

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, пер. Дёповский,
д. 4, кв. 2**

1. Данные об отчете:

- 1.2. Дата проведения оценки: 04.08.2016
 1.3. Дата составления отчета: 10.08.2016
 1.4. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки:

2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга (г. Зеленогорск)



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 – Рощино, мимо поселка Решетниково, Рощинского 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, Рощинское шоссе, Зеленогорское шоссе, проспект Ленина, трасса «Скандинавия», Горское шоссе, Левашовское шоссе, КАД.

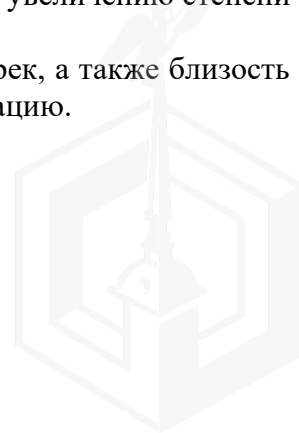
2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

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, в квартале, ограниченном улицами Деповской, Кривонососовской, Путейской и Деповским переулком.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки.

	
Тип здания	Жилое
Материал	Дерево
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	1956
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мансарда
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, газ

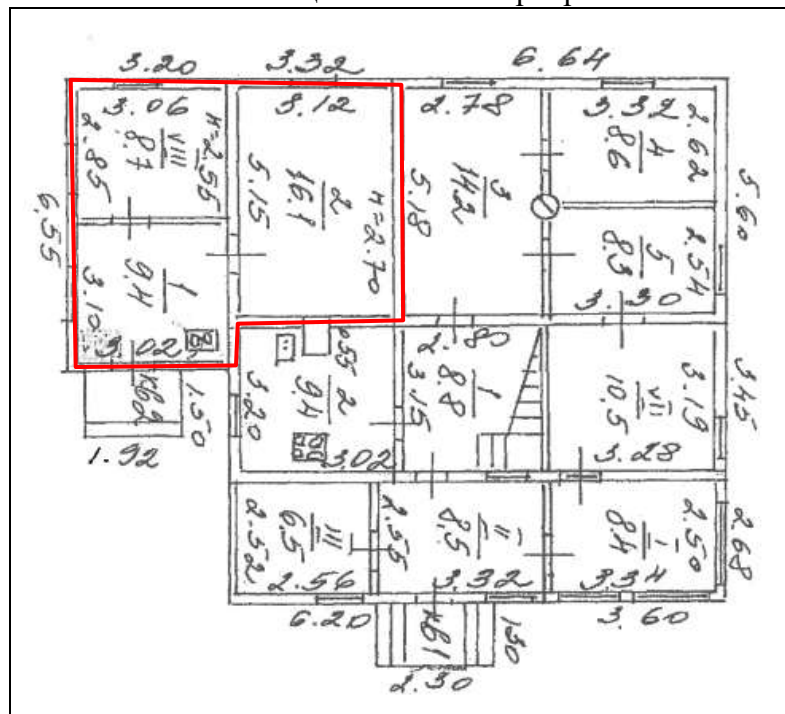
2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения.

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:38:0022513:40
Общая площадь, кв. м	25,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное (непригодное для проживания)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	4 на прилегающую территорию
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 отдельный со двора

Высота пол - потолок (по документам)	2,7 / 2,55 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 с объектом оценки находятся жилые квартиры
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, имеет неправильную форму. Проход и проезд к объекту оценки осуществляется с Дёповского переулка. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка во дворе и на Дёповском 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 пр. Ленина, на расстоянии около 350 м Ближайшая ж/д станция «Зеленогорск» расположена на расстоянии около 470 м. Автомобильный подъезд свободный с Дёповского 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 вне границы зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. Другие обременения и сервитуты отсутствуют.

- Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют.

2.4.4. Фотографии объекта

- Внешний вид объекта



Фото 1.
Деповский пер.



Фото 2.
Деповский пер.



Фото 3.
Ближайшее окружение



Фото 4.
Ближайшее окружение



Фото 5.
Ближайшее окружение



Фото 6.
Вид на объект оценки с Деповской улицы



Фото 7.
Общий вид дома



Фото 8.
Состояние окружающей территории



Фото 9.
Адрес дома



Фото 10.
Входная дверь

Фото 11.
Окна квартиры

- Внутренний вид объекта



Фото 12.
Ч.п. 1



Фото 13.
Ч.п. 2



Фото 14.
Состояние потолка ч.п. 2



Фото 15.
Состояние пола ч.п. 2





Фото 16.
Ч.п. 2



Фото 17.
Ч.п. 1



Фото 18.
Ч.п. 1



Фото 19.
Ч.п. VIII



Фото 20.
Ч.п. VIII состояние полов



Фото 21.
Ч.п. VIII



Фото 22.
Ч.п. VIII



Фото 23.
Ч.п. VIII



2.4.5. Акт осмотра помещения.

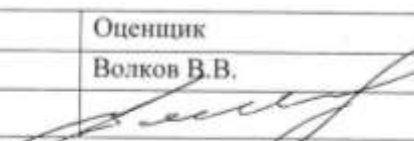
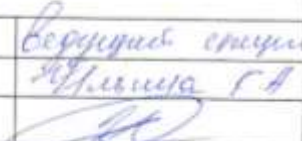
А К Т контрольного осмотра квартиры от « 04 » августа 2016 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Деповетский пер, д. 4, кв. 2

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	2	25,5	1/1	1	4 во двор	2,7/ 2,55	+	-	-	-	+	Не пригодное для проживания	

3. Примечания: -

Представитель Оценщика			
Должность	Оценщик	Должность	Ведущий специалист
Ф. И. О.	Волков В.В.	Ф. И. О.	Мурлыгина Г.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.	750 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	29 412

