

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилые помещения 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н и квартиры 2, 4-74, 77-82 (единым лотом)), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Шкапина, дом 42, литера А.**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 06.11.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 07.11.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

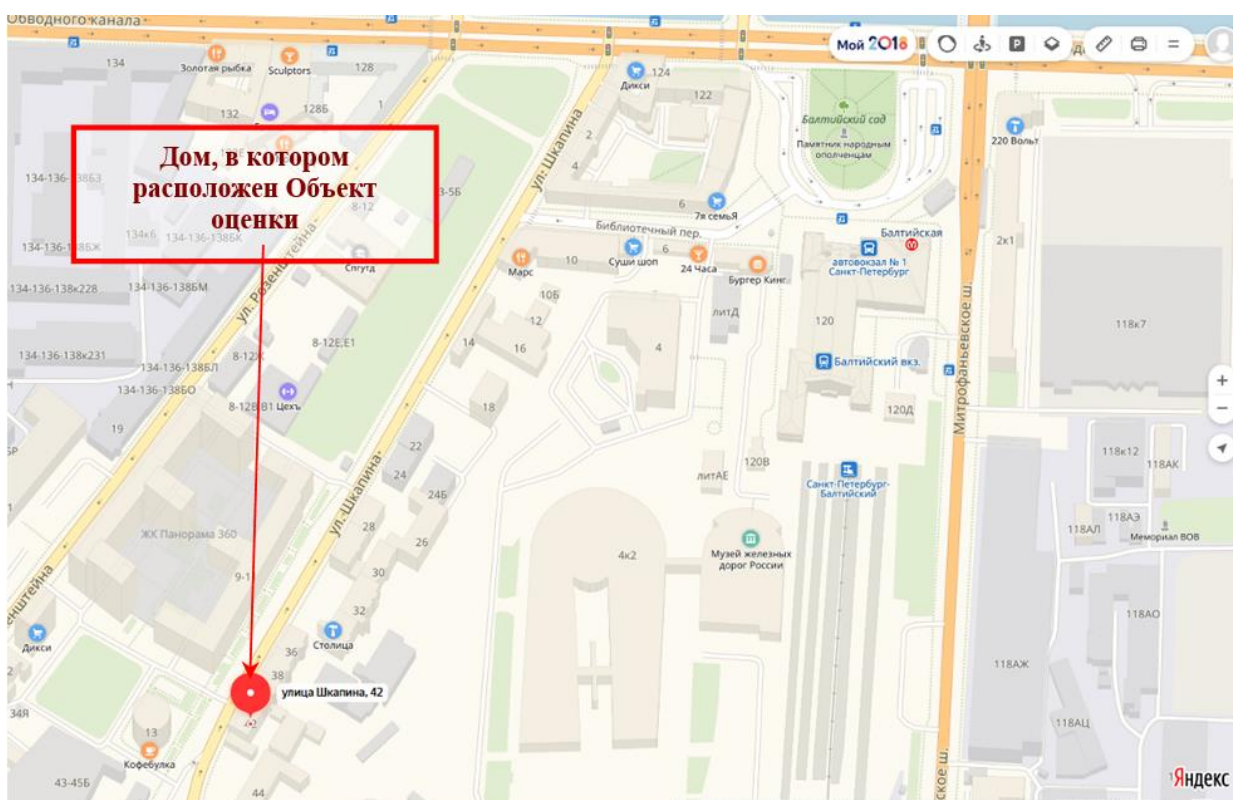


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



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



Фото 1

Ближайшее окружение: ул. Шкапина  
(вид в сторону ст. метро «Балтийская»)



Фото 2

Ближайшее окружение: ул. Шкапина



Фото 3

Ближайшее окружение: ул. Шкапина  
(вид в сторону ул. Маршала Говорова)



Фото 4

Ближайшее окружение: ул. Шкапина  
(учебно-производственный центр РЖД)



Фото 5

Ближайшее окружение: ул. Шкапина  
(вид в сторону ул. Маршала Говорова)



Фото 6

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

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



Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д.42, литера А,
Текущее использование	по документам - многоквартирный дом, по состоянию на дату оценки не используется (неудовлетворительное (аварийное) состояние)
Ситуационный план	<p>Ситуационный план участка с постройками А1, А2, А3, А4 и дворами. Размеры и высоты указаны.</p>
Тип здания	капитальное, группа капитальности II
Конструктивные элементы	
-фундамент	бутовый ленточный
-стены	кирпич
-перекрытия междуэтажные	деревянные оштукатуренные по металлическим балкам
Состояние	Согласно Распоряжению КИО от 13.07.2017 №144-р жилой дом включен в адресный перечень зданий, признанных аварийными и подлежащими 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 инженерные системы отключены (утрачены)
Возможность подъезда к зданию	с ул. Шкапина
Расположение в квартале	вдоль красной линии ул. Шкапина
Система доступа	неограниченная



2.3. Описание Объекта оценки:

2.3.1. Общие характеристики жилых помещений (квартиры 2, 4-74, 77-82)

Характеристики жилых помещений (квартиры 2, 4-74, 77-82) представлены в таблице 1.

Таблица 1

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	Высота потолка в, м	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	2,88	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	3,1	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.5	40,9	21	2	2 /6-7				без ванны	3,17	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.6	47,8	27,7	2	2 /6-7				без ванны	3,17	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.7	53,4	32,9	3	2 /6-7				без ванны	2,88	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.8	42	23,3	2	2 /6-7				без ванны	3,17	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.9	40,5	21,7	2	3 /6-7				без ванны	2,88	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.10	48,7	28,8	2	3 /6-7				без ванны	2,88	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.11	53,8	32,8	3	3 /6-7				без ванны	2,88	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.12	42	23,7	2	3 /6-7				без ванны	2,88	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.13	40,4	21,6	2	4 /6-7				без ванны	3,03	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.14	47,2	27,8	2	4 /6-7				без ванны	3	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.15	54,4	32,5	3	4 /6-7				без ванны	3,03	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.16	42	23,6	2	4 /6-7				без ванны	2,88	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.17	39,5	27,7	3	5 /6-7				без ванны	2,98	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.18	47,9	27,6	2	5 /6-7				ванна изолиров.	2,88	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.19	54,1	32,7	3	5 /6-7				без ванны	2,98	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.20	41,6	23,2	2	5 /6-7				без ванны	2,98	

Адрес	Характеристики объекта									
	Общая площадь квартиры, кв. м	Жилая площадь квартиры, кв. м	Кол-во комнат	этаж кв./ этажей в доме	окна	вход	Налич не лифта	С/у	Высота потолко в, м	Состояние помещения
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.21	40,7	22	2	6 /6-7				без ванны	2,88	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.22	47,2	27,6	2	6 /6-7				без ванны	2,92	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.23	56,1	34,6	2	6 /6-7				без ванны	2,92	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.24	42,3	30,6	2	6 /6-7				без ванны	2,9	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.25	47,7	26,2	2	1 /6-7				без ванны	3,1	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.26	50,2	28,5	2	2 /6-7				без ванны	2,8	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.27	25,5	16,8	2	2 /6-7				без ванны	3,17	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.28	60,1	35,2	2	2 /6-7				без ванны	3,17	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.29	49,7	34,5	3	3 /6-7				без ванны	2,88	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.30	26,1	17,2	2	3 /6-7				без ванны	3,1	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.31	59,6	41,3	3	3 /6-7				без ванны	2,88	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.32	49,1	34,3	3	4 /6-7				без ванны	3,03	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.33	26	10,7	1	4 /6-7				без ванны	3,03	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.34	59,4	40,9	3	4 /6-7				без ванны	3,03	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.35	50,3	35	3	5 /6-7				без ванны	2,98	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.36	26,3	17,3	2	5 /6-7				без ванны	2,98	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.37	60,1	34,2	2	5 /6-7				без ванны	2,98	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.38	50,6	35,4	3	6 /6-7				без ванны	2,9	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.39	27,3	17,5	2	6 /6-7				без ванны	2,9	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.40	59,7	34,5	2	6 /6-7				без ванны	2,9	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.41	45	24,4	2	1 /6-7				без ванны	2,5	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.42	40,7	20,8	2	1 /6-7				без ванны	2,5	

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	Высота потолка в, м	Состояние помещения
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.43	39,5	20,3	2	2 /6-7				без ванны	3,18	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.44	48,2	26,8	2	2 /6-7				без ванны	2,8	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.45	52	27,3	2	2 /6-7				без ванны	3,18	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.46	42,7	22,2	2	2 /6-7				без ванны	2,88	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.47	40,2	21,3	1	3 /6-7				без ванны	3,15	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.48	48,7	27,3	2	3 /6-7				без ванны	3,15	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.49	51,3	27,1	2	3 /6-7				без ванны	3,15	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.50	42,4	22	2	3 /6-7				без ванны	3,15	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.51	38,6	20,3	2	4 /6-7				без ванны	3,03	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.52	48,2	28,3	2	4 /6-7				без ванны	3,03	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.53	53	30,7	3	4 /6-7				без ванны	3,02	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.54	42,8	21,2	2	4 /6-7				без ванны	3,03	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.55	40,5	18,1	1	5 /6-7				без ванны	2,98	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.56	46,9	27,2	3	5 /6-7				без ванны	2,98	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.57	52,2	29,3	3	5 /6-7				без ванны	2,98	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.58	41,7	21,9	2	5 /6-7				без ванны	2,98	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.59	39,5	21,6	1	6 /6-7				без ванны	2,9	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.60	47	26,5	2	6 /6-7				без ванны	2,83	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.61	51,6	29,2	3	6 /6-7				без ванны	2,83	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.62	41,6	21,6	2	6 /6-7				без ванны	2,83	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.63	39,3	23,5	2	1 /6-7				без ванны	3,1	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.64	69,4	26	2	1 /6-7				без ванны	3,1	



Адрес	Характеристики объекта									
	Общая площадь квартиры, кв. м	Жилая площадь квартиры, кв. м	Кол-во комнат	этаж кв./ этажей в доме	окна	вход	Налич не лифта	С/у	Высота потолко в, м	Состояние помещения
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.65	26,4	16,4	2	2 /6-7				без ванны	2,8	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.66	66,4	30,8	2	2 /6-7				без ванны	2,8	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.67	25,3	9,3	1	3 /6-7				без ванны	3,15	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.68	65,9	30,2	2	3 /6-7				без ванны	2,88	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.69	26,5	16,3	2	4 /6-7				без ванны	3,03	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.70	66,2	49,8	3	4 /6-7				без ванны	3,03	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.71	25,9	16,1	2	5 /6-7				без ванны	2,98	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.72	67,5	51,5	3	5 /6-7				без ванны	2,98	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.73	26,5	10,4	1	6 /6-7				без ванны	2,9	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.74	66,2	30,8	2	6 /6-7				без ванны	2,83	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.77	56,6	32,6	3	2 /6-7				без ванны	2,88	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.78	57,3	33,8	2	3 /6-7				без ванны	2,78	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.79	54,6	33,3	3	4 /6-7				без ванны	3	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.80	55,7	32,5	3	5 /6-7				без ванны	2,98	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.81	56,1	32,5	3	6 /6-7				без ванны	2,81	
ул. Шкапина, д.42, лит. А кв.82	55,8	32,2	3	7 /6-7				без ванны	2,75	
<b>Итого</b>	<b>3 638,7</b>	<b>2 084</b>								



2.3.2. Общие характеристики нежилых помещений (1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н)

Адрес	Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 42, лит. А, пом. 1-Н (кадастровый номер 78:32:0800203:2227), 2-Н (кадастровый номер 78:32:0800203:2229), 3-Н (кадастровый номер 78:32:0800203:2231), 4-Н (кадастровый номер 78:32:0800203:2233), 5-Н (кадастровый номер 78:32:0800203:2235)	
Общая характеристика	встроенные нежилые помещения 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н	
Общая площадь нежилых помещений, кв.м	216,4 кв.м, в т.ч.: пом. 1-Н – 60,6 кв.м пом. 2-Н – 42,5 кв.м пом. 3-Н – 14 кв.м пом. 4-Н – 50,6 кв.м пом. 5-Н – 48,7 кв.м	
Высота потолков, м	пом. 1-Н – 3,1 м пом. 2-Н – 2,6 м пом. 3-Н – 2,42 м пом. 4-Н – 2,42 м пом. 5-Н – 3,12 м	
Количество и тип входа	пом. 1-Н – 1 отдельный с улицы, 1 общий со двора пом. 2-Н – 1 отдельный со двора пом. 3-Н – 1 общий со двора пом. 4-Н – 1 общий со двора пом. 5-Н – 1 отдельный с улицы, 1 общий со двора	
Занимаемый этаж	пом. 1-Н – 1 этаж пом. 2-Н – 1 этаж пом. 3-Н – 1 этаж пом. 4-Н – 7 этаж пом. 5-Н – цокольный этаж (-h = 0,2 м)	
Текущее использование	не используются	
Текущее состояние	неудовлетворительное (аварийное)	
Износ объекта недвижимости (помещения) в соответствии с технической документацией, %	нет данных	
Балансовая стоимость объекта недвижимости, руб.	данные не предоставлены	
Обеспеченность Объекта оценки инженерной инфраструктурой	пом. 3-Н, 4-Н, 5-Н	
	электроснабжение	имеется
	водоснабжение	имеется
	отопление	имеется
	канализация	имеется
	пом. 1-Н, 2-Н	
	электроснабжение	имеется
	водоснабжение	-
	отопление	имеется
	канализация	-
по данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены)		

*Поскольку здание аварийное и осмотр помещений не проводился, подтвердить соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации не представляется возможным.*

### 2.3.3. Описание локального окружения

Оцениваемый объект расположен в жилом доме в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с севера – наб. Обводного канала, с востока – Митрофаньевским шоссе, с юга – железнодорожной веткой Балтийского вокзала, с запада – ул. Шкапина.



Рисунок 2 - Ситуационный план

Жилой дом, в котором расположен объект оценки, формирует фронт застройки ул. Шкапина.

Доминантой квартала, в котором расположен объект 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 в основном представлена встроенными коммерческими помещениями, расположенными на первых этажах жилых домов.

### **Транспортная доступность**

Доступ к объекту оценки не ограничен. ул. Шкапина характеризуется средней интенсивностью транспортных потоков и низкой пешеходных.

Ближайшая станция метро «Балтийская» расположена на расстоянии около 690 м. 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 объекта оценки. Вестибюль станции метро совмещен со заданием Балтийского вокзала. Обеспеченность общественным транспортом характеризуется как хорошая.

Доступность автомобильным транспортом характеризуется как отличная.

Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории зданий, вдоль улиц.



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

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

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

В соответствии с письмом КГИОП от 29.11.2018 №01-25-26172/18-0-1 жилой дом, в котором расположен Объект 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<sup>1</sup>. 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. №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».

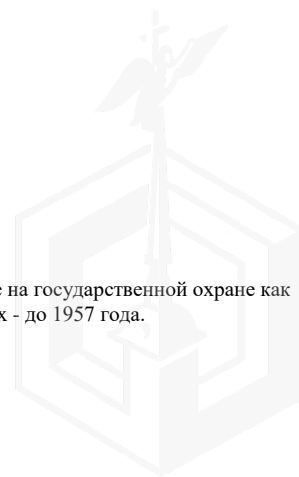
В соответствии с Выписками из ЕГРН правообладателем Объекта оценки является Санкт-Петербург, обременения (ограничения) отсутствуют.

2.3.5. Фотографии объекта

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

---

<sup>1</sup> 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.



## 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

### ***Анализ наиболее эффективного использования квартир, входящих в состав Объекта оценки***

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

*При этом, учитывая цель оценки, выполнение работ по устранению непригодного для проживания состояния жилых помещений ложится на покупателя.*

### ***Анализ наиболее эффективного использования встроенных нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки***

Учитывая местоположение, хорошую обеспеченность общественным транспортом, объемно-пространственные характеристики помещений 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование помещений 1-Н и 5-Н, расположенных на первом этаже и цокольном этаже с заглублением до 0,5 м и имеющих отдельные входы с улицы, в качестве помещений торгово-сервисного назначения, а помещений 2-Н, 3-Н и 4-Н, расположенных на первом и седьмом этажах и имеющих входы со двора, в качестве помещений офисного назначения. Для обоих вариантов использования эксплуатация помещений возможна только после устранения аварийности путем разборки с последующим восстановлением внешнего облика дома или реконструкции.

**Вывод:** *наиболее эффективным использованием для нежилых помещений 1-Н и 5-Н является торгово-сервисная функция, а для нежилых помещений 2-Н, 3-Н и 4-Н является офисная функция после устранения аварийности путем разборки с последующим восстановлением внешнего облика дома или реконструкции.*



## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки<sup>2</sup> (с учетом продажи единым лотом)</b>	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, без учета НДС</b>	<b>75 600 000 руб.</b>
<i>рыночная стоимость квартир 2, 4-74, 77-82 (округленно), НДС не облагается</i>	<i>69 300 000 руб.</i>
<i>рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н (округленно) без учета НДС</i>	<i>6 300 000 руб.</i>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС</b>	<b>76 860 000 руб.</b>
<i>рыночная стоимость квартир 2, 4-74, 77-82 (округленно), НДС не облагается</i>	<i>69 300 000 руб.</i>
<i>рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н с учетом НДС</i>	<i>7 560 000 руб.</i>

<sup>2</sup> Согласно данным пп. 22, п. 3, гл. 21, ст. 149, ч. 2 НК РФ с 1 января 2005 года освобождаются от налогообложения операции по реализации жилых домов, жилых помещений.

