*Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения, расположенного по адресу:* ***г.Санкт-Петербург, ул.Шкапина, д.24, лит.А, кв.1, кв.4-24***

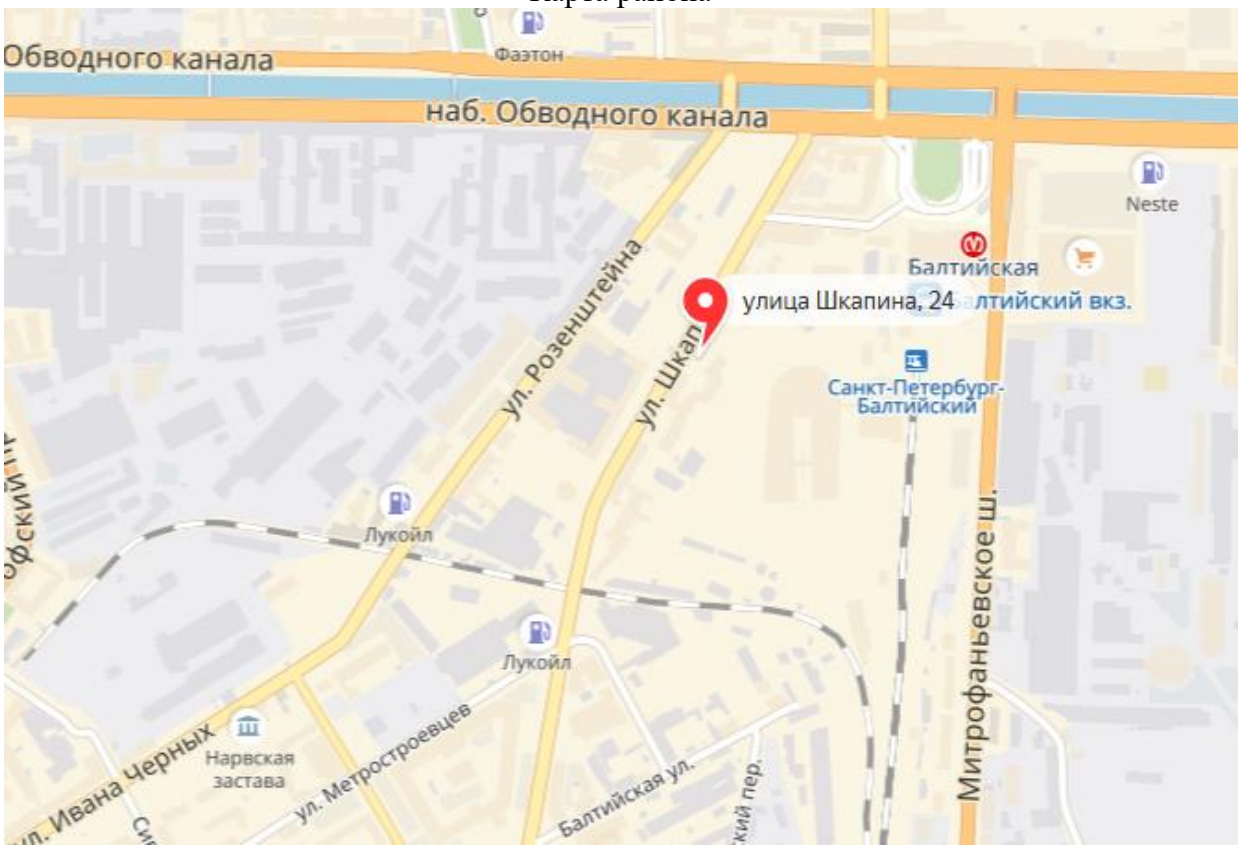
**Данные об отчете**

1.1. Дата проведения оценки – 15.03.2018;
1.2. Дата составления отчета – 03.04.2018;
1.3. Оцениваемые права - право собственности.

**2. Описание объекта оценки**

2.1. Карта местоположения объекта

Карта района




Карта местоположения объекта

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

*Фото здания с улицы*

| | |
|---|---|
| Тип здания | жилое |
| Материал | кирпичный |
| Состояние по осмотру | здание расселено- отключено от всех инженерных систем, не отапливается, нет данных по состоянию всего здания |
| Год постройки | до 1917 |
| Год последнего капитального ремонта | нет данных |
| Этажность | 6, подвал |
| Наличие подвала | есть |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | - |
| Инженерная обеспеченность | отключены: центральные сети электро-, водоснабжения, отопления и канализации |

2.3. Описание жилого помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Квартира №1

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2175 |
| Общая площадь, кв. м | 55,5 |
| Жилая площадь, кв.м | 28,3 |
| Площадь кухни, кв.м | 9,6 |
| Количество комнат | 1 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 1 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 2 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу;<br>2 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - отдельный из под арки |
| Высота пол - потолок (по документам) | 2,77 |

| | |
|---|---|
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №4

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2170 |
| Общая площадь, кв. м | 42,3 |
| Жилая площадь, кв.м | 30,1 |
| Площадь кухни, кв.м | 7,7 |
| Количество комнат | 2 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 2 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 4 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,14 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №5

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2171 |
| Общая площадь, кв. м | 57,1 |
| Жилая площадь, кв.м | 39,8 |
| Площадь кухни, кв.м | 7,1 |
| Количество комнат | 3 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 2 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 5 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу;<br>1 - стандартное прямоугольное ориентированное во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |

| | |
|---|---|
| видеонаблюдения; общее состояние подъезда | |
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,14 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №6

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2172 |
| Общая площадь, кв. м | 89,1 |
| Жилая площадь, кв.м | 57,4 |
| Площадь кухни, кв.м | 7,7 |
| Количество комнат | 4 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 2 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 5 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу;<br>1 - стандартное прямоугольное ориентированное во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,11 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №7

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2173 |
| Общая площадь, кв. м | 39,7 |
| Жилая площадь, кв.м | 27,2 |
| Площадь кухни, кв.м | 7,7 |
| Количество комнат | 2 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 2 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, | 3 - стандартных прямоугольных ориентированных на |

| | |
|---|---|
| направленность и др) | улицу |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,11 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №8

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2174 |
| Общая площадь, кв. м | 42,4 |
| Жилая площадь, кв.м | 18,2 |
| Площадь кухни, кв.м | 8 |
| Количество комнат | 1 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 3 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 4 - стандартных прямоугольные ориентированные во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,15 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №9

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2165 |
| Общая площадь, кв. м | 57,1 |
| Жилая площадь, кв.м | 30 |
| Площадь кухни, кв.м | 7 |
| Количество комнат | 2 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 3 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); |

| | |
|---|---|
| | конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 4 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу;<br>1 - стандартное прямоугольное ориентированное во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,15 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №10

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2176 |
| Общая площадь, кв. м | 90,3 |
| Жилая площадь, кв.м | 57,2 |
| Площадь кухни, кв.м | 8,1 |
| Количество комнат | 4 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 3 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 5 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу;<br>1 - стандартное прямоугольное ориентированное во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,15 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №11

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2177 |
| Общая площадь, кв. м | 39,5 |
| Жилая площадь, кв.м | 15,7 |
| Площадь кухни, кв.м | 8,1 |

| | |
|---|---|
| Количество комнат | 1 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 3 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 5 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу;<br>1 - стандартное прямоугольное ориентированное во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,15 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №12

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2178 |
| Общая площадь, кв. м | 42,7 |
| Жилая площадь, кв.м | 29,6 |
| Площадь кухни, кв.м | 8,3 |
| Количество комнат | 2 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 4 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 4 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,15 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №13

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2179 |
| Общая площадь, кв. м | 57 |
| Жилая площадь, кв.м | 30,1 |
| Площадь кухни, кв.м | 6,8 |
| Количество комнат | 2 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 4 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 4 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу;<br>1 - стандартное прямоугольное ориентированное во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,15 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №14

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2180 |
| Общая площадь, кв. м | 89,5 |
| Жилая площадь, кв.м | 56,7 |
| Площадь кухни, кв.м | 8,2 |
| Количество комнат | 4 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 4 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 5 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу;<br>1 - стандартное прямоугольное ориентированное во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,15 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, |

| | |
|---|---|
| | водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №15

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2181 |
| Общая площадь, кв. м | 39,3 |
| Жилая площадь, кв.м | 15,7 |
| Площадь кухни, кв.м | 8 |
| Количество комнат | 1 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 4 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 3 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,15 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №16

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2182 |
| Общая площадь, кв. м | 42,4 |
| Жилая площадь, кв.м | 29,8 |
| Площадь кухни, кв.м | 7,7 |
| Количество комнат | 2 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 5 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 4 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |

| | |
|---|---|
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,12 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №17

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2183 |
| Общая площадь, кв. м | 56,4 |
| Жилая площадь, кв.м | 29,7 |
| Площадь кухни, кв.м | 7 |
| Количество комнат | 2 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 5 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 4 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу;<br>1 - стандартное прямоугольное ориентированное во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,12 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №18

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2184 |
| Общая площадь, кв. м | 74,8 |
| Жилая площадь, кв.м | 45,3 |
| Площадь кухни, кв.м | 11,3 |
| Количество комнат | 3 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 5 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 5 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу |
| Вход (Отдельный/общий со | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |

| | |
|---|---|
| двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | |
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,12 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №19

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2185 |
| Общая площадь, кв. м | 54,5 |
| Жилая площадь, кв.м | 26,6 |
| Площадь кухни, кв.м | 12,3 |
| Количество комнат | 2 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 5 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 4 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,12 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №20

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2166 |
| Общая площадь, кв. м | 43,3 |
| Жилая площадь, кв.м | 20,4 |
| Площадь кухни-коридора, кв.м | 21,9 |
| Количество комнат | 2 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 6 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |

| | |
|---|---|
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 4 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 2,96 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №21

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2164 |
| Общая площадь, кв. м | 59,7 |
| Жилая площадь, кв.м | 30,2 |
| Площадь кухни, кв.м | 11,3 |
| Количество комнат | 2 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 6 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 4 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу;<br>1 - стандартное прямоугольное ориентированное во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 2,96 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №22

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2167 |
| Общая площадь, кв. м | 70,8 |
| Жилая площадь, кв.м | 42,5 |
| Площадь кухни, кв.м | 10,8 |
| Количество комнат | 3 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 6 |
| Состояние (по осмотру, по | оценивается как неудовлетворительное (согласно |

| | |
|---|---|
| документам) | Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 4 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 2,96 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №23

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2168 |
| Общая площадь, кв. м | 54 |
| Жилая площадь, кв.м | 27,6 |
| Площадь кухни, кв.м | 11,2 |
| Количество комнат | 2 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 6 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 4 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 2,96 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

Квартира №24

| | |
|---|---|
| Вид объекта | встроенное жилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0800203:2169 |
| Общая площадь, кв. м | 55,5 |
| Жилая площадь, кв.м | 28 |
| Площадь кухни, кв.м | 10,1 |
| Количество комнат | 2 |

| | |
|---|---|
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 7 |
| Состояние (по осмотру, по документам) | оценивается как неудовлетворительное (согласно Распоряжения №391-ра от 02.03.2018 д.24, лит.А признан аварийным и подлежащим реконструкции); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 4 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор |
| Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 2,48 |
| Инженерные коммуникации | отключены центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления |
| Текущее использование | не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | в натуре не выделена |

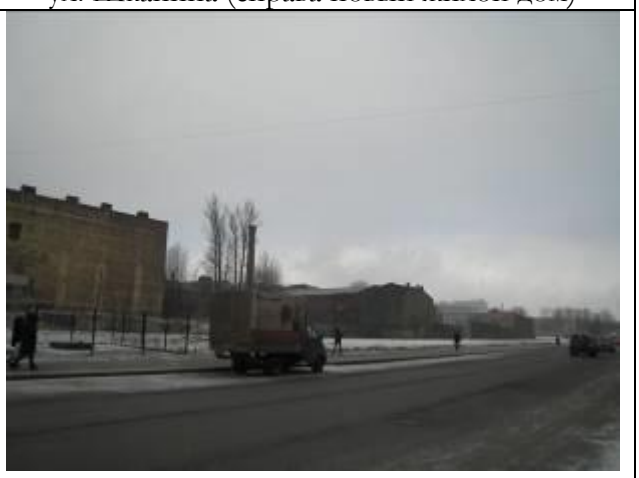
2.3.2. Описание локального окружения

| | |
|---|---|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование | помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в д.24, в соседнем д.22, соединенным брандмауэрной стеной, и в дворовом флигеле д.24, лит.Б, не используются (дом расселен), состояние оценивается как неудовлетворительное;<br>помещения д.22 – не используются, здание расселено, состояние оценивается как неудовлетворительное;<br>помещения соседних зданий используются под жилье (1 этаж и выше), под торговые цели и услуги (подвальные, цокольные и 1 этажи с окнами на улицу) |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект | квартал расположен в близи к историческому центру города;<br>дворы, в основном, открыты для прохода;<br>по ул.Шкапина. - высокие транспортные и малые пешеходные потоки |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.) | в 0,1м от объекта расположена детская площадка в д.9-11 |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная) | парковка - неорганизованная на улице и во дворе |
| Транспортная доступность, в т.ч.: | |
| удобство подъезда к объекту | автомобильным транспортом – удовлетворительная;<br>основной магистралью, расположенной около объекта является: ул.Шкапина |
| удаленность от ближайшей станции метро | до станции метро «Балтийская» - 0,38 км |
| ближайшие остановки общественного транспорта | остановка общественного транспорта – в пяти минутах ходьбы |

2.3.3. Обременения объекта

| | |
|---|---|
| Обременения КГИОП | 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);<br>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 19.01.2008 №820-7 |
| Ограничения ГОЧС | - |
| Другие обременения и сервитуты | - |

2.3.4. Фотографии объекта

| | |
|---|---|
| | |
| Фото 1 | Фото 2 |
| Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Шкапина (справа на фото д.24) | Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Шкапина (справа новый жилой дом) |
| |  |
| Фото 3 | Фото 4 |
| Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Шкапина | Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Шкапина |

| | |
|---|---|
| | |
| Фото 5 | Фото 6 |
| Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Шкапина (справа д.28) | Вид фасада здания с ул. Шкапина (д.22 - слева, д.24 справа) |
| | |
| Фото 7 | Фото 8 |
| Вид части фасада с улицы | Вид парадной с улицы (наблюдаются большие трещины по капитальным стенам здания) |
| | |
| Фото 9 | Фото 10 |
| Вид парадной с улицы (вход в парадную заварена) | Вид окон квартир с улицы (многие окна без стекол) |

| | |
|---|---|
| | |
| Фото 11 | Фото 12 |
| Вид фасада здания д.24 со двора<br>(многие окна не имеют остекление) | Вид фасада здания д.22 со двора |
| | |
| Фото 13 | Фото 14 |
| Вид торца д.24 с улШкапина<br>(многие окна не имеют остекление) | Ближайшее окружение объекта оценки во дворе |
| | |
| Фото 15 | Фото 16 |
| Вид окружения здания со двора<br>(справа дом 24, лит.Б - расселен) | Вид окружения здания со двора<br>(слева дом 24, лит.Б - расселен) |

Фото 17

Вид окружения здания со двора
(справа дом 24, лит.Б - расселен)

Фото 18

Вид здания со двора
(желтое здание - это д.28 по ул.Шкапина)

Фото 19

Вид части здания со двора

Фото 20

Вид части д.22 со двора

Фото 21

Вид части здания со двора

Фото 22

Вид арки д.24 (справа виден вход на лестницу II - решетка заварена, вход не возможен)

Внутренний вид помещений лестницы II
из под арки

| | |
|---|---|
| | |
| Фото 23 | Фото 24 |
| Вид части лестницы II (из под арки - фотография выполнена через решетку) | Вид части лестницы II (из под арки - фотография выполнена через решетку) |
| | |
| Фото 25 | Фото 26 |
| Вид части лестницы II (из под арки - фотография выполнена через решетку) | Вид части лестницы II (из под арки - фотография выполнена через решетку) |

2.3.5. Акт осмотра помещения

**А К Т**
**контрольного осмотра квартир от 15 марта 2018 г.**

1. Адрес объектов (включая литер):

**Санкт-Петербург, ул Шкапина, дом 24, лит. А, кв.1, кв.4-24**

2. Данные по квартире:

| № | № квар-тиры по кад. паспорту | Площадь по кад. паспорту, кв.м. | Занимае мые этажи | Кол-во комнат | Кол-во окон (куда выходят) | Высота потолка, м | Коммуникации | | | | Состо- яние | Текущее использо вание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Эл. | Вод. | От. | Кан. | | |
| 1 | 1 | 55,5 | 1/6-7 | 1 | 2/ ул.; 2/ /дв. | 2,77 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 2 | 4 | 42,3 | 2/6-7 | 2 | 4/дв. | 3,14 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 3 | 5 | 57,1 | 2/6-7 | 3 | 4/ /ул., 1-дв. | 3,14 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 4 | 6 | 89,1 | 2/6-7 | 4 | 5/ул., 1-дв. | 3,11 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 5 | 7 | 39,7 | 2/6-7 | 2 | 3/дв. | 3,11 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 6 | 8 | 42,4 | 3/6-7 | 1 | 4/дв. | 3,15 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 7 | 9 | 57,1 | 3/6-7 | 2 | 4/ул., 1-дв. | 3,15 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 8 | 10 | 90,3 | 3/6-7 | 4 | 5/ул., 1-дв. | 3,15 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 9 | 11 | 39,5 | 3/6-7 | 1 | 4/дв. | 3,15 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 10 | 12 | 42,7 | 4/6-7 | 2 | 4/дв. | 3,15 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 11 | 13 | 57 | 4/6-7 | 2 | 4/ул., 1-дв. | 3,15 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 12 | 14 | 89,5 | 4/6-7 | 4 | 5/ул., 1-дв. | 3,15 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 13 | 15 | 39,3 | 4/6-7 | 1 | 3/дв. | 3,15 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 14 | 16 | 42,4 | 5/6-7 | 2 | 4/дв. | 3,12 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 15 | 17 | 56,4 | 5/6-7 | 2 | 4/ул., 1-дв. | 3,12 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 16 | 18 | 74,8 | 5/6-7 | 3 | 5/ул. | 3,12 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 17 | 19 | 54,5 | 5/6-7 | 2 | 4/дв. | 3,12 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 18 | 20 | 43,3 | 6/6-7 | 2 | 4/дв. | 2,96 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 19 | 21 | 59,7 | 6/6-7 | 2 | 4/ ул., 1-дв. | 2,96 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 20 | 22 | 70,8 | 6/6-7 | 3 | 4/дв. | 2,96 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 21 | 23 | 54 | 6/6-7 | 2 | 4/дв. | 2,96 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |
| 22 | 24 | 55,5 | 7/6-7 | 2 | 4/дв. | 2,48 | + | + | + | + | неуд. | не испол. |

Примечания: на момент осмотра в здании отключены: центральные сети электро-, водоснабжения, отопления и канализации.

| Представитель (Оценщик) | | Представитель | |
|---|---|---|---|
| Должность | Исп.директор | Должность | |
| Ф. И. О. | Коваленко Е.Р. | Ф. И. О. | |
| Подпись | | Подпись | |

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- объекты расположены в расселенном здании д.24, лит.А;
- расстояние от объекта до станций метро «Балтийская» - 0,38км;
- высокие транспортные и средние пешеходные потоки около фасадной части здания, в котором расположены объекты;
- окружение составляют 2-7 этажные жилые здания постройки до 1917 г. и 2000-х гг с встроенными коммерческими помещениями;

- окружение составляют 2-7-ти - этажные жилые и административные здания застройки до 1917г. и 2000-х гг со встроенными нежилыми помещениями;
- помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в д.24, в соседнем д.22, соединенным брандмауэрной стеной, и в дворовом флигеле д.24, лит.Б, не используются (дом расселен), состояние оценивается как неудовлетворительное; помещения д.22 – не используются, здание расселено, состояние оценивается как неудовлетворительное;
- помещения соседних зданий используются под жилье (1 этаж и выше), под торговые цели и услуги (подвальные, цокольные и 1 этажи с окнами на улицу);
- входы в помещение – 1 - общий с жилыми помещениями со двора;
- объекты расположены на 1-7 этажах 6-7-этажного жилого здания;
- высота помещений –2,45-3,15 м;
- состояние помещений – оценивается как неудовлетворительное;
- текущее использование объектов – не используется,

по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемых объектов недвижимости является использование объектов под жилое помещение после капитального ремонта.

2.4. Результаты проведения оценки

| **Рыночная стоимость объекта оценки** | |
|---|---|
| Рыночная стоимость объектов оценки, (руб.) | 26 000 000 |
| Удельный показатель стоимости Объекта оценки на 1 кв.м общей площади Объекта оценки, руб. | 20 752 |