

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Шкапина ул, дом № 22, литера А, пом. 2-Н, 3-Н**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 21.03.2018 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 02.04.2018 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1

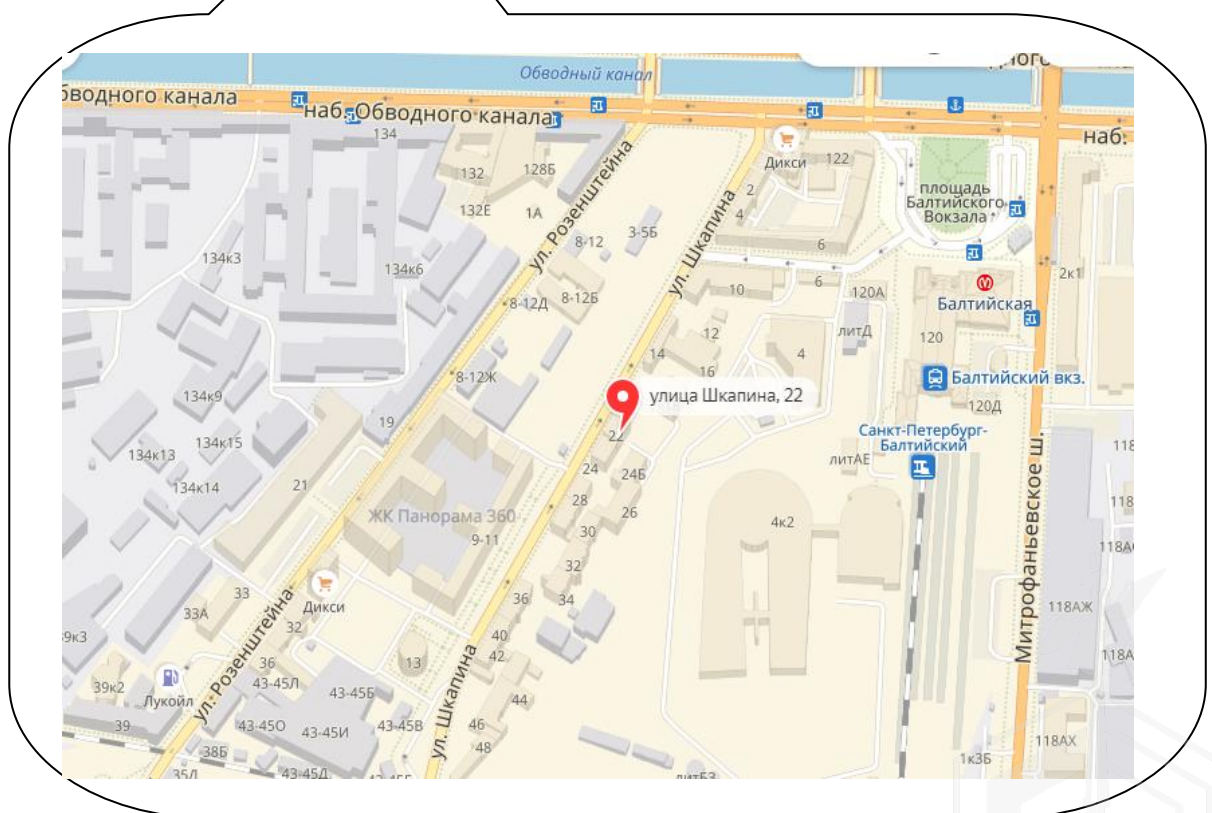
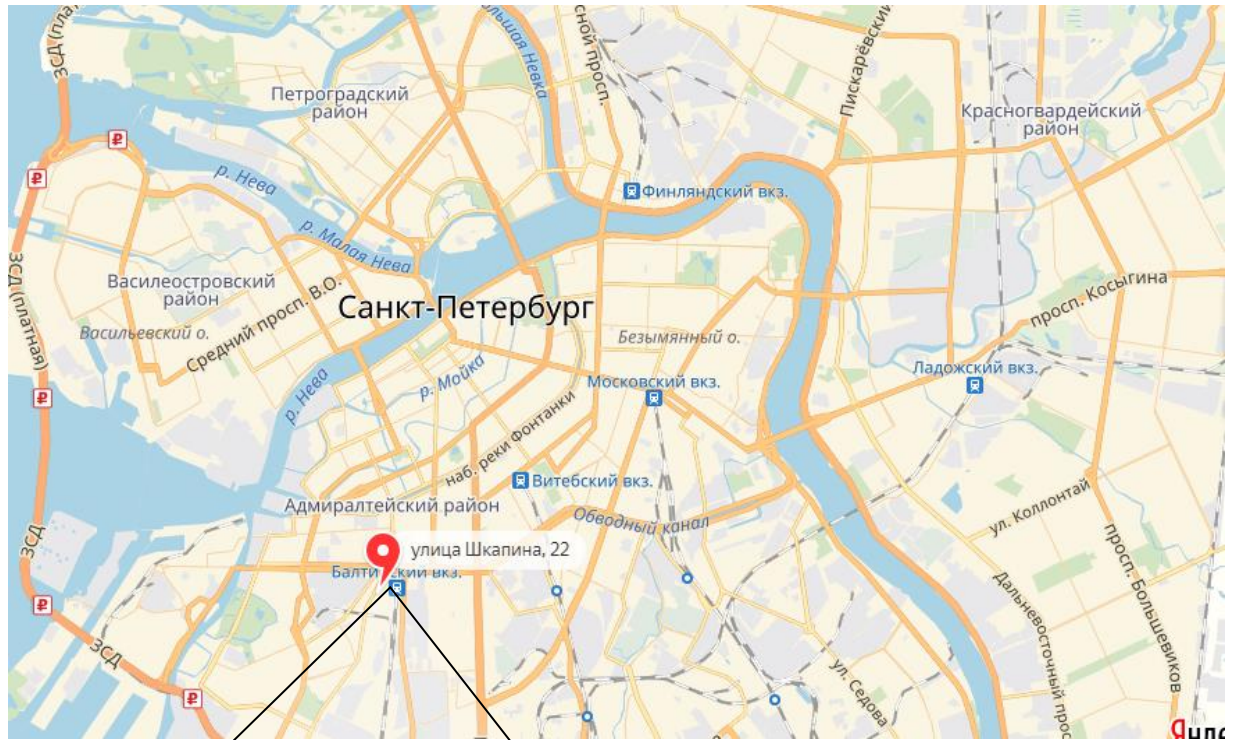


Рис. 1

## 2.2. Описание местоположения объекта

Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения

Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемый объект находится на территории Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (см. Рис. 2).



Рис. 2.

### 2.2.1. Краткое описание района

Адмиралтейский район расположен в центральной части города на левом берегу реки Невы.

Площадь района – 1,382 тысяч га.

Население района – 163 785 человек на 2017 г.

### 2.2.2. Границы района

Адмиралтейский район граничит с Центральным, Кировским, Московским и Фрунзенским районами, имеет сообщение с Василеостровским. Значительная часть района (территория между набережными Невы и Фонтанки) входит в историческое ядро Санкт-Петербурга и имеет квартальные планировки, сложившиеся еще в XVIII веке. А вот некоторые из промышленных территорий, расположенных на южном берегу Обводного канала, вошли в городскую черту лишь в XIX веке.

Территорию района пересекают с востока на запад река Мойка, канал Грибоедова, река Фонтанка, Обводный канал, а также Садовая улица, а с севера на юг — две лучевых магистрали, протянувшиеся от Адмиралтейства — Гороховая улица и Вознесенский проспект, его продолжение Измайловский проспект, а также Московский, Лермонтовский и Старо-Петергофский проспекты.

### 2.2.3. Транспортное обеспечение

С точки зрения транспортного сообщения Адмиралтейский район исключительно неудобен. И это даже несмотря на то, что станций метро в районе, где пересекаются четыре из пяти линий питерской подземки, больше, чем в любом другом городском районе. Главные проблемы автовладельцев – пробки, которые в разгар туристического сезона могут возникать практически в любое время суток, а также безнадежный дефицит парковочных мест во дворах и на улицах.

Основные транспортные магистрали - Загородный, Московский, Лермонтовский, Вознесенский, Измайловский, Старо-Петергофский, Рижский проспекты, Садовая, Гороховая улицы.

В отличие от других районов города в Адмиралтейском районе нет одной-двух общих для всего района главных улиц. В каждой части района есть свои основные транспортные магистрали, которые, вместе с тем, являются центрами сосредоточия торговли.

Сегодня в Адмиралтейском районе находятся два действующих железнодорожных вокзала: Балтийский вокзал — на набережной Обводного канала; Витебский вокзал — на Загородном проспекте.

В районе проходят части 1 линии, 2 линии, 4 линии и 5 линии Петербургского метрополитена. Станции, находящиеся в границе района (с севера на юг): Пушкинская, Технологический институт, Балтийская, Сенная площадь, Технологический институт, Фрунзенская, Театральная (проектируется), Спасская, Садовая, Звенигородская

### 2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

В Адмиралтейском районе инженерная инфраструктура хорошо развита.

### **2.2.5. Экология района**

Хотя Адмиралтейский район считается промышленным, за последнее время экологическая обстановка в нём несколько улучшилась. Основная причина заключается в том, что многие промышленные предприятия района не работают на полную мощность, часть предприятий находится в состоянии банкротства.

В районе расположены зеленые массивы садов Олимпия (между Клинским и Малодетскосельским проспектами), Измайловский сад (на Измайловском проспекте), Парк «Екатерингоф», Юсуповский сад, Никольский сад, Александровский сад и несколько скверов.

Район лидирует по выбросу летучих органических соединений (35,4 % от общегородских выбросов). АО «Красный треугольник» исторгает из себя 22,5 % выбросов этих вредных веществ.

Сильно загрязнены почвы района. Максимальная по городу концентрация веществ I класса опасности — кадмия и цинка. Также в них чрезвычайно высоко содержание свинца и ртути.

### **2.2.6. Перспективы развития района**

Самодостаточность района, в котором вполне хорошо развиты все городские функции, делает его одним из самых привлекательных адресов для инвестиций.

### **2.2.7. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.).**

#### *Жилищный фонд*

Адмиралтейский район — это преимущественно дореволюционная застройка. Некоторые здания почти ровесники города, поэтому в зону охраны исторических зданий вошла почти половина района. Новое строительство движется очень медленными темпами. Подавляющее большинство домов в районе (90 %) — здания старого фонда (построены до 1917 г.), прошедшие капитальный ремонт или существующие без него. Немного домов «сталинского» типа (около 5 %). Чуть-чуть «хрущевок» (на Казанской улице). С точки зрения аренды на район приходится менее 10 % общего количества предложения квартир.

В части района, между Большой Невой и Мойкой среди благоустроенных доходных домов много особняков и дворцов.

В районе Коломны, Измайловских рот и Семенов (см. выше) преобладают однообразные в архитектурном отношении бывшие доходные дома с дворами-колодцами.

Район можно условно разделить на пять зон, в зависимости от основных факторов, влияющих на цену жилья — элитная, менее элитная, достаточно престижная часть, малопrestiжная часть, настоящий город, район Коломны (Петербург Достоевского, Гоголя).

Адмиралтейский район по числу многокомнатных крупногабаритных квартир занимает третье место, уступая Центральному и Петроградскому. Среднее количество комнат в квартире — три, а средняя площадь — более 80 м<sup>2</sup>. Это в полтора раза превышает средний показатель по городу и почти вдвое больше, чем площадь средней квартиры в «спальных» районах.

#### *Коммерческая недвижимость*

Нехватка торговых площадей, точнее, то обстоятельство, что они распределены по территории района неравномерно. Поэтому повседневные покупки жителям приходится делать в других районах города или в небольших магазинчиках шаговой доступности с товарами не первой свежести. Из крупноформатных торговых комплексов в районе имеются только объекты на Сенной площади и «Лента» на набережной Обводного канала.

#### *Промышленные зоны*

Адмиралтейский район входит в пятерку наиболее промышленно развитых районов.

Промышленные предприятия: «Адмиралтейские верфи» — судостроительный завод; «Веретено» — текстильная фабрика; Завод «Продмаш»; «Пивоваренный завод им. Степана Разина»; «Метрострой»; «Гознак»; Завод подъемно-транспортного оборудования, (бывший, сейчас существует только на бумагах) и др.

В районе расположения объекта оценки — жилая и деловая зона.

### 2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе, в квартале, ограниченном с востока – Митрофаньевским шоссе ул. и ж/д веткой Октябрьской ж/д дороги ст. «Балтийский вокзал», с севера – наб. Обводного канала, с запада – Шкапина ул., с юга – ж/д веткой Октябрьской ж/д дороги.

Ближайшее окружение составляют объекты жилой и производственной застройки с включением объектов общественно-деловой застройки.

### 2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки



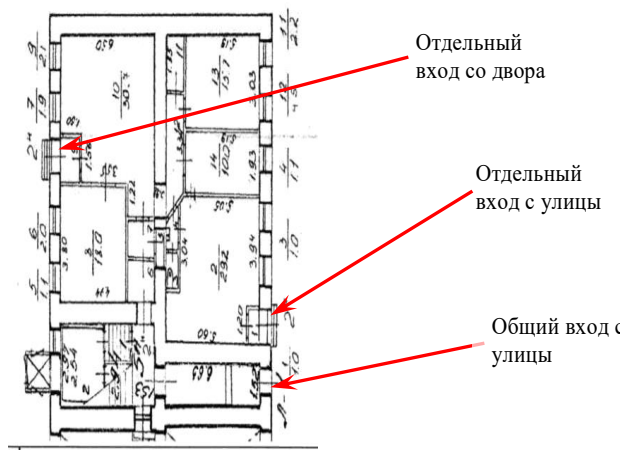
Фото здания

Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	неудовлетворительное
Год постройки	До 1917
Год последнего капитального ремонта	нет
Этажность	6
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение

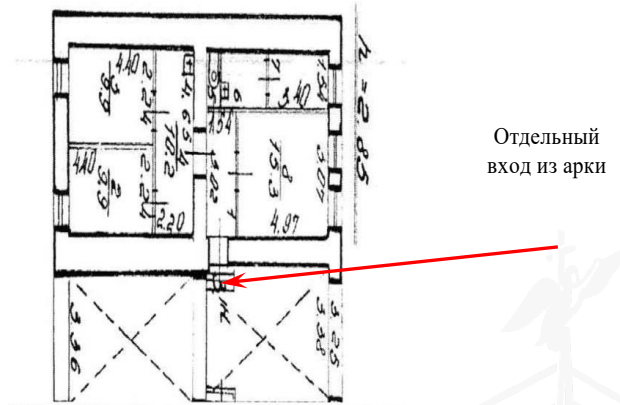
### 2.4. Описание встроенных помещений:

#### 2.4.1. Общие характеристики помещения 2-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0800203:2255
Общая площадь, кв. м	120,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное Полы: линолеум, плитка, состояние неудовлетворительное Стены: обои, состояние неудовлетворительное Потолок: потолочная плитка, состояние неудовлетворительное Окна: остекление отсутствует, решетки, состояние неудовлетворительное Дверь входная – металлическая заварена, в неудовлетворительном состоянии
Окна (количество, размер, направленность и др)	9/стандартных/прямоугольных/5 на улицу и 4 во двор/ имеется решетка
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа,	Один отдельный вход со двора, один общий и отдельный вход с улицы

видеонаблюдения; общее состояние подъезда	
Высота пол - потолок (по документам)	$h = 3,43$ м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением, газом и канализацией.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

#### 2.4.2. Общие характеристики помещения 3-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0800203:2256
Общая площадь, кв. м	59,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное Полы: линолеум, плитка, состояние неудовлетворительное Стены: обои, состояние неудовлетворительное Потолок: потолочная плитка, состояние неудовлетворительное Окна: остекление отсутствует, решетки, состояние неудовлетворительное Дверь входная – металлическая заварена, в неудовлетворительном состоянии
Окна (количество, размер, направленность и др)	5/стандартных/прямоугольных/2 на улицу и 3 во двор/ имеется решетка
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	Один отдельный вход из под арки 
Высота пол - потолок (по документам)	$h = 2,85$ м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением, газом и канализацией.
Текущее использование	Не используется

Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена
---	----------------------------------

### 2.4.3. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	Окружение объекта оценки составляет жилая малоэтажная застройка, с включением объектов общественно-деловой застройки. Плотность застройки – высокая
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Хорошее
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная, на улице
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность объекта оценки - хорошая. Ближайшая станция метро «Балтийская» - расположена на расстоянии $\approx 370$ м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по наб. Обводного канала. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей остановки «ул. Розенштейна» $\approx 350$ м. Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки – средняя, пешеходных потоков средняя. Ограничений на подъезд к оцениваемому объекту не выявлено
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Хорошее



#### 2.4.4. Обременения, ограничения КГИОП, КГА

А) Договор аренды – помещение свободно от аренды.

Б) В Соответствии с Генеральным планом развития Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г., № 728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», земельный участок расположен в пределах функциональной зоны «Д» – зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (рис. 3).

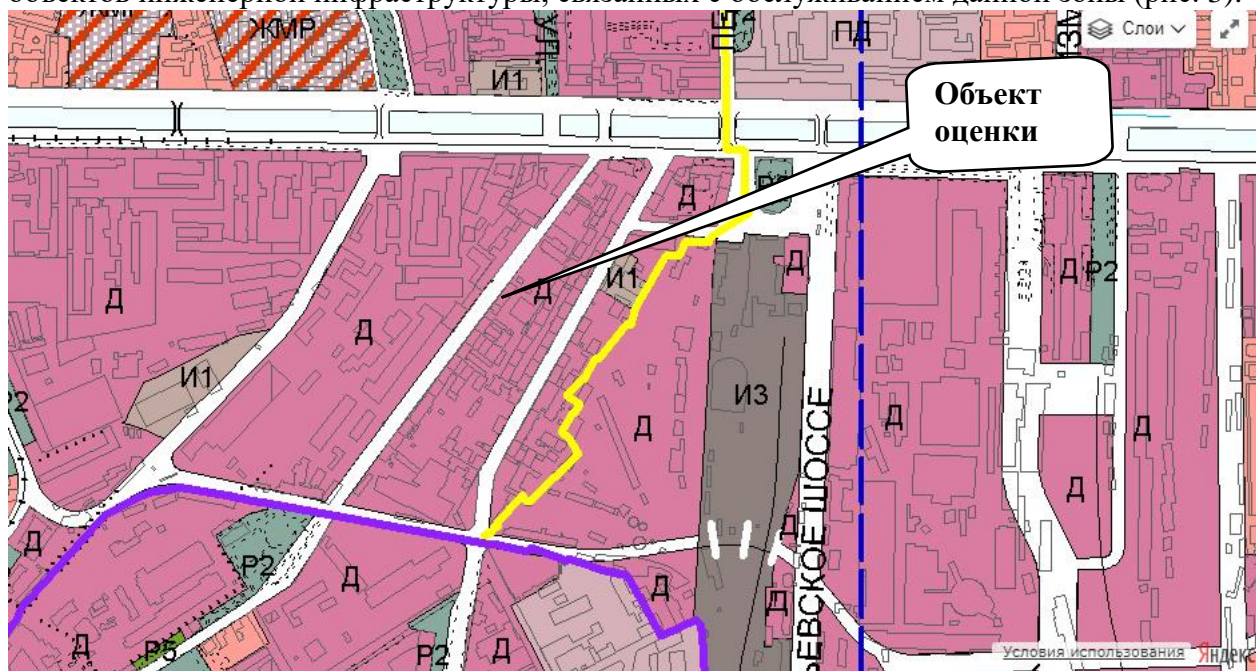


Рис. 3.

В Соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга (Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 <http://www.kgainfo.spb.ru/pages/pzz/pzz.html>) земельный участок расположен в пределах функциональной зоны «ТД1-1\_1» - подзона размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах города, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов жилой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Согласно Справке КГИОП №04-22-1593/1-С от 24.04.2017 г., объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Шкапина ул, дом № 22, литера А, не относится ни к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ-32(01)).

Согласно Справке МЧС России № 3267-5-1-1 от 15.03.2017 г., объект недвижимости по адресу: г. Санкт-Петербург, Шкапина ул, дом № 22, литера А, объектом гражданской обороны не является.



## 2.4.5. Фотографии объекта


	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение объекта оценки улица	Ближайшее окружение объекта оценки улица
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки улица	Ближайшее окружение объекта оценки улица
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки двор	Ближайшее окружение объекта оценки двор







Фото 7

Вид фасада здания



Фото 8

Вид заднего фасада здания.



Фото 9

Вид таблички с номером дома



Фото 10

Вид входа в помещение 3Н



Фото 11

Вид входа в помещение 3Н



Фото 12

Вид части пом. 1, 5

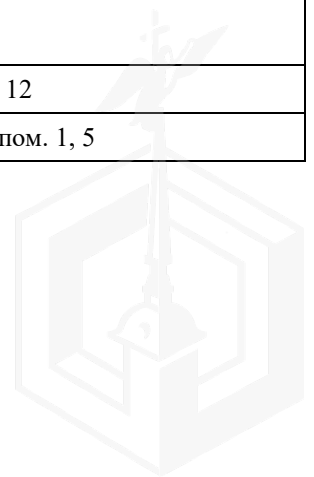




Фото 13

Вид части пом. 8



Фото 14

Вид части пом. 8



Фото 15

Вид окон двор



Фото 16

Вид окон улица



Фото 17

Вид входов в помещение 2Н (общий улица, отд. улица)



Фото 18

Вид входа в помещение 2Н (отд. двор)





Фото 19

Вид на окна улица



Фото 20

Вид части пом. 2



Фото 21

Вид на помещения 2Н и 3Н (двор)



Фото 22

Вид на помещения 3Н и 2Н(улица)



Фото 23

Вид входа к жилым помещениям (улица)



Фото 24

Вид входа к жилым помещениям (арка)



## 2.4.6. Акт осмотра помещений

### А К Т контрольного осмотра помещения от 21 марта 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 22, лит. А

2. Данные по помещению:


	№ помещ. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние <sup>1</sup>	Текущее использование
							Эл.	Вод	Отг.	Кан		
1	2-Н	120,5	1	1 отд/двор 1 отд/ул 1 общ/ул	5/улица 4/двор	h=3,43	+	+	+	+	неудовлетворительное	Не использ.
2	3-Н	59,6	1	1 отд/арка	2/улица 3/двор	h=2,85	+	+	+	+	неудовлетворительное	Не использ.

Примечания:

Встроенные помещения расположены в расселённом доме.

Входная дверь в дом и в помещения заварены.

Согласно Распоряжению Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 101 «О признании многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Шкапина, дом 22 аварийным и подлежащим реконструкции», дом признан аварийным и подлежит реконструкции.

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Генеральный директор ООО «Центр оценки имущества»	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Лилия Викторовна	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

<sup>1</sup>Проставляется согласно Перечню состояний помещения (Приложение к «Акту контрольного осмотра помещения»)



## **2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта**

### Анализ участка как условно свободного:

Объект оценки являются встроенные помещения. В связи с этим, рассмотрение вариантов использования доли земельного участка, относящегося к объекту оценки, как незастроенного не имеет смысла. Таким образом, наилучшим вариантом использования доли земельного участка признается его текущее использование.

### Анализ участка как застроенного:

Учитывая физические и технические характеристики оцениваемого помещения и его местоположение, Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование в качестве офисного после выполнения необходимых ремонтных работ согласно Распоряжению КИО СПб №395-рз от 02.03.2018 г.

## **2.6. Результаты проведения оценки**

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб.	5 000 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м площади помещения, руб.	27 762

