

2.2. Описание местоположения объекта;

2.2.1. Краткое описание района

Оцениваемый объект расположен в Санкт-Петербурге, согласно существующему административно-территориальному делению – Калининском районе.

2.2.2. Границы района

Калининский район расположен в северной части города. На юге, по Арсенальной и Свердловской набережным, он граничит с Центральным районом. По проспектам Руставели и Пискаревскому – с Красногвардейским. По улице Академика Лебедева и по проспекту Культуры – с Выборгской стороной. На севере, по железнодорожной ветке Ручьи–Парнас и восточному участку КАД, проходит граница района с Ленинградской областью. Площадь территории составляет 4 тыс. га. Население насчитывает 462 тысяч человек.

2.2.3. Транспортная доступность

Территорию Калининского района пересекают несколько крупных магистралей. В южной части района транспорт движется по Арсенальной и Свердловской набережным, Лесному проспекту, улице Комсомола и Кондратьевскому проспекту. От Свердловской набережной начинаются Пискаревский и Полустровский проспекты. Северную часть пересекают проспекты Гражданский, Культуры, Тихорецкий, Луначарского и Светлановский.

Выезд из района в центр города на личном транспорте затруднен. Имеющиеся развязки зачастую не справляются с нагрузкой. В час пик нередко возникают пробки (к примеру, на Пискаревском и Светлановском проспектах, на площади Мужества). В районе действуют восемь станций метрополитена – «Площадь Ленина», «Площадь Мужества», «Политехническая», «Академическая», «Гражданский проспект». Первые четыре обслуживают в основном жителей западных микрорайонов. А для переброски пассажиропотоков из густонаселенной северной (спальной) части отведена практически единственная станция метро – «Гражданский проспект».

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Район имеет развитую систему по электроснабжению, отоплению, канализации и водоснабжению (в основном холодное водоснабжение). Самой острой проблемой данного района является старые коммуникации, техническое состояние которых можно оценить как «условно» удовлетворительное.

2.2.5. Экология

Центральная и северная части Калининского района неплохо озеленены. Здесь располагается 17 парков и скверов. Общая площадь зеленых насаждений составляет 1,9 тыс.

Экологическое состояние района оценивается как удовлетворительное.

2.2.6. Перспективы развития

На данный момент в районе активно реализуются проекты по строительству жилых зданий и коммерческих объектов (торговые центры, многоэтажные парковки).

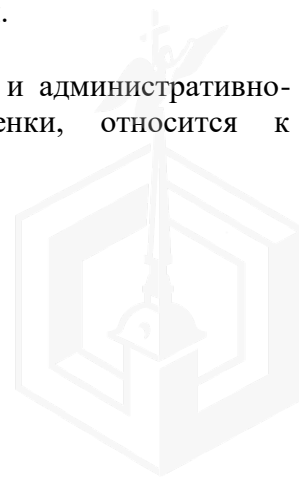
2.2.7. Деление района на зоны

По составу и качеству жилищного фонда в Калининском районе можно выделить несколько микрорайонов – кварталы севернее Мурино ручья, Гражданка, Пискаревка, Полустрово, восточная часть Выборгской стороны.

Микрорайон, в котором расположен объект оценки, относится к административно-жилому району города. Объект находится в зоне административно-жилой застройки, современных офисных и торговых центров, памятников архитектуры.

2.2.7. Деление района на зоны

Данный район города насыщен как промышленными зонами, так и административно-жилыми. Микрорайон, в котором расположен объект оценки, относится к административно-жилому району города.



2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания



| | |
|---|--|
| Тип здания | жилое |
| Материал | кирпичный |
| Состояние по осмотру | удовлетворительное |
| Год постройки | 1954 |
| Год последнего капитального ремонта | нет данных |
| Этажность | 5, подвал |
| Наличие подвала | есть |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | нет |
| Инженерная обеспеченность | центральные сети электроснабжения, водоснабжение и канализация - локальные (согласно техническому паспорту - центральные), центральное отопление |

2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения

| | |
|--|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:10:0005165:57 |
| Общая площадь, кв. м | 17,3 |
| Жилая площадь, кв.м | 12,6 |
| Площадь кухни, кв.м | кухонный уголок в комнате |
| Санузел | раздельный (туалет и умывальная) |
| Количество комнат | 1 (квартира-студия) |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | 1 |
| Этажность в парадной | 5, подвал |
| Состояние (по осмотру) | оценивается как неудовлетворительное (дощатые полы, дверные и оконные блоки поражены гнилью и жучком; в местах общего пользования наблюдается протечки и отслоение штукатурного слоя, перекося дверных коробок, помещение - квартира №93а не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодно для проживания (см. Заключение о признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания); конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилое помещение |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 1 - стандартное прямоугольное ориентированное на улицу |

| | |
|---|---|
| Вход | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 2,90 |
| Заглубление | - |
| Инженерные коммуникации | центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| 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 | помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в здании используются в качестве жилых квартир; состояние оценивается как удовлетворительное; соседние здания используются под жилье |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.) | в 0,25км расположен Кондратьевский сад |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная) | парковка - неорганизованная на улице и во дворе |
| Транспортная доступность(удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.) | общественным транспортом: удовлетворительная, остановка общественного транспорта – около объекта, расстояние до станции ж/д «Выборгская» - 2,1км, автомобильным транспортом – удовлетворительная, основной магистралью, расположенной около объекта является: Полустровский пр. |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ | есть возможность подъехать к дому |

2.4.3. Обременения объекта

| | |
|--|--|
| Основные условия договора аренды: | |
| Реквизиты договора | - |
| Дата заключения договора | - |
| Дата окончания договора | - |
| Контрактная ставка, руб. в год за кв.м без учета НДС | - |
| Другие обременения: | - |
| Ограничения КГИОП | объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Защитная зона объектов культурного наследия регионального значения "Кондратьевский жилмассив"; объект расположен в историческом здании (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2008 №820-7) |
| Ограничения ГОЧС | - |
| Другие обременения и сервитуты | - |



2.4.4. Фотографии объекта







| | |
|---|--|
|  |  |
| Фото 1 | Фото 2 |
| Вид Полиустровского проспекта | Вид Полиустровского проспекта |
|  |  |
| Фото 3 | Фото 4 |
| Ближайшее окружение объекта оценки по Полиустровскому проспекту | Ближайшее окружение объекта оценки по Полиустровскому проспекту |
|  |  |
| Фото 5 | Фото 6 |
| Ближайшее окружение объекта оценки по Полиустровскому проспекту | Ближайшее окружение объекта оценки по Полиустровскому проспекту |





Фото 7

Вид здания с Полуостровского проспекта



Фото 8

Вид арки (проход во двор к объекту оценки)



Фото 9

Вид Лабораторной улицы



Фото 10

Вид Лабораторной улицы



Фото 11

Ближайшее окружение объекта оценки по
Лабораторной улице



Фото 12

Ближайшее окружение объекта оценки по
Лабораторной улице





Фото 13

Вид здания с Лабораторной улицы



Фото 14

Вид таблички с номером дома



Фото 15

Вид здания со двора



Фото 16

Вид здания со двора



Фото 17

Окружение объекта со двора



Фото 18

Окружение объекта со двора





Фото 19

Вид входа с общей парадной со двора



Окна объекта оценки

Фото 20

Вид окна объекта оценки (на Чичуринский пер.)



Фото 21

Вид входной двери в кв. №93



Фото 22

Вид части помещения №1



Фото 23

Вид части помещения №4



Фото 24

Вид части помещения №4





Фото 25

Вид пола части помещения №4



Фото 26

Вид потолка части помещения №4



Фото 27

Вид части помещения №3



Фото 28

Вид части помещения №2



2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра квартиры от 07.04 2017

1. Адрес объекта (включая литер):
Санкт-Петербург, Лабораторная ул., д.8/53, кв.93а

2. Данные по квартире:

| № | № квартиры по кад. паспорту | Площадь по кад. паспорту, кв.м. | Занимаемые этажи | Кол-во комнат | Кол-во окон (куда выходят) | Высота потолка, м | Коммуникации | | | | Состояние | Текущее использование |
|---|-----------------------------|---------------------------------|------------------|---------------|----------------------------|-------------------|--------------|-----|-----|------|-----------|-----------------------|
| | | | | | | | Эл. | Вод | От. | Кан. | | |
| 1 | 93а | 17,3 | 1 | 1 | 1- | 2,88 | + | + | + | + | неудов. | не используется |

Примечания:

| Представитель Оценщика | | Представитель | |
|------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|
| Должность | Исполнительный директор | Должность | Исполнитель ДВН РУЗРУКА |
| Ф. И. О. | Коваленко Е.Р. | Ф. И. О. | Шагарова Т.П. |
| Подпись | | Подпись | |

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расположение в 0,25 км от Кондратьевского сада;
- средние транспортные и малые пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
- окружение составляют 2-5-х - этажные жилые здания застройки 1950-х гг. и современный бизнес центр;
- помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в здании используются как жилые; состояние оценивается как удовлетворительное, аварийное; соседние здания используются под жилье;
- конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилое помещение;
- вход в помещение – 1 - общий с жилыми помещениями со двора;
- объект расположен на 1 этаже 5-этажного жилого здания;
- высота помещения – 2,90 м;
- состояние помещения – оценивается как неудовлетворительное, аварийное;
- объект имеет: 1 окно - стандартное прямоугольное ориентированное на улицу;
- текущее использование объекта – не используется,

по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование объекта под жилое помещение после капитального ремонта.

2.5. Результаты проведения оценки

| Рыночная стоимость объекта оценки | |
|---|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.) | 1 000 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. | 57 803 |