

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, литера Б, жилые помещения №№28-48**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.06.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 03.07.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1

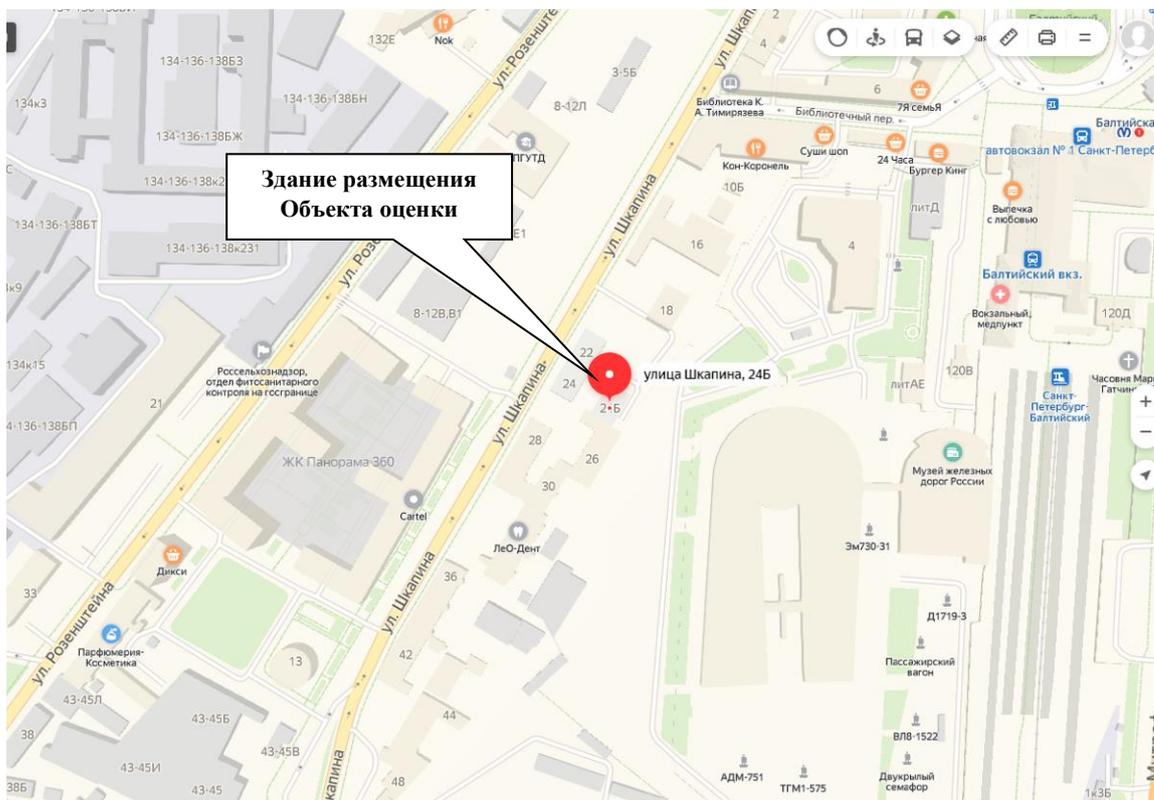


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки

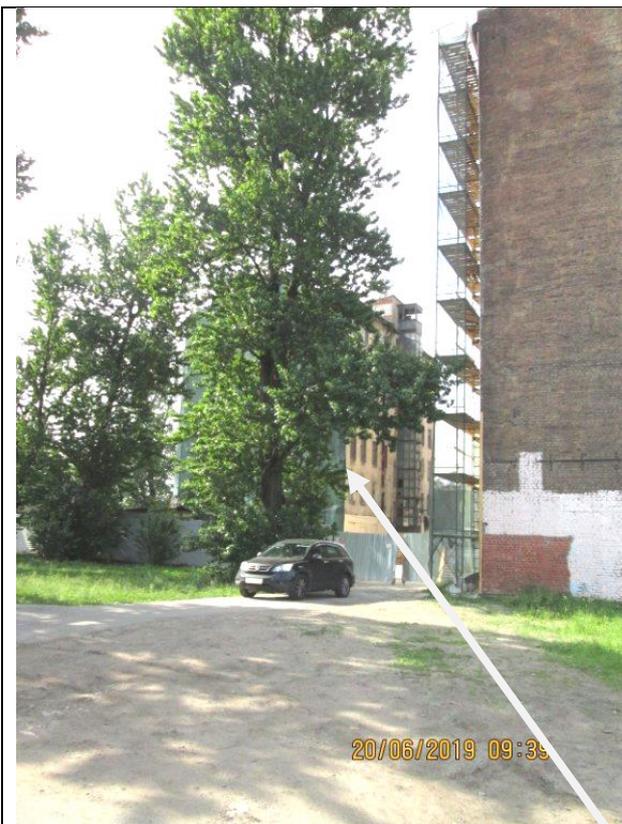


Фото 1. Вид на фасад здания расположения Объекта оценки



Фото 2. Вид на фасад здания расположения Объекта оценки со стороны ул. Шкапина



Фото 3. Вид на фасад здания расположения Объекта оценки

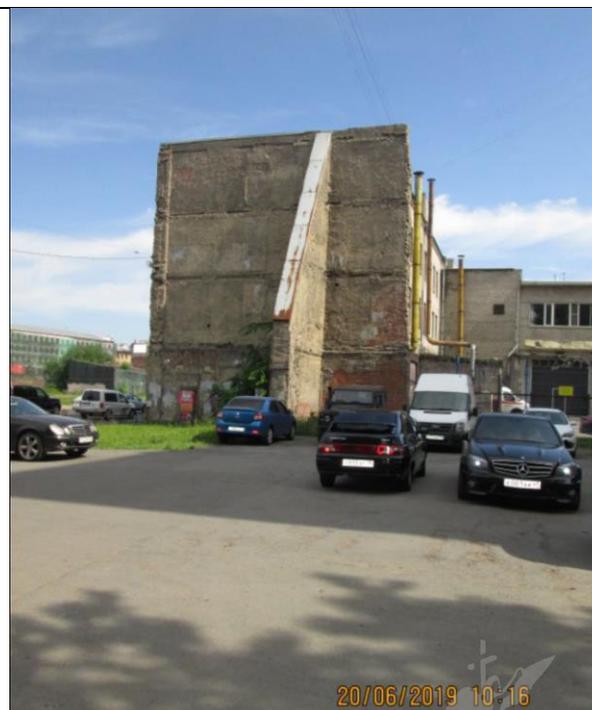
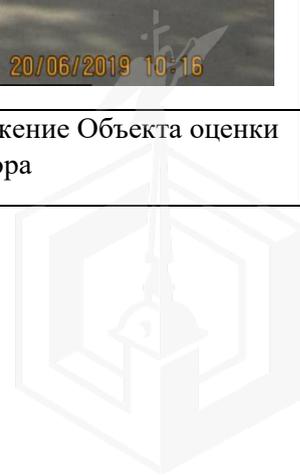


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки со двора



### 2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки

Общая характеристика	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	до 1917
Этажность	Данные не предоставлены
Площадь, кв. м.	6
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено заключение о признании дома аварийным и подлежащим реконструкции под жилые цели. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как «неудовлетворительное (аварийное)»
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Объект оценки расположен в кирпичном здании. Фундаменты – ленточные, бутовые; перекрытия – металлические балки; перегородки – дощатые; полы - дощатые, из плитки ПХВ, линолеумные; крыша – кровельное железо по обрешетке из досок
Система доступа	Неограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• электроосвещение</li> <li>• водоснабжение</li> <li>• отопление</li> <li>• канализация</li> <li>• газовые плиты</li> <li>• телефон</li> <li>• естественная вентиляция</li> <li>• лифт</li> </ul> <p>По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).</p>
Возможность подъезда к зданию	Со стороны улицы Шкапина
Расположение в квартале	В глубине квартальной застройки



## 2.4. Описание Объекта оценки:

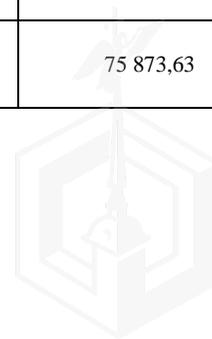
### 2.4.1. Общие характеристики жилых помещений №№28-48

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 28	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 29	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 30	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 31	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 32	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 33	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 34
Кадастровый номер	78:32:0800203:2204	78:32:0800203:2187	78:32:0800203:2188	78:32:0800203:2186	78:32:0800203:2189	78:32:0800203:2190	78:32:0800203:2191
НЭИ по оценке	жилое (квартира)						
Права на объект	собственность						
Общая площадь квартиры, кв. м	52,4	52,9	68,1	67,5	53,2	53,4	67,3
Жилая площадь, кв. м	35,7	28,4	40,5	41,8	37,4	28,5	41,9
Площадь кухни, кв. м	5,4	7,6	8,9	11,9	6,9	7,6	7,8
Наличие ванной по плану	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
Наличие ванной в расчет	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
Тип санузла	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Состояние	Аварийное, непригодное для эксплуатации						
Планировка	Односторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Односторонняя
Вид из окон	Во двор						
Вход	Общий со двора						
Этаж/Этажность	1/6	2/6	2/6	2/6	2/6	3/6	3/6
Наличие лифта	Есть						
Количество комнат	3	2	3	3	3	2	3
Высота потолков	2,75	3,06	3,06	3,06	3,06	3,00	3,00
Наличие балкона	Нет						
Текущее использование	Не используется						
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	4 044 113,41	4 371 277,31	5 231 154,27	5 190 175,75	4 212 700,65	4 407 221,78	5 176 520,37
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	77 177,74	82 632,84	76 815,77	76 891,49	79 186,10	82 532,24	76 917,09

Характеристика	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10	Объект № 11	Объект № 12	Объект № 13	Объект № 14
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 35	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 36	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 37	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 38	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 39	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 40	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 41
Кадастровый номер	78:32:0800203:2192	78:32:0800203:2193	78:32:0800203:2194	78:32:0800203:2195	78:32:0800203:2205	78:32:0800203:2196	78:32:0800203:2197
НЭИ по оценке	жилое (квартира)						
Права на объект	собственность						
Общая площадь квартиры, кв. м	66,7	52,6	53,0	66,5	65,8	52,9	53,2
Жилая площадь, кв. м	41,8	25,8	28,3	40,2	41,5	25,9	28,6
Площадь кухни, кв. м	12,4	6,8	7,9	8,8	8,7	6,8	7,8
Наличие ванной по плану	Ванная на кухне	Ванная на кухне	Ванная на кухне	Есть	Есть	Нет	Есть
Наличие ванной в расчет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный
Состояние	Аварийное, непригодное для эксплуатации						
Планировка	Односторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	Во двор						
Вход	Общий со двора						
Этаж/Этажность	3/6	3/6	4/6	4/6	4/6	4/6	5/6
Наличие лифта	Есть						
Количество комнат	3	2	2	3	3	2	2
Высота потолков	3,00	3,00	2,97	2,97	2,97	2,97	2,90
Наличие балкона	Нет						
Текущее использование	Не используется						
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	5 135 565,41	4 349 690,01	4 378 469,59	5 121 917,20	5 074 160,32	4 371 277,31	4 392 849,03
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	76 994,98	82 693,73	82 612,63	77 021,31	77 114,90	82 632,84	82 572,35



Характеристика	Объект № 15	Объект № 16	Объект № 17	Объект № 18	Объект № 19	Объект № 20	Объект № 21
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 42	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 43	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 44	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 45	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 46	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 47	г. Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 24, лит. Б, кв. 48
Кадастровый номер	78:32:0800203:2198	78:32:0800203:2199	78:32:0800203:2200	78:32:0800203:2206	78:32:0800203:2201	78:32:0800203:2202	78:32:0800203:2203
НЭИ по оценке	жилое (квартира)						
Права на объект	собственность						
Общая площадь квартиры, кв. м	66,2	65,9	52,6	52,2	65,4	65,8	52,6
Жилая площадь, кв. м	40,1	39,9	25,5	28,4	39,0	39,4	26,2
Площадь кухни, кв. м	8,7	8,9	6,8	8,4	9,3	8,7	10,9
Наличие ванной по плану	Есть	Есть	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет
Наличие ванной в расчет	Есть	Есть	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Состояние	Аварийное, непригодное для эксплуатации						
Планировка	Односторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	Во двор						
Вход	Общий со двора						
Этаж/Этажность	5/6	5/6	5/6	6/6	6/6	6/6	6/6
Наличие лифта	Есть						
Количество комнат	3	3	2	2	3	3	2
Высота потолков	2,90	2,90	2,90	2,80	2,80	2,80	2,80
Наличие балкона	Нет						
Текущее использование	Не используется						
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	5 101 447,82	5 080 981,69	4 349 690,01	4 248 329,72	4 962 135,51	4 988 959,86	4 276 654,17
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	77 061,15	77 101,39	82 693,73	81 385,63	75 873,63	75 820,06	81 305,21



Общая характеристика	Жилые помещения (квартиры) №№28-48
Тип входа	Общий со двора
Ориентация окон	Во двор
Общая площадь	1 246,2 кв. м
Занимаемые этажи	1-6
Высота потолка, м	2,75 – 3,06
Состояние внутренней отделки	Неудовлетворительное (дом находится в аварийном состоянии, подлежащим реконструкции)
Наличие лифта	Есть
Текущее использование	Не используется
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Электроосвещение</li> <li>• Отопление</li> <li>• Водоснабжение</li> <li>• Канализация</li> </ul> По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Здание находится в неудовлетворительном (аварийном) состоянии, непригодном для использования, подлежит реконструкции. Осмотр жилых помещений не проводился в виду опасности для жизни

#### 2.4.2. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Адмиралтейский
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: ул. Шкапина, проездами без названия и железнодорожными путями
Расположение в квартале	В глубине квартала улицы Шкапина и железнодорожной ветки
Характеристика застройки квартала	Ближайшая застройка микрорайона расположения Объекта оценки представлена объектами преимущественно складского и специального назначения (квартал расположения Объекта оценки примыкает к территории Балтийского вокзала), жилым фондом дореволюционной постройки (т.н. «старый фонд»), а также объектами общественно-делового назначения, размещенными в первых этажах домов; современная жилая застройка представлена многоэтажным жилым комплексом «Панорама 360», реконструируемым домом по адресу: ул. Шкапина, д. 22-24
Объекты окружения	Вокруг здания расположения Объекта оценки расположены административные учреждения. Напротив здания размещения Объекта оценки, вдоль улицы Шкапина д. 22, ведутся работы по реконструкции жилого дома

<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Улица Шкапина
Значимость магистрали	Движение с активностью автомобильного и грузового наземного транспорта – выше среднего
Возможность подъезда к зданию	Со стороны улицы Шкапина
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошая»
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Выше среднего
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Низкий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Низкий
Характер и состав пешеходных потоков	Работники близлежащих фирм и предприятий, жители микрорайона
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Балтийская» удалена на расстоянии ~ порядка 540 м, Балтийский вокзал ~ 500 м
Маршруты общественных видов транспорта	Транспортная доступность общественным характеризуется как «нормальная». Станция метрополитена «Балтийская» удалена на расстоянии ~ 540 м. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на площади Балтийского вокзала, на расстоянии ~ 500 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобус №№833А, 844Т, 888; троллейбус №№3, 8; маршрутное такси №№К-62, К-67, К-252, К-404
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «нормальную».
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
Возможность подъезда грузового транспорта	Со стороны улицы Шкапина возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. На Объекте оценки погрузо-разгрузочные механизмы отсутствуют
Условия парковки	Состояние покрытия подъездных путей можно охарактеризовать как «нормальное», парковка возможна на дворовой территории. В целом, условия парковки можно оценить «как достаточные».

2.4.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия



#### 2.4.4. Фотографии Объекта оценки

Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования аварийном здании, требующем проведения реконструкции. Осмотр не проводился в виду опасности для жизни.

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

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доли земельного участка, относящиеся к Объектам недвижимости, не выделены «в натуре», данные о размерах долей земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

В соответствии с п. 17 ФСО№7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом с учетом фактического использования других частей целого объекта.

Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является их использование в качестве жилых квартир. Оценщик может с достоверностью предположить, что использование квартир по прямому назначению под жилье является их наиболее эффективным использованием.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта (жилых квартир №№28-48) является жилое назначение.

#### 2.6. Результаты проведения оценки

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. без учета НДС	27 796 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м без учета НДС	22 304,6

