

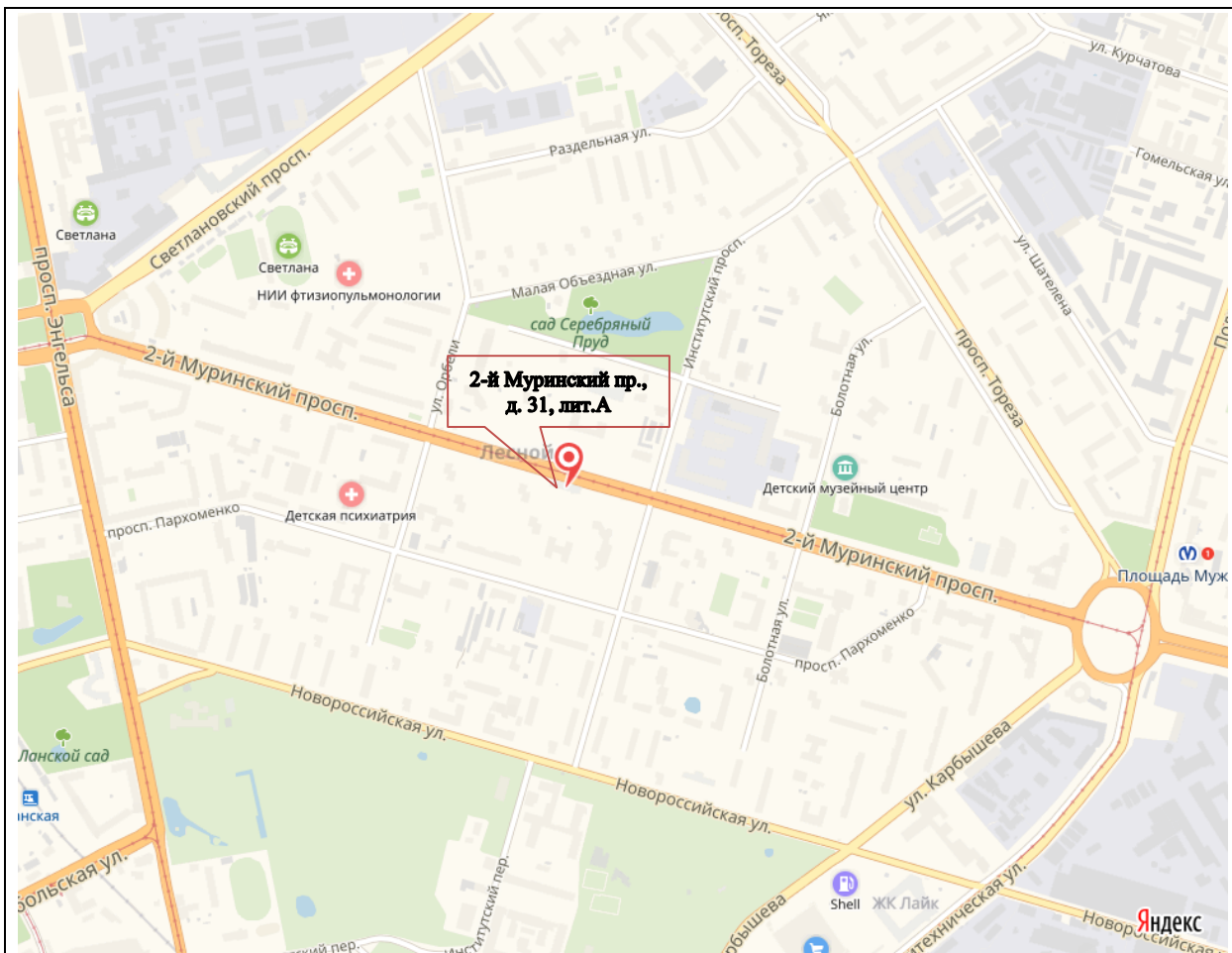


Рис. 2. Локальное местоположение Объектов оценки

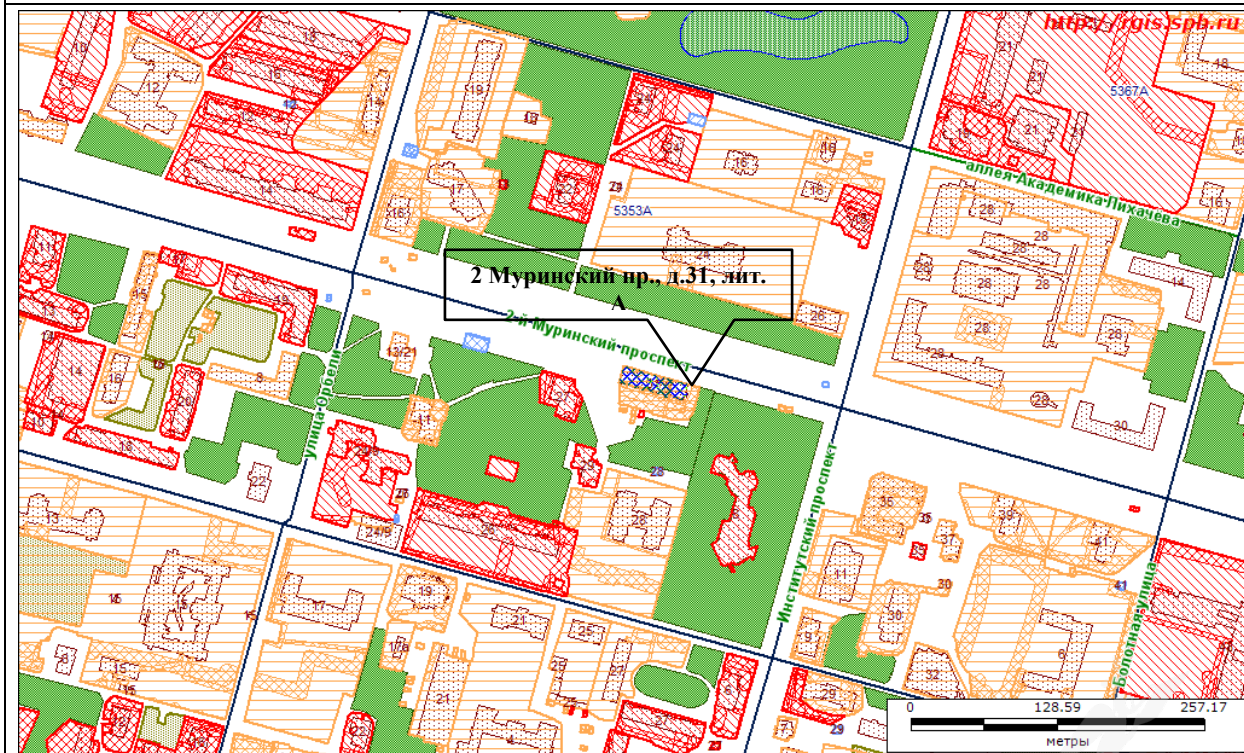


Рис. 3. Местоположение Объектов оценки по карте РГИС

2.2. ОПИСАНИЕ здания, в котором РАСПОЛОЖЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



Ситуационный план



Конструктивные элементы	
фундамент	бутовый ленточный
стены	кирпич
перекрытия междуэтажные	деревянные оштукатуренные по металлическим балкам



Состояние по документу	Согласно техническому заключению по результатам обследования строительных конструкций здания, выполненного ОАО «ЛЕНЖИЛНИИПРОЕКТ» от 2009 г., конструкции здания находятся, в основном, в ограниченно работоспособном состоянии, на отдельных участках – в недопустимом и аварийном. Междуетажные перекрытия в «мокрых зонах» и чердачное перекрытие в категории – «недопустимое состояние». Системы водоснабжения и электроснабжения в аварийном состоянии. Недопустимое состояние систем канализации и отопления. Требуется полная замена всех инженерных коммуникаций. Здание нуждается в проведении капитального ремонта с реконструкцией по специально-разработанному проекту. Жилые помещения многоквартирного дома признаны не пригодными для проживания. Жилой дом признан аварийным и подлежащим реконструкции.
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное
Этажность	5
Год постройки	До 1917 (предположительно год постройки – 1905-1914)
Год капитального ремонта	В 1965 году была проведена реконструкция с надстройкой на 1 этаж
Наличие подвала	Нет
Лифт	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество, газоснабжение. Здание законсервировано и отключено от энерго и теплоснабжения.

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ¹

Вид объекта	жилые помещений в количестве 21 квартир с 2 по 5 этаж
Общая площадь, кв.м	1845,4
Назначение	Жилое
Состояние	Квартиры непригодны для проживания и подлежат ремонтно-восстановительным работам с целью дальнейшего использования под жилые цели
Инженерные коммуникации	Есть все коммуникации /Электроснабжение /Водоснабжение / Отопление / Канализация Здание законсервировано и отключено от энерго и теплоснабжения. Состояние инженерных сетей и санитарно-технического оборудования – неудовлетворительное и ветхое, требуется реконструкция с полной заменой инженерных сетей и оборудования
Текущее использование	Не эксплуатируются
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Информация о характеристиках и состоянии Объектов оценки получена на основании данных документации, предоставленной Заказчиком оценки. Данные визуализации получены путём внешнего осмотра здания и месторасположения Объектов оценки. Внутренний осмотр не произведён по причине отсутствия доступа в связи с полной консервацией дома. В соответствии с разделом 18 «Особые условия» Задания на оценку «..Оценка производится без внутреннего осмотра.» (п.18.1.).

2.3.1. ОПИСАНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО АДРЕСУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, 2-й МУРИНСКИЙ ПР-Т, Д.31, ЛИТ. А

Адрес	Характеристики объекта									Текущее испол-е
	Общая площадь квартиры, кв.м.	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Кол-во комнат	этаж кв./этажей в доме	окна	вход	С/у	Высота потолков, м.	Состояние помещения	
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 2	36,7	25,2	2	2/5	4 /двор	общий/двор	совмещ.	3,51	неудовлетворительное (аварийное)	не используется
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 3	80,4	52,1	3	3/5	4 /двор, 2/ул	общий/двор	совмещ.	3,35		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 3а	49,1	40,4	2	3/5	3/ул	общий/двор	совмещ.	3,35		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 4	63,7	40,3	2	3/5	3/ул	общий/двор	совмещ.	3,35		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 4а	53,8	43,9	2	3/5	6/ул	общий/двор	нет ванной	3,35		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 4б	38,8	28,1	2	3/5	4 /двор	общий/двор	нет ванной	3,35		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 5	127,1	81,3	5	4/5	4 /двор, 4/ул	общий/двор	раздельный	3,16		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 6	80	44,2	2	4/5	2 /двор, 6/ул	общий/двор	раздельный	3,16		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 6а	76,7	48,1	3	4/5	2 /двор, 3/ул	общий/двор	совмещ.	3,16		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 11	129,3	90,6	5	3/5	4 /двор, 5/ул	общий/двор	совмещ.	3,35		

Адрес	Характеристики объекта									Текущее испол-е
	Общая площадь квартиры, кв.м.	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Кол-во комнат	этаж кв./этажей в доме	окна	вход	С/у	Высота потолков, м.	Состояние помещения	
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 12	161,5	120	6	3/5	6 /двор, 6/ул	общий/двор	совмещ.	3,35		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 12а	28	19,5	1	3/5	4/ул	общий/двор	совмещ.	3,35		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 13	128,7	91,3	5	4/5	4 /двор, 5/ул	общий/двор	нет ванной	3,16		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 14	141,1	108,7	5	4/5	2 /двор, 10/ул	общий/двор	совмещ.	3,16		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 14а	49,5	33,8	2	4/5	4 /двор	общий/двор	совмещ.	3,16		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 20	127,7	97,3	6	5/5	4 /двор, 5/ул	общий/двор	совмещ.	3,1		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 21	78,3	52,1	3	5/5	2/двор, 3/ул	общий/двор	раздельный	3,1		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 22	76	51,8	3	5/5	3/двор, 3/ул	общий/двор	совмещ.	3,1		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 23	88,1	65,7	3	5/5	3/двор, 3/ул	общий/двор	нет ванной	3,1		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 24	101,6	81,1	4	5/5	3/двор, 4/ул	общий/двор	совмещ.	3,1		
Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д.31, лит. А, кв. 25	129,3	97,2	5	5/5	4/двор, 5/ул	общий/двор	совмещ.	3,1		

* – состояние инженерных сетей и санитарно-технического оборудования – неудовлетворительное и ветхое, требуется реконструкция с полной заменой инженерных сетей и оборудования

2.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объекты оценки расположены по адресу: Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр-т, д.31, лит. А, в южной части Выборгского района Санкт-Петербурга. Застройка территории, примыкающей к району местоположения объекта, относится к категории разреженной застройки советских годов постройки (средняя этажность застройки – 3-6 этажей) с включением многоэтажных жилых зданий 2011-2014 гг. постройки. В квартале расположения объектов оценки находится ЗАГС Выборгского района. Квартал расположения объектов ограничен: с запада – ул. Орбели.; севера – 2-м Муринским пр-том.; с востока – Институтским пр-том.; с юга – просп. Пархоменко.
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Организованная парковка легкового автомобильного транспорта отсутствует и возможна только вдоль улиц и проездов, формирующих улично-дорожную сеть в районе местоположения Объекта оценки и на дворовой территории.
Удобство подъезда к объекту	Доступность оцениваемого объекта общественным транспортом характеризуется как хорошая. Ближайшая станции метрополитена «пл. Мужества» расположены на расстоянии порядка 1,4 км– (15 мин. пеш) от Объектов оценки. По 2-му Муринскому проспекту. проходит достаточное количество маршрутов общественного транспорта, в том числе маршруты трамвая (№55 и 40) и маршруток (К-50, К-94, К-252). Доступность объекта личным автомобильным транспортом оценивается как хорошая. Ближайшие крупные транспортные развязки города – Светлановская пл. и пл. Мужества находятся приблизительно в 1 км. от месторасположения Объектов оценки, ближайший выезд на КАД находится приблизительно в 8 км от объекта.
Ближайшие остановки общественного транспорта	В пределах 100 м (1 мин пешего хода) от Объектов оценки расположено несколько остановок общественного и коммерческого транспорта

2.3.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

1. На дату осмотра Объекты оценки не используются, действующих договоров аренды нет.
2. Согласно техническому заключению по результатам обследования строительных конструкций здания, выполненного ОАО «ЛЕНЖИЛНИИПРОЕКТ» от 2009 г., конструкции здания находятся, в основном, в ограниченно работоспособном состоянии, на отдельных участках – в недопустимом и аварийном. Ресурс конструкций в значительной степени исчерпан. Требуется полная замена всех инженерных коммуникаций. Здание нуждается в проведении капитального ремонта с реконструкцией по специально-разработанному проекту. Жилые помещения многоквартирного дома признаны не пригодными для проживания. Жилой дом признан аварийным и подлежащим реконструкции.
3. Согласно Заключению Межведомственной комиссии № 228 от 28.09.2010, многоквартирный дом, по адресу: Санкт-Петербург, 2-й Муринский проспект, дом 31, лит. А, в котором расположены оцениваемые встроенные жилые помещения, признан аварийным и подлежащим реконструкции.



2.3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

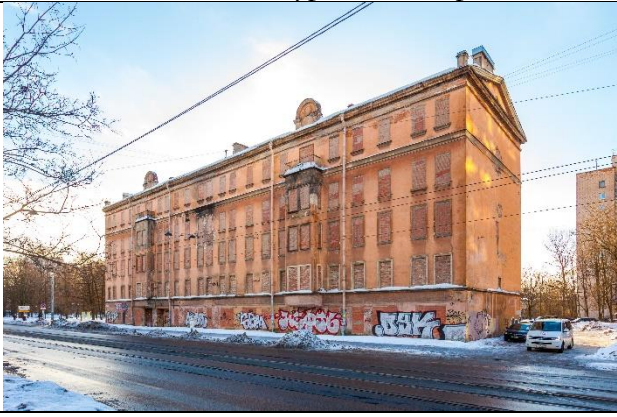
Фотографии здания, в котором расположены оцениваемые жилые (квартиры) помещения, по адресу: Санкт-Петербург, 2-й Муринский проспект, дом 31, лит. А	
	
Фото 1	Фото 2
Вид 2-го Муринского пр	Вид 2-го Муринского пр
	
Фото 3	Фото 4
Лицевой фасад здания	Лицевой фасад здания
	
Фото 5	Фото 6
Дворовый фасад здания	Дворовый фасад здания





Фото 7

Вид заложённых входов и окон с улицы



Фото 8

Вид заложённых входов и окон со двора



2.4. АКТ ОСМОТРА ОЦЕНИВАЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

АКТ контрольного осмотра объектов оценки (жилых и нежилых встроенных помещений) от «18» февраля 2019 года

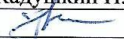
Объекты оценки находятся в многоквартирном жилом здании, расположенным по адресу:
СПб, 2-й Муринский пр., д. 31, лит. А.

1. Данные по осмотру здания

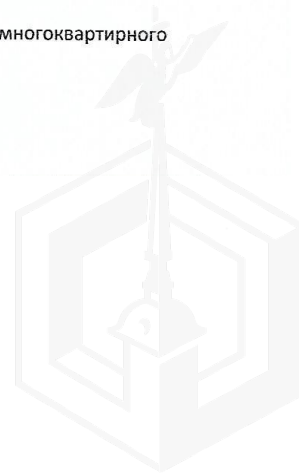
№ дома и литера	Назначение	Площадь ¹ з/у, кв. м	Этажность	Материал стен	Тип входа	Состояние	Доступность и окружение
№31, лит. А	жилое	2204	5	Кирпич	Со двора в жилые и нежилые помещения, с улицы в нежилые помещения	Неудовл., аварийное. Оконные и дверные проёмы заложены кирпичом	Доступность хорошая. Остановка общественного транспорта (трамвая) находится в 100 метрах. Парковка неорганизованная на улице и на дворе. Застройка окружения советских годов постройки (сред. этажность застройки – 3-6 этажей). Рядом (меньше 100 м.) здание ЗАКСа Выборгского р-на

2. Данные по осмотру объектов оценки

По причине того, что здание законсервировано и дверные проёмы заложены кирпичом проход к помещениям и их осмотр невозможен. Характеристики и состояние объектов оценки необходимые для расчёта рыночной стоимости используются из данных документации, предоставленной Заказчиком. В соответствии с разделом 18 «Особые условия» Задания на оценку «..Оценка производится без внутреннего осмотра.» (п.18.1.).

Представитель ООО «Гранд-Оценка»	
Должность	Генеральный директор
Ф.И.О.	Кадущкин Н.Л.
Подпись	

¹ Данные по з/у РГИС <http://rgis.spb.ru/map/>, Кадастр. № 78:36:0535201:2, для размещения многоквартирного жилого дома.



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Наилучшее использование жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр-т., д. 31, лит. А, квартиры №№ 2, 3, 3а, 4, 4а, 4б, 5, 6, 6а, 11, 12, 12а, 13, 14, 14а, 20-25 – под жилую функцию после проведения капитального ремонта, так как квартиры признаны непригодными для проживания и их использование под жилье в текущем состоянии невозможно. Состояние конструкций здания, в котором расположены оцениваемые помещения ограничено работоспособное, местами недопустимое и аварийное, и их использование в текущем состоянии невозможно.

2.6. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№ п / п	Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. (округленно)	Рыночная стоимость, руб. / кв.м
1	Рыночная стоимость жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр-т., д. 31, лит. А	1 845,4	42 900 000	23 247

