

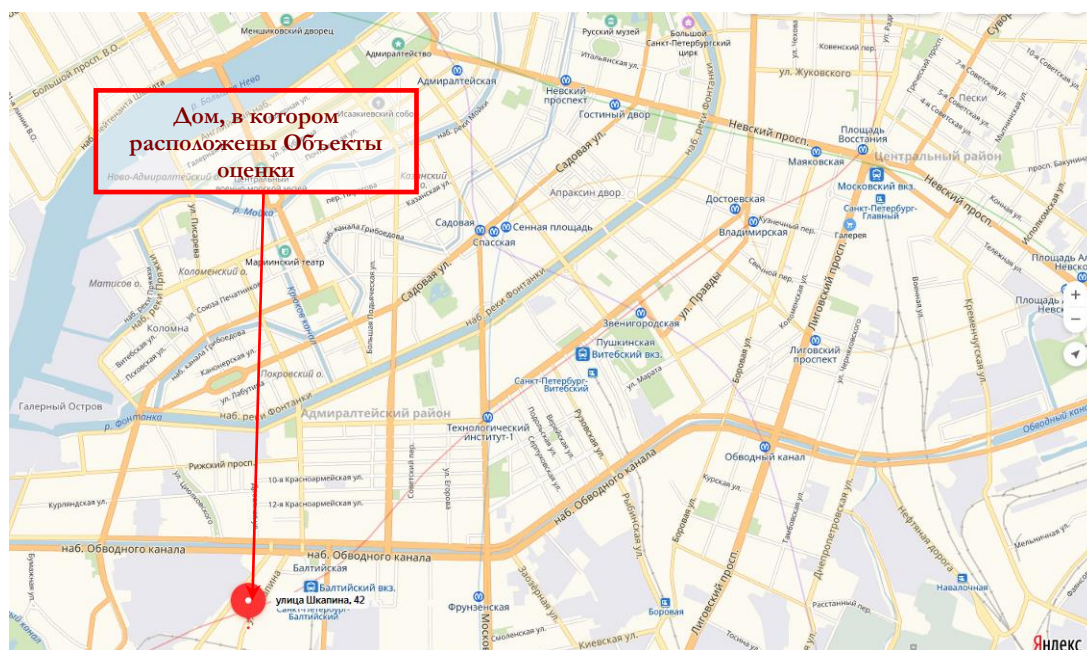
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
жилых помещений расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д.42, литера А, кв. №№2,4-74, 77-82**

1. Данные об отчете

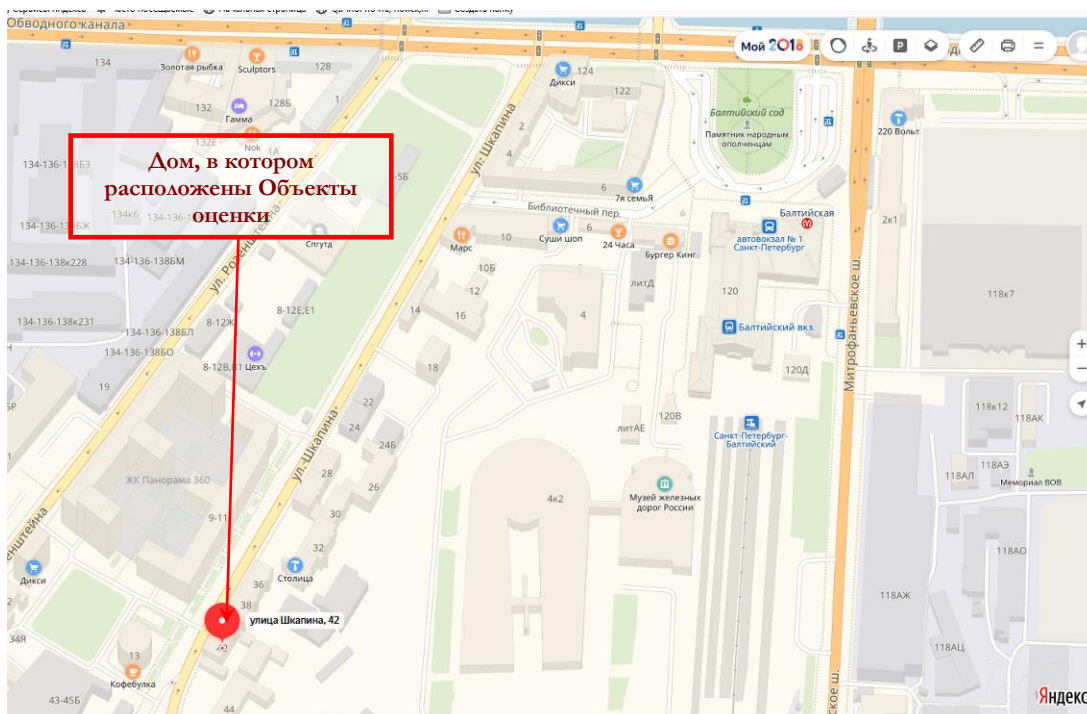
- 1.1. Дата проведения оценки: 28 декабря 2018 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 10 января 2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объектов оценки:

2.1. Карта местоположения объектов



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



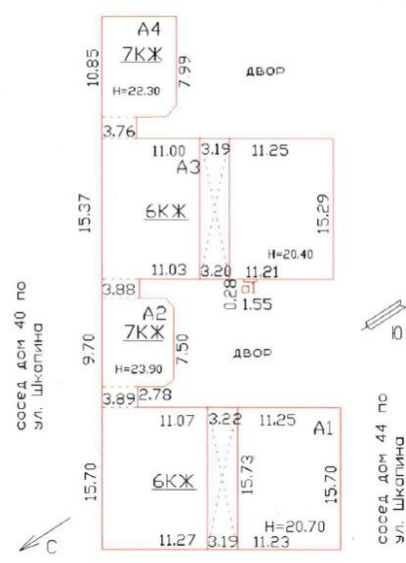
Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты





Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположены объекты оценки¹

Фото здания	
Ситуационный план	
Тип здания	капитальное, группа капитальности II
Конструктивные элементы	
фундамент	бутовый ленточный
стены	кирпич
перекрытия междуэтажные	деревянные оштукатуренные по металлическим балкам

¹ согласно данным Технического паспорта на многоквартирный дом, составленный 20.06.2017 г.

Состояние	Согласно Распоряжению Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга от 16.02.2009 №97-р жилой дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции
Год постройки	1912 г.
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь дома, кв. м	3 854,4
Этажность	7 (6-7, в т.ч. цокольный этаж)
Наличие подвала	имеется
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Лифт	пассажирский
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение

2.3. Описание жилых помещений

Объекты оценки представляют собой жилые помещения, расположенные с первого по шестой-седьмой этажи, которые формируют жилую часть дома 42 лит. А по ул. Шкапина. Общая площадь оцениваемых жилых помещений 3 638,7 кв. м. Ниже приведены характеристики жилых помещений.

2.3.1. Общие характеристики оцениваемых помещений



Адрес	Характеристики объекта								
	Общая площадь квартиры, кв.м.	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Кол-во комнат	этаж кв./ этажей в доме	окна	вход	Наличие лифта	C/y	Состояние помещения
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.2	45,9	19,1	1	1 /6-7	по всему периметру фасада, обращены на улицу и во двор	общие с улицы и со двора	пассажирский	без ванны	жилой дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.4	40,7	18,6	1	1 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.5	40,9	21	2	2 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.6	47,8	27,7	2	2 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.7	53,4	32,9	3	2 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.8	42	23,3	2	2 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.9	40,5	21,7	2	3 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.10	48,7	28,8	2	3 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.11	53,8	32,8	3	3 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.12	42	23,7	2	3 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.13	40,4	21,6	2	4 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.14	47,2	27,8	2	4 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.15	54,4	32,5	3	4 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.16	42	23,6	2	4 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.17	39,5	27,7	3	5 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.18	47,9	27,6	2	5 /6-7				ванна изолиров.	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.19	54,1	32,7	3	5 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.20	41,6	23,2	2	5 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.21	40,7	22	2	6 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.22	47,2	27,6	2	6 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.23	56,1	34,6	2	6 /6-7				без ванны	

Адрес	Характеристики объекта								
	Общая площадь квартиры, кв.м.	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Кол-во комнат	этаж кв./ этажей в доме	окна	вход	Наличие лифта	C/y	Состояние помещения
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.24	42,3	30,6	2	6 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.25	47,7	26,2	2	1 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.26	50,2	28,5	2	2 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.27	25,5	16,8	2	2 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.28	60,1	35,2	2	2 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.29	49,7	34,5	3	3 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.30	26,1	17,2	2	3 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.31	59,6	41,3	3	3 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.32	49,1	34,3	3	4 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.33	26	10,7	1	4 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.34	59,4	40,9	3	4 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.35	50,3	35	3	5 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.36	26,3	17,3	2	5 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.37	60,1	34,2	2	5 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.38	50,6	35,4	3	6 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.39	27,3	17,5	2	6 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.40	59,7	34,5	2	6 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.41	45	24,4	2	1 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.42	40,7	20,8	2	1 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.43	39,5	20,3	2	2 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.44	48,2	26,8	2	2 /6-7				без ванны	

Адрес	Характеристики объекта									
	Общая площадь квартиры, кв.м.	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Кол-во комнат	этаж кв./ этажей в доме		окна	вход	Наличие лифта	C/y	Состояние помещения
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.45	52	27,3	2	2	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.46	42,7	22,2	2	2	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.47	40,2	21,3	1	3	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.48	48,7	27,3	2	3	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.49	51,3	27,1	2	3	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.50	42,4	22	2	3	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.51	38,6	20,3	2	4	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.52	48,2	28,3	2	4	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.53	53	30,7	3	4	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.54	42,8	21,2	2	4	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.55	40,5	18,1	1	5	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.56	46,9	27,2	3	5	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.57	52,2	29,3	3	5	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.58	41,7	21,9	2	5	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.59	39,5	21,6	1	6	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.60	47	26,5	2	6	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.61	51,6	29,2	3	6	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.62	41,6	21,6	2	6	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.63	39,3	23,5	2	1	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.64	69,4	26	2	1	/6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.65	26,4	16,4	2	2	/6-7				без ванны	

Адрес		Характеристики объекта								
		Общая площадь квартиры, кв.м.	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Кол-во комнат	этаж кв./ этажей в доме	окна	вход	Наличие лифта	С/у	Состояние помещения
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.66		66,4	30,8	2	2 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.67		25,3	9,3	1	3 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.68		65,9	30,2	2	3 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.69		26,5	16,3	2	4 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.70		66,2	49,8	3	4 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.71		25,9	16,1	2	5 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.72		67,5	51,5	3	5 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.73		26,5	10,4	1	6 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.74		66,2	30,8	2	6 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.77		56,6	32,6	3	2 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.78		57,3	33,8	2	3 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.79		54,6	33,3	3	4 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.80		55,7	32,5	3	5 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.81		56,1	32,5	3	6 /6-7				без ванны	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.82		55,8	32,2	3	7 /6-7				без ванны	
Итого		3 638,7	2 084							



2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Оцениваемые помещения расположены в жилом доме, который на дату оценки не используется в виду аварийности. Жилые квартиры расположены с первого по шестой-седьмой этажи. Также в доме есть нежилые помещения и помещения общего пользования.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Доминантой квартала, в котором расположены Объекты оценки, является Балтийский вокзал со всей сопутствующей инфраструктурой, размещающийся между ул. Шкапина и Митрофаньевским шоссе. Вдоль ул. Шкапина расположены единичные жилые дома дореволюционной постройки, часть из которых также признаны аварийными и расселены. Западнее ул. Шкапина расположен квартал «Шкапина-Розенштейна», являющийся территорией реновации, который в настоящее время интенсивно осваивается современным жилищным строительством.
Социальная инфраструктура	Социальная инфраструктура в основном представлена встроенными коммерческими помещениями, расположенными на первых этажах жилых домов
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории зданий, вдоль улиц
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. ул. Шкапина характеризуется средней интенсивностью транспортных потоков и низкой-пешеходных. Непосредственно по ул. Шкапина маршруты общественного транспорта не проходят. Ближайшая остановка (автобус №10; троллейбусы №№ 3,8; маршрутное такси №№62,67 186,404) расположена рядом со станцией метро «Балтийская» на расстоянии около 650 м от Объектов оценки. Вестибюль станции метро совмещен со заданием Балтийского вокзала.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Нормальные

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с письмом КГИОП от 29.11.2018 г. №01-25-26172/18-0-1 жилой дом, в котором расположены Объекты оценки, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Дом расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(32)01.

Однако жилой дом является историческим зданием². Требования по сохранению исторических зданий и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 г. №820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

В соответствии с Выписками из единого государственного реестра недвижимости правообладателем Объектов оценки является Санкт-Петербург, обременения (ограничения) отсутствуют.

Согласно письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу от 15.03.2017 № 3267-5-1-1, объекты недвижимости, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д.42, лит. А, не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

² исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 года, в остальных районах - до 1957 года.



2.3.4. Фотографии объектов оценки

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение: ул. Шкапина (вид в сторону ст. метро «Балтийская»)	Ближайшее окружение: ул. Шкапина
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение: ул. Шкапина (вид в сторону ул. Маршала Говорова)	Ближайшее окружение: ул. Шкапина (учебно-производственный центр РЖД)
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение: ул. Шкапина (вид в сторону ул. Маршала Говорова)	Ближайшее окружение: ул. Шкапина (вид в сторону ст. метро «Балтийская»)





Фото 7

Фасад здания, в котором расположены объекты оценки
(ул. Шкапина)



Фото 8

Фасад здания, в котором расположены объекты оценки
(ул. Шкапина)



Фото 9

Фасад здания, в котором расположены объекты оценки
(ул. Шкапина)



Фото 10

Фасад здания, в котором расположены объекты оценки
(ул. Шкапина)



Фото 11

Уличный фасад здания, табличка с номером дома



Фото 12

Уличный фасад здания, общие входы с улицы





Фото 13

Дворовой фасад здания, в котором расположены
объекты оценки



Фото 14

Дворовой фасад здания, в котором расположены
объекты оценки



Фото 15

Дворовой фасад здания, в котором расположены
объекты оценки



Фото 16

Дворовой фасад здания, в котором расположены
объекты оценки



2.3.5. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 28 «декабря» 2018 г.

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д.42, литера А, кв. №№2,4-74, 77-82

2. Данные по помещениям:

№ кв.	Характеристики объекта									Коммуникации	Текущее использо-
	Общая площадь квартиры, кв.м.	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Кол-во комнат	Этаж кв./этажей в доме	окна	вход	наличие лифта	С/у	Состояние помещений		
кв.2	45,9	19,1	1	1 /6-7	по всему периметру фасада, обращены на улицу и во двор	объединен с улицей и со двора	пассажирский	без ванны	жилой дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление, газоснабжение	жилое/не используется
кв.4	40,7	18,6	1	1 /6-7				без ванны			
кв.5	40,9	21	2	2 /6-7				без ванны			
кв.6	47,8	27,7	2	2 /6-7				без ванны			
кв.7	53,4	32,9	3	2 /6-7				без ванны			
кв.8	42	23,3	2	2 /6-7				без ванны			
кв.9	40,5	21,7	2	3 /6-7				без ванны			
кв.10	48,7	28,8	2	3 /6-7				без ванны			
кв.11	53,8	32,8	3	3 /6-7				без ванны			
кв.12	42	23,7	2	3 /6-7				без ванны			
кв.13	40,4	21,6	2	4 /6-7				без ванны			
кв.14	47,2	27,8	2	4 /6-7				без ванны			
кв.15	54,4	32,5	3	4 /6-7				без ванны			
кв.16	42	23,6	2	4 /6-7				без ванны			
кв.17	39,5	27,7	3	5 /6-7				без ванны			
кв.18	47,9	27,6	2	5 /6-7				ванна изолиров.			
кв.19	54,1	32,7	3	5 /6-7				без ванны			
кв.20	41,6	23,2	2	5 /6-7				без ванны			
кв.21	40,7	22	2	6 /6-7				без ванны			
кв.22	47,2	27,6	2	6 /6-7				без ванны			
кв.23	56,1	34,6	2	6 /6-7				без ванны			
кв.24	42,3	30,6	2	6 /6-7				без ванны			
кв.25	47,7	26,2	2	1 /6-7				без ванны			
кв.26	50,2	28,5	2	2 /6-7				без ванны			
кв.27	25,5	16,8	2	2 /6-7				без ванны			
кв.28	60,1	35,2	2	2 /6-7				без ванны			
кв.29	49,7	34,5	3	3 /6-7				без ванны			
кв.30	26,1	17,2	2	3 /6-7				без ванны			
кв.31	59,6	41,3	3	3 /6-7				без ванны			
кв.32	49,1	34,3	3	4 /6-7				без ванны			



№ кв.	Характеристики объекта									Коммуникации	Текущее использо-
	Общая площадь квартиры, кв.м.	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Кол-во комнат	Этаж кв./этажей в доме	окна	вход	Наличие лифта	С/у	Состояние помещений		
кв.33	26	10,7	1	4 /6-7	по всему периметру фасада, обращены на улицу и во двор	общие с улицы и со двора	пассажирский	без ванны	жилой дом признан аварийным и подлежащим способу или реконструкции	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление, газоснабжение	жилое/не используется
кв.34	59,4	40,9	3	4 /6-7				без ванны			
кв.35	50,3	35	3	5 /6-7				без ванны			
кв.36	26,3	17,3	2	5 /6-7				без ванны			
кв.37	60,1	34,2	2	5 /6-7				без ванны			
кв.38	50,6	35,4	3	6 /6-7				без ванны			
кв.39	27,3	17,5	2	6 /6-7				без ванны			
кв.40	59,7	34,5	2	6 /6-7				без ванны			
кв.41	45	24,4	2	1 /6-7				без ванны			
кв.42	40,7	20,8	2	1 /6-7				без ванны			
кв.43	39,5	20,3	2	2 /6-7				без ванны			
кв.44	48,2	26,8	2	2 /6-7				без ванны			
кв.45	52	27,3	2	2 /6-7				без ванны			
кв.46	42,7	22,2	2	2 /6-7				без ванны			
кв.47	40,2	21,3	1	3 /6-7				без ванны			
кв.48	48,7	27,3	2	3 /6-7				без ванны			
кв.49	51,3	27,1	2	3 /6-7				без ванны			
кв.50	42,4	22	2	3 /6-7				без ванны			
кв.51	38,6	20,3	2	4 /6-7				без ванны			
кв.52	48,2	28,3	2	4 /6-7				без ванны			
кв.53	53	30,7	3	4 /6-7				без ванны			
кв.54	42,8	21,2	2	4 /6-7				без ванны			
кв.55	40,5	18,1	1	5 /6-7				без ванны			
кв.56	46,9	27,2	3	5 /6-7				без ванны			
кв.57	52,2	29,3	3	5 /6-7				без ванны			
кв.58	41,7	21,9	2	5 /6-7				без ванны			
кв.59	39,5	21,6	1	6 /6-7				без ванны			
кв.60	47	26,5	2	6 /6-7				без ванны			
кв.61	51,6	29,2	3	6 /6-7				без ванны			
кв.62	41,6	21,6	2	6 /6-7				без ванны			
кв.63	39,3	23,5	2	1 /6-7				без ванны			
кв.64	69,4	26	2	1 /6-7				без ванны			
кв.65	26,4	16,4	2	2 /6-7				без ванны			
кв.66	66,4	30,8	2	2 /6-7				без ванны			
кв.67	25,3	9,3	1	3 /6-7				без ванны			
кв.68	65,9	30,2	2	3 /6-7				без ванны			
кв.69	26,5	16,3	2	4 /6-7				без ванны			
кв.70	66,2	49,8	3	4 /6-7				без ванны			
кв.71	25,9	16,1	2	5 /6-7				без ванны			
кв.72	67,5	51,5	3	5 /6-7				без ванны			
кв.73	26,5	10,4	1	6 /6-7				без ванны			



№ кв.	Характеристики объекта									Коммуникации	Текущее использование
	Общая площадь квартиры, кв.м.	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Кол-во комнат	Этаж кв./этажи в доме	окна	вход	Наличие лифта	С/у	Состояние помещений		
кв.74	66,2	30,8	2	6 /6-7	по всему периметру фасада, обращены на улицу и во двор	общие с улицы и со двора	пассажирский	без ванны	жилой дом признан аварийным и подлежащим способу или реконструкции	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление, газоснабжение	жилое/не используется
кв.77	56,6	32,6	3	2 /6-7				без ванны			
кв.78	57,3	33,8	2	3 /6-7				без ванны			
кв.79	54,6	33,3	3	4 /6-7				без ванны			
кв.80	55,7	32,5	3	5 /6-7				без ванны			
кв.81	56,1	32,5	3	6 /6-7				без ванны			
кв.82	55,8	32,2	3	7 /6-7				без ванны			

Представитель	
Ф. И. О.	Королева П.О.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объектов оценки было учтено следующее.

Объекты оценки представляют собой жилые помещения, расположенные с первого по шестой-седьмой этажи, которые формируют жилую часть дома 42 лит. А по ул. Шкапина. Общая площадь оцениваемых жилых помещений 3 638,7 кв. м.

Согласно Распоряжению Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга от 16.02.2009 №97-р жилой дом, в котором расположены Объекты оценки, признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. На дату проведения оценки дом расселен и не используется.

В соответствии с письмом КГИОП от 29.11.2018 г. №01-25-26172/18-0-1 жилой дом, в котором расположены Объекты оценки, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Дом расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(32)01.

Однако жилой дом является историческим зданием. Согласно п.18.1.2 закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 г. №820-7 запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов). Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

В соответствии с п. 17 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, производится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

В соответствии с Выписками из единого государственного реестра недвижимости оцениваемые помещения относятся к объектам жилого фонда. Таким образом, юридически обоснованным будет использование оцениваемых помещений только лишь под жилую функцию - квартиру.

Учитывая аварийное состояние здания и охранные ограничения физически осуществимым вариантом использования оцениваемых объектов будет являться жилое после устранения аварийности путем разборки с последующим восстановлением внешнего облика дома или реконструкции.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность подобного использования аварийных домов подтверждается реновацией прилегающего квартала «Шкапина-Розенштейна», который в настоящее время интенсивно осваивается современным жилищным строительством.

С учетом ограничений КГИОП, а также текущего состояния жилого дома, правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования Объектов оценки, является использование их под жилую функцию после устранения аварийности путем разборки с последующим восстановлением внешнего облика дома или реконструкции.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объектов оценки	
Рыночная стоимость объектов оценки, руб.	70 000 000
Удельный показатель стоимости объектов оценки на 1 кв. м общей площади объектов оценки, руб.	19 238

