

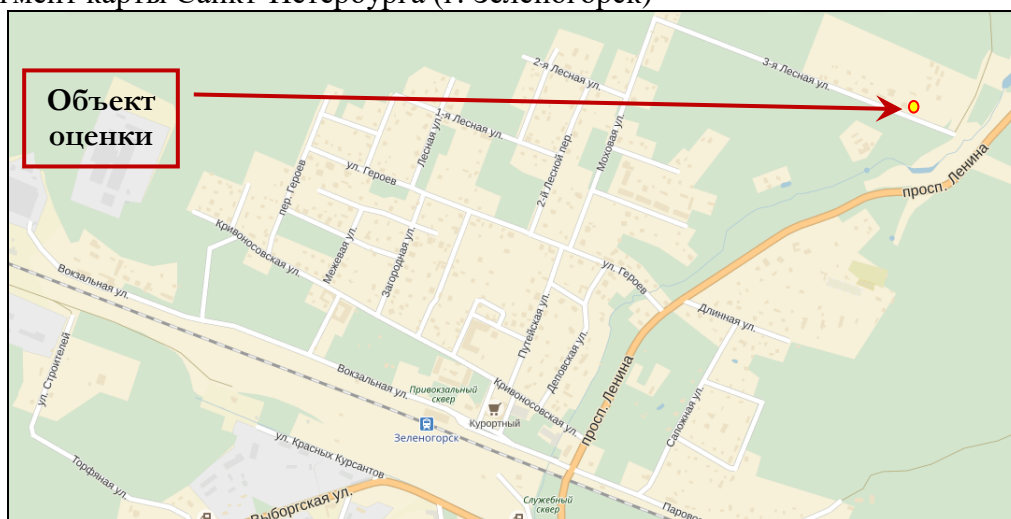
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,
расположенной по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, пр. Ленина д. 74а,
кв. 2**

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.05.2016
- 1.2. Дата составления отчета: 01.06.2016
- 1.3. 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 – 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.

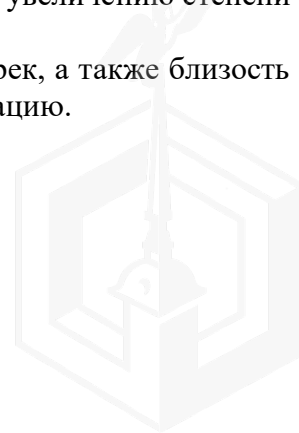
2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

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, в квартале, ограниченном проспектом Ленина, 3-й Лесной улицей и лесным массивом.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки.

	
Тип здания	Жилое
Материал	Дерево
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1948
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мансарда
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, водоснабжение (скважина), газ подведен к участку

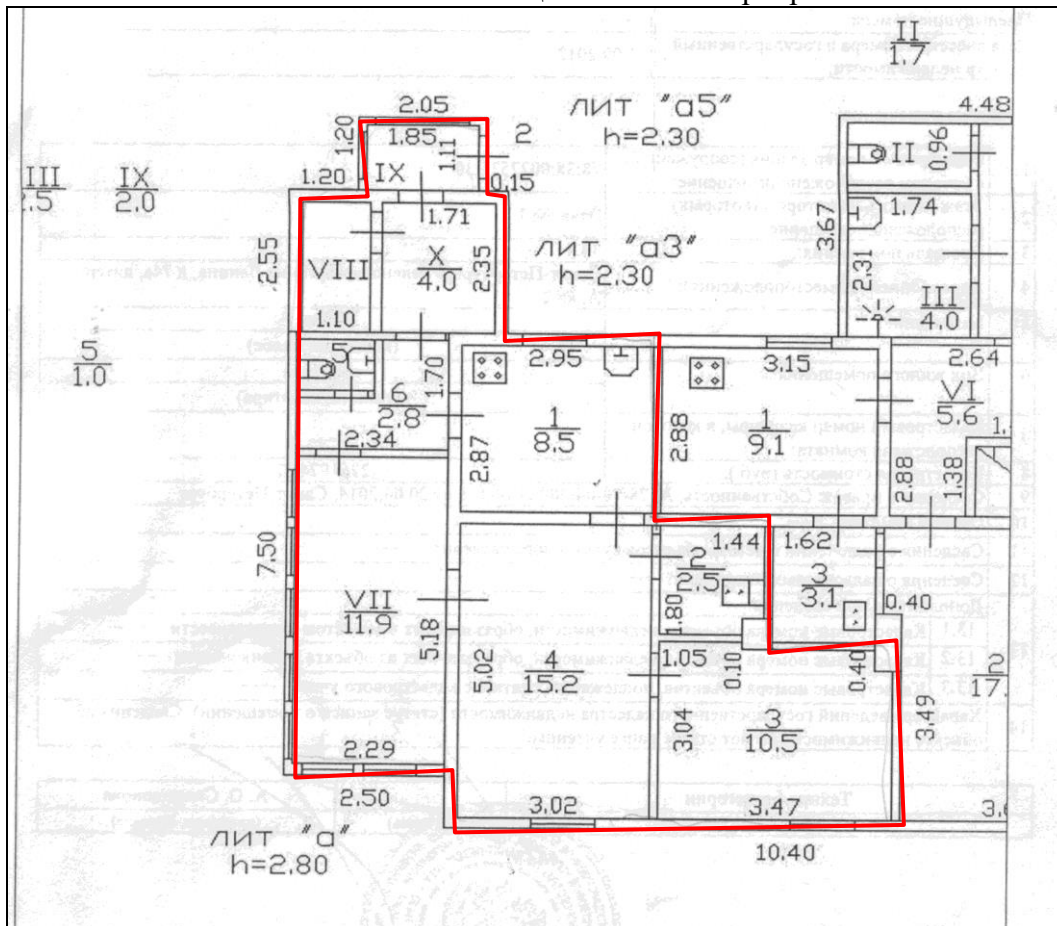
2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения.

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:38:0022531:33
Общая площадь, кв. м	40,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное (непригодное для проживания)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	12 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	1 отдельный со двора

состояние подъезда	
Высота пол - потолок (по документам)	2,8 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение (скважина)
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 выше 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 неправильную форму. Проход и проезд к объекту оценки осуществляется с пр. Ленина и далее с 3-й Лесной улицы. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка во дворе и на 3-й Лесной улице
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 300 м Ближайшая ж/д станция «Зеленогорск» расположена на расстоянии около 1,5 км. Автомобильный подъезд свободный с пр. Ленина и далее с 3-й Лесной улицы.

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.
3-я Лесная ул.



Фото 2.
3-я Лесная ул.



Фото 3.
Вид на дом с 3-й Лесной ул.

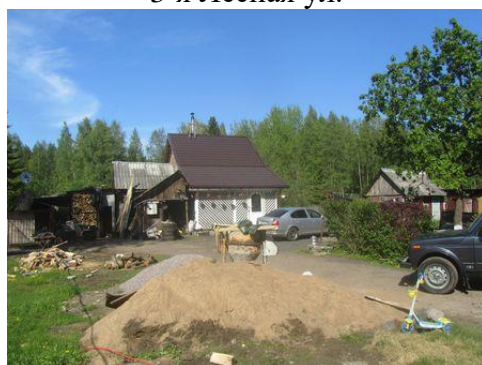


Фото 4.
Ближайшее окружение



Фото 5.
Ближайшее окружение



Фото 6.
Ближайшее окружение





Фото 7.
Состояние окружающей территории



Фото 8.
Состояние окружающей территории



Фото 9.
Адрес дома



Фото 10.
Общий вид дома



Фото 11.
Окна квартиры



Фото 12.
Вход в квартиру (отдельный со двора)

- Внутренний вид объекта



Фото 13.
Ч.п. 4



Фото 14.
Ч.п. 4





Фото 15.
Состояние потолка



Фото 16.
Ч.п. 3



Фото 17.
Ч.п. 3



Фото 18.
Ч.п. 2



Фото 19.
Состояние полов



Фото 20.
Состояние потолков



Фото 21.
Ч.п. VII



Фото 22.
Ч.п. VII состояние потолков





Фото 23.
Ч.п. VII



Фото 24.
Ч.п. VII



Фото 25.
Ч.п. 2



Фото 26.
Коридор



Фото 27.
Кухня



Фото 28.
Кухня



Фото 29.
Кухня

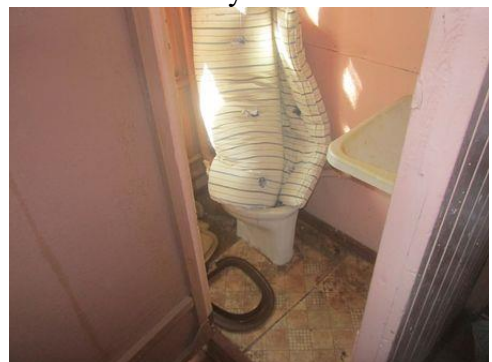


Фото 30.
Туалет





Фото 31.
Вход в туалет



Фото 32.
Душевая



Фото 33.
Коридор



Фото 34.
Душевая



2.4.5. Акт осмотра помещения.

А К Т контрольного осмотра квартиры от « 24 » мая 2016 г.

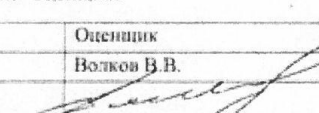
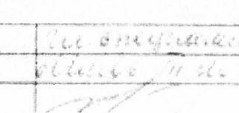
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, пр. Ленина, д. 74а, кв. 2

2. Данные по квартире:

№	№ квартиры по тех. паспорту	Площадь по кадастр. паспорту, кв.м.	Занятые этажи	Количество комнат	Количество окон	Высота	Наличие удобств					Состояние	Примечание
							Эл.	Вод	От.	Кан.	Газ		
1	2	40,5	1/1	2	12	2,8	+	+	-	-	подведен к участку	Не пригодное для проживания	

3. Примечания: -

1

Представитель Оценщика			
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Волков В.В.	Ф. И. О.	Иванов И.И.
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 и ее использование под жилье в текущем состоянии невозможно.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 100 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	25 229

