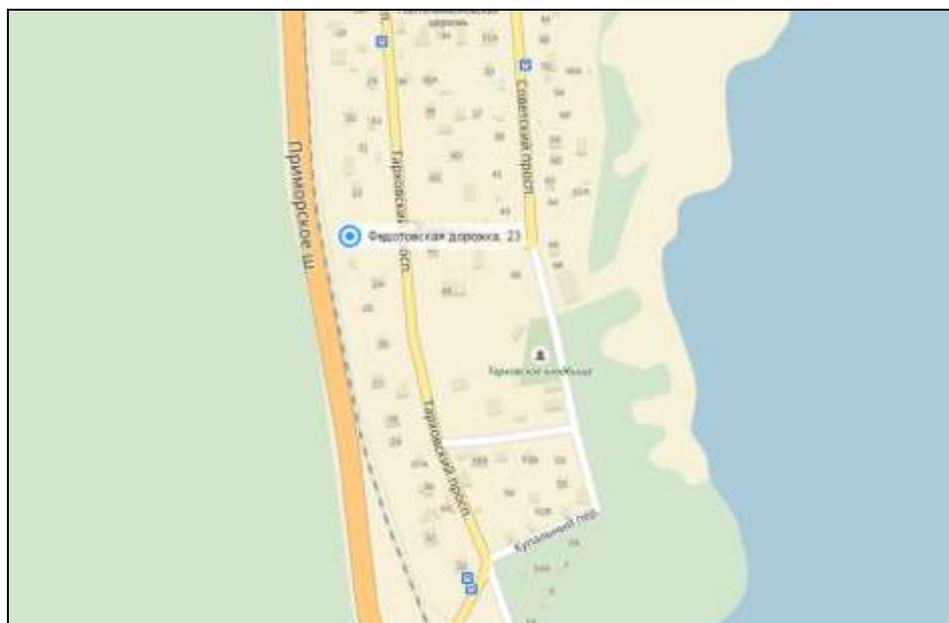


Рис. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. Описание местоположения объекта

2.2.1. Краткое описание района.

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки расположен на территории Курортного района 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.

Площадь территории района составляет 28,2 тыс. га.

Большую часть площади занимает растительный мир. Район богат поверхностными водными ресурсами и подземными запасами воды. Курортный район считается элитным местом для отдыха и постоянного проживания и считается одним из самых экологически безопасных в городе.

2.2.2. Границы района.

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.

2.2.3. 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 большого 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. Общая протяженность всех улиц, проездов и набережных района более 415 км.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой.

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. 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, разработана система теплоснабжения Курортного района. 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.

2.2.5. Экология района.

Курортный район относится к категории самых экологически чистых районов Санкт-Петербурга. При этом, 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%.

Вклад Курортного района в общую площадь зеленых насаждений Санкт-Петербурга составляет 17%. Площадь зеленых насаждений всех видов, приходящаяся на одного жителя Курортного района составляет 920,0 кв. м, а по городу в среднем – 42,3 кв. м.

Характерно, что доля зеленых насаждений в самом районе достигает лишь 24% его территории при 27% в среднем по городу. То есть по этому показателю район уступает многим районам Санкт-Петербурга, в том числе, таким как Петроградский (34%) или Колпинский (75%), однако при этом он вдвое превосходит и Пушкин, и Павловск, вместе взятые (12%). А, кроме того, оценивая уровень озеленения любой территории, необходимо учитывать реальное состояние зеленых насаждений, которое практически везде в Санкт-Петербурге характеризуется высокой степенью угнетения.

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 и здоровый.

2.2.6. Перспективы развития района.

В последнее время Курортный район все больше привлекает внимание инвесторов.

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.

2.2.7. Деление района на зоны.

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.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен на территории – бывшего дачного посёлка в Курортном районе Санкт-Петербурга, между Приморским шоссе и озером Сестрорецкий Разлив, являющимся частью города Сестрорецка. Вдоль побережья Финского залива расположен лесопарк «Тарховка». Жилой фонд в ближайшем окружении представлен деревянными одно-двух этажными домами дореволюционной застройки, а также современными домами частного сектора от небольших деревянных дач до каменных загородных домов, коттеджей. На расстоянии около 380 м от объекта расположен Санаторий «Тарховский».

Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: с севера – Никитинским пер.; с запада – Федотовской дорожкой; с востока – Тарховским проспектом. Ближайшее окружение объекта оценки малоэтажная жилая застройка, с включением объектов социальной инфраструктуры.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

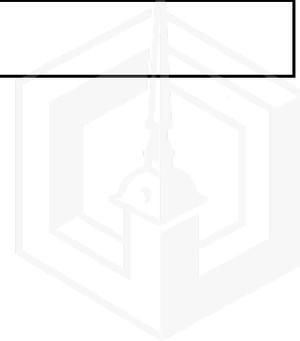
<p>Фото здания</p>	
<p>Тип здания</p>	<p>Многоквартирный жилой дом IV группы капитальности</p>
<p>Материал</p>	<p>Рубленые из бревен д. 220 мм, деревянные каркасные</p>
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>Аварийное (по данным технического заключения ООО «Домострой» от 2011 года по результатам обследования конструкций многоквартирного дома)</p>
<p>Год постройки</p>	<p>До 1917 г.</p>
<p>Год последнего капитального ремонта</p>	<p>1950</p>
<p>Этажность</p>	<p>2 (1-2)</p>
<p>Наличие подвала</p>	<p>нет</p>
<p>Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа</p>	<p>есть</p>
<p>Инженерная обеспеченность</p>	<p>Центральная канализация отсутствует, туалет располагается внутри дома - выгребная яма с периодической откачкой. Центральное водоснабжение отсутствует, жилой дом обслуживается колодцем, расположенным на территории дома. Отопление круглые дровяные печи в металлических футлярах. Электроснабжение. Газоснабжение.</p>



2.4. Описание жилого помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения;

Объект оценки	Жилое помещение
Состав объекта оценки	- Жилое помещение, по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Федотовская дорожка, д. 23а, кв. 2 - Земельный участок, относящийся к жилому помещению
Кадастровый номер объекта	78:38:0011224:134
Общая площадь, кв. м	82,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	2
Состояние (по осмотру)	В ходе визуального осмотра 04 июля 2016 года обследование перекрытий не производилось. По данным Акта обследования помещения №95 от 27 сентября 2012 года Межведомственной комиссией Курортного района установлено, что помещение не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и является непригодным для проживания вследствие снижения до недопустимого уровня надежности, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований, о чем свидетельствуют биологические повреждения деревянных стен, перекрытий, элементов крыши, полов.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	12 оконных проемов/стандартных/прямоугольных и 3-х стороннее остекление веранды. Все 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 вход, общий со двора. На входе в дом установлена деревянная дверь (домофон, консьерж отсутствуют).
Высота пол - потолок (по документам)	3,1 м
Заглубление	нет
Инженерные коммуникации	Центральная канализация отсутствует, туалет располагается внутри дома - выгребная яма с периодической откачкой. Центральное водоснабжение отсутствует, жилой дом обслуживается колодцем, расположенным на территории дома. Отопление круглые дровяные печи в металлических футлярах. Электроснабжение. Газоснабжение.
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	Ближайшее окружение объекта оценки малоэтажная жилая застройка, с включением объектов социальной инфраструктуры. Дом расположен на расстоянии менее 50 м. от действующей железной дороги.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Благоустройство окружающей территории отсутствует.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка легкового автомобильного транспорта ограничена, возможна во дворе здания. Организованная парковка отсутствует.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность объекта оценки оценивается как удовлетворительная в связи с близостью Приморского шоссе (автобусная остановка в 240 м). В тоже расстояние до ж/д станции «Тарховка» около 550 м. Общественный транспорт проходит по Приморскому шоссе - автобусы №№ 211, 215, 216; маршрутные такси: №№ К305, К400, К417, К425, К600. Среднее время езды до города составляет 50-60 мин. (на автомобиле – 40-50 мин.). Подъезд к объекту оценки осуществляется с Приморского шоссе далее по Тарховскому проспекту.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	нет

2.4.3. Обременения объекта

А) Основные условия договора аренды:

Объект оценки договорами аренды не обременен.

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ 4-1).

2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид на фасад здания, где расположен Объект оценки со стороны Федотовской дорожки	Вид на фасад здания, где расположен Объект оценки со стороны дворовой территории



Фото 3

Вид на Федотовскую дорожку (ближайшее окружение объекта оценки)



Фото 4

Вид на дворовую территорию (ближайшее окружение объекта оценки)



Фото 5

Вид на общий с жилыми помещениями вход со двора



Фото 6

Вид на табличку с номером дома



Фото 7

Общий с жилыми помещениями вход со двора (лестничный пролет)



Фото 8

Общий с жилыми помещениями вход со двора (лестничный пролет)





Фото 9

Вид на ч.п. 1 по плану



Фото 10

Вид на ч.п. 2 по плану



Фото 11

Вид на ч.п. 8 по плану



Фото 12

Вид на ч.п. 9 по плану



Фото 13

Вид на ч.п. 7 по плану



Фото 14

Вид на ч.п. 6 по плану



Фото 15

Вид на ч.п. 3 по плану



Фото 16

Вид на ч.п. 4 по плану



Фото 17

Вид на ч.п. 5 по плану



Фото 18

Вид на веранду



Фото 19

Типичное состояние потолка



Фото 20

Типичное состояние пола



2.4.5. Акт осмотра помещения.

А К Т
контрольного осмотра квартиры, расположенной по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Федотовская дорожка, д. 23а, кв. 2

04 июля 2016 г.

Санкт-Петербург

<i>Общие сведения о здании</i>		Комментарии
Адрес	г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Федотовская дорожка, д. 23а, кв. 2	Выписка из ЕГРП №90-16653366 от 29.03.2016 г.
Год постройки	до 1917	Технический паспорт на квартиру №202/16 от 24.05.2016 г.
Год последнего капитального ремонта	1950	Технический паспорт на квартиру №202/16 от 24.05.2016 г.
Обременения КГИОП, ГОЧС	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ 4-1)	Справка КГИОП №30-1261-С от 18.04.2016 года.
Этажность	2 (1-2)	Технический паспорт на квартиру №202/16 от 24.05.2016 г.
Материал стен	Рубленные из бревен д. 220 мм, деревянные каркасные	Технический паспорт на квартиру №202/16 от 24.05.2016 г.

<i>Характеристика квартиры</i>		Комментарии
Правообладатель	Санкт-Петербург	Выписка из ЕГРП №90-16653366 от 29.03.2016 г.
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы	Выписка из ЕГРП №90-16653366 от 29.03.2016 г.
Общая площадь, кв.м.	82,7	Кадастровый паспорт №78/201/16-151399 от 04.05.2016 г. Технический паспорт на квартиру №202/16 от 24.05.2016 г.
Жилая площадь, кв.м.	59,0	Кадастровый паспорт №78/201/16-151399 от 04.05.2016 г. Технический паспорт на квартиру №202/16 от 24.05.2016 г.
Площадь кухни, кв.м.	12,4	Кадастровый паспорт №78/201/16-151399 от 04.05.2016 г. Технический паспорт на квартиру №202/16 от 24.05.2016 г.
Площадь веранды, кв.м.	10,2	Кадастровый паспорт №78/201/16-151399 от 04.05.2016 г. Технический паспорт на квартиру №202/16 от 24.05.2016 г.
Количество комнат	6	Кадастровый паспорт №78/201/16-151399 от 04.05.2016 г. Технический паспорт на квартиру №202/16 от 24.05.2016 г.
Этаж	2	Кадастровый паспорт №78/201/16-151399 от 04.05.2016 г. Технический паспорт на квартиру №202/16 от 24.05.2016 г.
Окна	12 оконных проемов/стандартных/прямоугольных и 3-х стороннее остекление веранды. Все во двор.	Кадастровый паспорт №78/201/16-151399 от 04.05.2016 г. Технический паспорт на квартиру №202/16 от 24.05.2016 г. Данные визуального осмотра



Вход	1 вход, общий со двора.	Кадастровый паспорт №78/201/16-151399 от 04.05.2016 г. Технический паспорт на квартиру №202/16 от 24.05.2016 г. Данные визуального осмотра
Высота потолков, м.	3,1	Кадастровый паспорт №78/201/16-151399 от 04.05.2016 г. Технический паспорт на квартиру №202/16 от 24.05.2016 г.
Инженерные коммуникации, их состояние	Центральная канализация отсутствует, туалет располагается внутри дома - выгребная яма с периодической откачкой. Центральное водоснабжение отсутствует, жилой дом обслуживается колодцем, расположенным на территории дома. Отопление круглые дровяные печи в металлических футлярах. Электроснабжение. Газоснабжение.	Технический паспорт на квартиру №202/16 от 24.05.2016 г. Данные визуального осмотра

В ходе визуального осмотра 04 июля 2016 года обследование перекрытий не производилось. По данным Акта обследования помещения №95 от 27 сентября 2012 года Межведомственной комиссией Курортного района установлено, что помещение не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и является непригодным для проживания вследствие снижения до недопустимого уровня надежности, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований, о чем свидетельствуют биологические повреждения деревянных стен, перекрытий, элементов крыши, полов.

Представитель (Оценщик)		Представитель отдела по работе с недвижимостью в жилищной сфере АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»	
Должность	Оценщик 2 категории	Должность	
Ф. И. О.	Рудык А.И.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	



Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Объект оценки относится к объектам жилого фонда. Квартира признана не соответствующей требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодна для проживания согласно заключению МВК №95 от 27.09.2012 г. В результате оценки вышеперечисленных факторов, текущего состояния объекта, наилучшим вариантом является его использование под жилье после проведения капитального ремонта и устранения аварийности.

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб)	1 600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м. общей площади объекта оценки, руб	19 347
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения, (руб) округленно	-
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м. общей площади объекта оценки, (руб./кв.м)	-

