

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилых помещений 1-Н, 2-Н и квартир 1-80 (единым лотом)), расположенных по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Адмиралтейская, д. 19, литера А

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.11.2020.
 1.2. Дата составления отчета: 09.11.2020.
 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

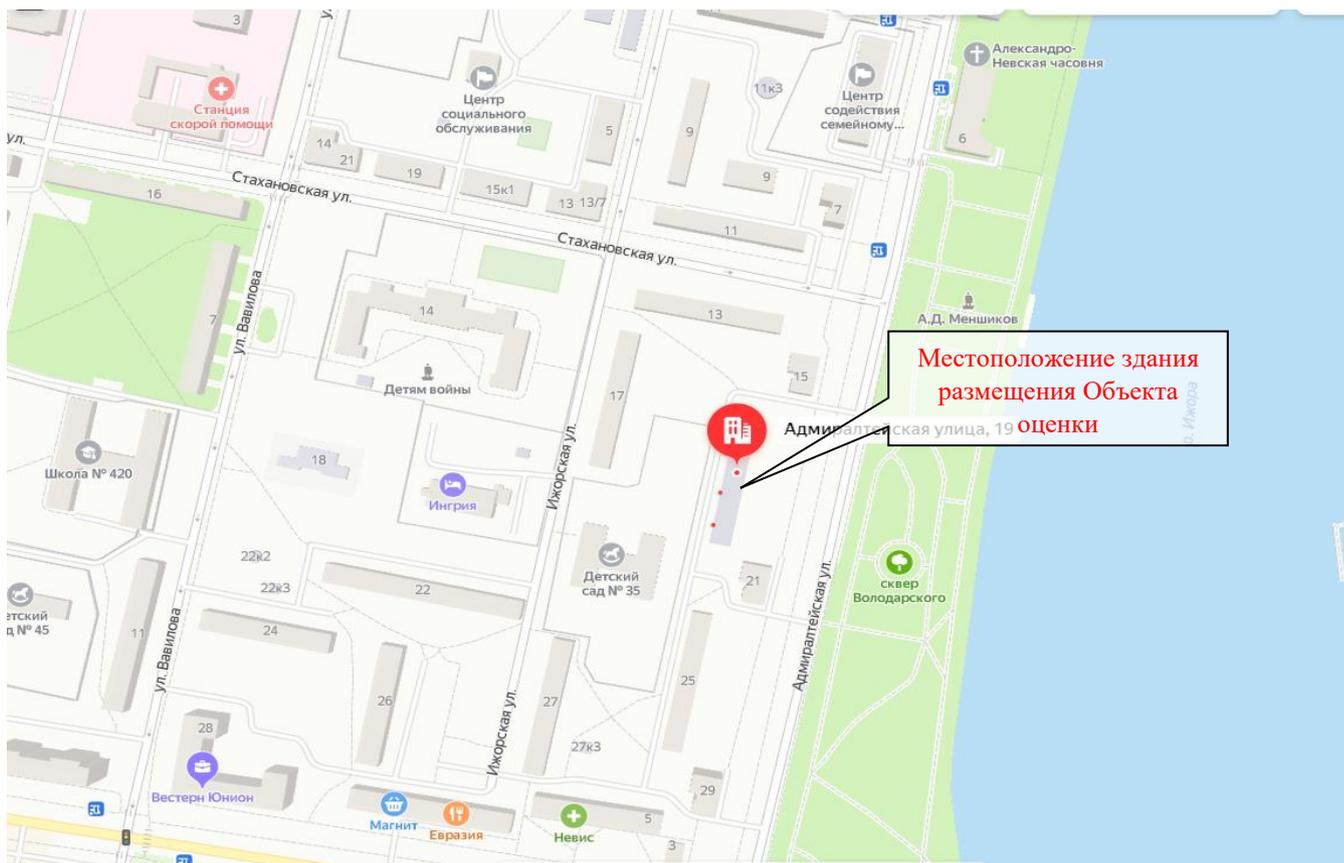


Рис. 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1963
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5, подвал
Общая площадь, кв. м	3 543,4
Тип дома	Панельное
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Жилищного комитета «О признании многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Володарского, д.19, литера А аварийным и подлежащим реконструкции». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Система доступа	Неограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • теплоснабжение • водоотведение инженерные системы отключены.

Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	С Адмиралтейской ул.
Расположение в квартале	Внутри квартала

2.3. Описание Объекта оценки.

Общие характеристики помещений (объекты недвижимости №№ 1-8).

Описание Объекта оценки (нежилые помещения 1-Н, 2-Н)				
НЭИ по оценке	Коммерческое использование (производственное)			
Права на объект	Собственность			
Общая площадь, кв. м	пом. 1-Н – 15,8 кв. м, пом. 2-Н – 39,4 кв. м,			
Состояние	Неудовлетворительное (аварийное)			
Вид из окон	пом. 1-Н – во двор (подвальное окно), пом. 2-Н – окон нет			
Вход	Общий со двора			
Этаж	подвал			
Высота потолков, м	1,72			
Заглубление, м	0,85			
Текущее использование	Не используются			
Кадастровая стоимость на 01.01.2018 НЭИ по оценке	пом. 1-Н – 48 899,58 руб. пом. 2-Н – 121 939,45 руб.,			
Описание Объекта оценки (квартиры 1-80)				
НЭИ по оценке	Жилье			
Права на объект	Собственность			
Общая площадь, кв. м	кв. 1 – 54,2 кв. м, кв. 2 – 38,7 кв. м, кв. 3 – 41,7 кв. м, кв. 4 – 41,7 кв. м, кв. 5 – 54,5 кв. м, кв. 6 – 38 кв. м, кв. 7 – 41,8 кв. м, кв. 8 – 41,3 кв. м, кв. 9 – 52,1 кв. м, кв. 10 – 38,6 кв. м, кв. 11 – 41 кв. м, кв. 12 – 41,2 кв. м, кв. 13 – 54,2 кв. м, кв. 14 – 38,1 кв. м, кв. 15 – 40,7 кв. м, кв. 16 – 41,2 кв. м, кв. 17 – 53,9 кв. м, кв. 18 – 37,5 кв. м, кв. 19 – 41,2 кв. м, кв. 20 – 40,2 кв. м,	кв. 21 – 54,7 кв. м, кв. 22 – 38,1 кв. м, кв. 23 – 27,5 кв. м, кв. 24 – 54,1 кв. м, кв. 25 – 54,2 кв. м, кв. 26 – 38,5 кв. м, кв. 27 – 27,9 кв. м, кв. 28 – 54,3 кв. м, кв. 29 – 56,4 кв. м, кв. 30 – 38,9 кв. м, кв. 31 – 27,5 кв. м, кв. 32 – 54 кв. м, кв. 33 – 54,1 кв. м, кв. 34 – 38,3 кв. м, кв. 35 – 27,2 кв. м, кв. 36 – 54,5 кв. м, кв. 37 – 53,3 кв. м, кв. 38 – 37,9 кв. м, кв. 39 – 26,8 кв. м, кв. 40 – 53,8 кв. м,	кв. 41 – 53,7 кв. м, кв. 42 – 38,8 кв. м, кв. 43 – 27,4 кв. м, кв. 44 – 53,9 кв. м, кв. 45 – 53,9 кв. м, кв. 46 – 37,9 кв. м, кв. 47 – 27,4 кв. м, кв. 48 – 54,1 кв. м, кв. 49 – 54,6 кв. м, кв. 50 – 38,6 кв. м, кв. 51 – 27,4 кв. м, кв. 52 – 54,1 кв. м, кв. 53 – 53,8 кв. м, кв. 54 – 38,1 кв. м, кв. 55 – 27,2 кв. м, кв. 56 – 54,2 кв. м, кв. 57 – 53,8 кв. м, кв. 58 – 38,2 кв. м, кв. 59 – 27,9 кв. м, кв. 60 – 53,8 кв. м	кв. 61 – 41,3 кв. м, кв. 62 – 42,2 кв. м, кв. 63 – 38,4 кв. м, кв. 64 – 54 кв. м, кв. 65 – 41,1 кв. м, кв. 66 – 42 кв. м, кв. 67 – 38,4 кв. м, кв. 68 – 53,7 кв. м, кв. 69 – 41,2 кв. м, кв. 70 – 42,1 кв. м, кв. 71 – 38,2 кв. м, кв. 72 – 54 кв. м, кв. 73 – 41 кв. м, кв. 74 – 42,9 кв. м, кв. 75 – 38,1 кв. м, кв. 76 – 53,7 кв. м, кв. 77 – 40,7 кв. м, кв. 78 – 40,7 кв. м, кв. 79 – 38,2 кв. м, кв. 80 – 53,7 кв. м,
Жилая площадь, кв. м	кв. 1 – 38,8 кв. м, кв. 2 – 27,5 кв. м, кв. 3 – 27,4 кв. м, кв. 4 – 28,1 кв. м, кв. 5 – 39,1 кв. м, кв. 6 – 24,1 кв. м, кв. 7 – 28,6 кв. м, кв. 8 – 28,5 кв. м, кв. 9 – 23,6 кв. м, кв. 10 – 24,5 кв. м, кв. 11 – 27,7 кв. м, кв. 12 – 28,4 кв. м, кв. 13 – 34,4 кв. м, кв. 14 – 27,5 кв. м, кв. 15 – 28,1 кв. м, кв. 16 – 28,5 кв. м, кв. 17 – 38,9 кв. м, кв. 18 – 24,6 кв. м, кв. 19 – 28,5 кв. м, кв. 20 – 24,9 кв. м,	кв. 21 – 39,3 кв. м, кв. 22 – 21,8 кв. м, кв. 23 – 16,5 кв. м, кв. 24 – 34 кв. м, кв. 25 – 38,6 кв. м, кв. 26 – 26,8 кв. м, кв. 27 – 16,4 кв. м, кв. 28 – 38,9 кв. м, кв. 29 – 41,1 кв. м, кв. 30 – 27 кв. м, кв. 31 – 16,4 кв. м, кв. 32 – 38,8 кв. м, кв. 33 – 39,3 кв. м, кв. 34 – 26,8 кв. м, кв. 35 – 16,4 кв. м, кв. 36 – 39,4 кв. м, кв. 37 – 38,4 кв. м, кв. 38 – 27,3 кв. м, кв. 39 – 14 кв. м, кв. 40 – 39 кв. м,	кв. 41 – 32,5 кв. м, кв. 42 – 24,4 кв. м, кв. 43 – 16,3 кв. м, кв. 44 – 38,8 кв. м, кв. 45 – 39 кв. м, кв. 46 – 23,8 кв. м, кв. 47 – 16,6 кв. м, кв. 48 – 39,1 кв. м, кв. 49 – 39 кв. м, кв. 50 – 26,9 кв. м, кв. 51 – 16,5 кв. м, кв. 52 – 39,1 кв. м, кв. 53 – 32,2 кв. м, кв. 54 – 26,8 кв. м, кв. 55 – 16,4 кв. м, кв. 56 – 39,3 кв. м, кв. 57 – 38,9 кв. м, кв. 58 – 26,9 кв. м, кв. 59 – 16,5 кв. м, кв. 60 – 39 кв. м	кв. 61 – 28,3 кв. м, кв. 62 – 27,7 кв. м, кв. 63 – 27,3 кв. м, кв. 64 – 38,9 кв. м, кв. 65 – 27,8 кв. м, кв. 66 – 28,3 кв. м, кв. 67 – 27 кв. м, кв. 68 – 38,7 кв. м, кв. 69 – 27,8 кв. м, кв. 70 – 27,9 кв. м, кв. 71 – 26,8 кв. м, кв. 72 – 38,8 кв. м, кв. 73 – 28,5 кв. м, кв. 74 – 28,5 кв. м, кв. 75 – 26,6 кв. м, кв. 76 – 39,1 кв. м, кв. 77 – 27,7 кв. м, кв. 78 – 27,9 кв. м, кв. 79 – 27,2 кв. м, кв. 80 – 39 кв. м,

Площадь кухни, кв. м	кв. 1 – 6 кв. м, кв. 2 – 5,9 кв. м, кв. 3 – 5,7 кв. м, кв. 4 – 6,4 кв. м, кв. 5 – 5,9 кв. м, кв. 6 – 5,4 кв. м, кв. 7 – 5,5 кв. м, кв. 8 – 5,4 кв. м, кв. 9 – 20,1 кв. м, кв. 10 – 5,5 кв. м, кв. 11 – 5,3 кв. м, кв. 12 – 5,4 кв. м, кв. 13 – 5,9 кв. м, кв. 14 – 5,4 кв. м, кв. 15 – 6,4 кв. м, кв. 16 – 9,7 кв. м, кв. 17 – 5,7 кв. м, кв. 18 – 5,1 кв. м, кв. 19 – 5,0 кв. м, кв. 20 – 5,1 кв. м,	кв. 21 – 5,9 кв. м, кв. 22 – 5,7 кв. м, кв. 23 – 5,5 кв. м, кв. 24 – 6,0 кв. м, кв. 25 – 5,9 кв. м, кв. 26 – 5,4 кв. м, кв. 27 – 5,3 кв. м, кв. 28 – 5,7 кв. м, кв. 29 – – кв. м, кв. 30 – 5,6 кв. м, кв. 31 – 5,5 кв. м, кв. 32 – 5,7 кв. м, кв. 33 – 5,8 кв. м, кв. 34 – 5,4 кв. м, кв. 35 – 5,3 кв. м, кв. 36 – 5,7 кв. м, кв. 37 – 5,6 кв. м, кв. 38 – 5,3 кв. м, кв. 39 – 5,0 кв. м, кв. 40 – 5,5 кв. м,	кв. 41 – 5,6 кв. м, кв. 42 – 6,0 кв. м, кв. 43 – 5,5 кв. м, кв. 44 – 5,8 кв. м, кв. 45 – 5,6 кв. м, кв. 46 – 5,4 кв. м, кв. 47 – 5,3 кв. м, кв. 48 – 5,8 кв. м, кв. 49 – 6,0 кв. м, кв. 50 – 5,5 кв. м, кв. 51 – 5,3 кв. м, кв. 52 – 5,7 кв. м, кв. 53 – 5,9 кв. м, кв. 54 – 5,4 кв. м, кв. 55 – 5,3 кв. м, кв. 56 – 5,7 кв. м, кв. 57 – 5,5 кв. м, кв. 58 – 5,2 кв. м, кв. 59 – 5,0 кв. м, кв. 60 – 5,5 кв. м	кв. 61 – 5,6 кв. м, кв. 62 – 5,4 кв. м, кв. 63 – 5,7 кв. м, кв. 64 – 5,8 кв. м, кв. 65 – 5,4 кв. м, кв. 66 – 5,5 кв. м, кв. 67 – 5,4 кв. м, кв. 68 – 5,7 кв. м, кв. 69 – 5,5 кв. м, кв. 70 – 5,4 кв. м, кв. 71 – 5,3 кв. м, кв. 72 – 5,9 кв. м, кв. 73 – 5,5 кв. м, кв. 74 – 5,4 кв. м, кв. 75 – 5,5 кв. м, кв. 76 – 5,7 кв. м, кв. 77 – 5,4 кв. м, кв. 78 – 5,1 кв. м, кв. 79 – 5,1 кв. м, кв. 80 – 5,5 кв. м,
	Тип санузла ¹	Раздельный: кв. 1, 5, 13, 17, 21, 24, 25, 28, 32, 33, 36, 37, 40, 41, 44, 45, 48, 49, 52, 53, 56, 57, 60, 64, 68, 72, 74, 76, 80 Совмещенный: кв. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 34, 35, 38, 39, 42, 43, 46, 47, 50, 51, 54, 55, 58, 59, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 73, 75, 77, 78, 79 с/у отсутствует: кв. 29		
Состояние	Неудовлетворительное (аварийное)			
Вид из окон	Во двор (внутриквартальная территория)			
Вход	Общий со двора			
Этаж	1 эт.: кв. 1, 2, 3, 4, 21, 22, 23, 24, 41, 42, 43, 44, 61, 62, 63, 64, 2 эт.: кв. 5, 6, 7, 8, 25, 26, 27, 28, 45, 46, 47, 48, 65, 66, 67, 68. 3 эт.: кв. 9, 10, 11, 12, 29, 30, 31, 32, 49, 50, 51, 52, 69, 70, 71, 72, 4 эт.: кв. 13, 14, 15, 16, 33, 34, 35, 36, 53, 54, 55, 56, 73, 74, 75, 76, 5 эт.: кв. 17, 18, 19, 20, 37, 38, 39, 40, 57, 58, 59, 60, 77, 78, 79, 80.			
Наличие лифта	Отсутствует			
Количество комнат	1 комн.: кв. 23, 27, 31, 35, 39, 43, 47, 51, 55, 59; 2 комн.: кв. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22, 26, 30, 34, 38, 42, 46, 50, 54, 58, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 77, 78, 79; 3 комн.: кв. 1, 5, 13, 17, 21, 24, 25, 28, 29, 32, 33, 36, 37, 40, 41, 44, 45, 48, 49, 52, 53, 56, 57, 60, 64, 68, 72, 76, 80.			
Высота потолков	2,52-2,53			
Наличие балкона / лоджии	Отсутствует			
Текущее использование	Не используются			
Кадастровая стоимость на 01.01.2018	3 094,91 руб./кв. м			

2.4. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение	Примечание
Описание локального местоположения		
Административный район	Колпинский	
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: ул. Пролетарской, Ижорской ул., Стахановской ул. и Адмиралтейской ул.	см. рис. 7.3.1
Расположение в квартале	Внутри квартала	см. рис. 7.3.1
Характеристика застройки квартала	Жилая и общественно-деловая застройка.	
Объекты окружения	Жилые дома, школы, детские сады и др. социальные объекты, магазины, кафе, аптека, сквер и пр.	см. рис. 7.3.1, 7.3.2
Доступность автомобильным транспортом		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Пролетарская ул.	см. рис. 7.3.2
Значимость магистрали	Движение средней активности автомобильного и грузового наземного транспорта	по данным визуального осмотра
Возможность подъезда к зданию	С Адмиралтейской ул.	см. рис. 7.3.2
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»	
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков		

¹ Согласно Ведомости помещений и их площадей от 18.06.2020.

Уровень транспортных потоков по магистрали	Средний	по данным визуального осмотра
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Низкий	
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Низкий	
Характер и состав пешеходных потоков	Жители микрорайона, работники организаций.	
Доступность общественным транспортом		
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Рыбацкое» удалена на расстоянии порядка 15 км.	по данным программных продуктов 2GIS и Яндекс.Карты
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Стахановская ул.» расположена на расстоянии порядка 220 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 196, 327, 332, 374, 390. Ж/д станции «Колпино» расположены на расстоянии порядка 1,8 км соответственно.	
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительное».	
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с Адмиралтейской ул.	по данным визуального осмотра
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки.	
Подъездные пути, условия парковки	Подъездные пути – асфальт, условия парковки – достаточные.	

2.5. 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 копией письма КГИОП от 26.08.2020 № 01-25-13269/20-0-1 здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Адмиралтейская, д. 19, литера А, расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(37)05 и формирует уличный фронт застройки Адмиралтейской улицы. Здание 1963 года постройки не историческое, статуса объекта культурного наследия не имеет. К рассматриваемому зданию объекты (выявленные объекты) культурного наследия не примыкают.

– Объект не является объектом гражданской обороны.

Описание состояния Объекта оценки составлено исключительно по результатам визуального осмотра. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования состоянии (аварийном).

По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).

Принимая во внимание Распоряжение Жилищного комитета «О признании многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Володского, д.19, литера А аварийным и подлежащим реконструкции»², , объекты недвижимости, входящие в состав оцениваемого Объекта, расположены в аварийном здании, таким образом, было принято решение определить состояние Объекта оценки как «неудовлетворительное» (аварийное).

² Постановление от 16.06.2017 № 474 (см. Приложение 5) о возвращении исторических наименований проездам в Колпинском районе ул. Володарского возвращено историческое наименование – Адмиралтейская ул.



2.6. Фотографии Объекта оценки.**Фото 1.** Вид на здание Объекта оценки.**Фото 2.** Вид на здание Объекта оценки.**Фото 3.** Вид на здание Объекта оценки.**Фото 4.** Вид на здание Объекта оценки.**Фото 5.** Вид на здание Объекта оценки.**Фото 6.** Вид на здание Объекта оценки.



Фото 7. Вид на здание Объекта оценки.



Фото 8. Вид на здание Объекта оценки, ближайшее окружение.



Фото 9. Вид на здание Объекта оценки, ближайшее окружение.



Фото 10. Ближайшее окружение.



Фото 11. Вид на здание Объекта оценки.

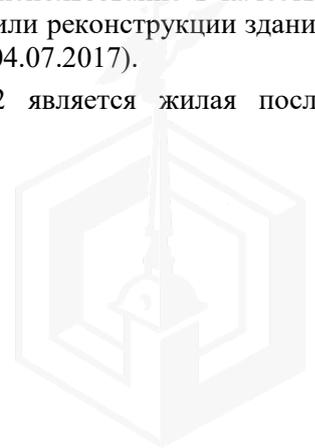


Фото 12. Вид на здание Объекта оценки.

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Наиболее эффективным использованием Объектов №№ 1 и 2 является использование в качестве помещений коммерческого назначения после проведения капитального ремонта или реконструкции здания под производственное использование (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

Наиболее эффективной функцией использования Объектов №№ 3-82 является жилая после проведения реконструкции или капитального ремонта.



2.6. Результаты проведения оценки.

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Адмиралтейская, д.19, лит. А, пом. 1-Н, 2-Н	55,2	620 000	744 000
2	Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Адмиралтейская, д.19, лит. А, кв.1-80	3 488,20	72 500 000	72 500 000
ИТОГО		ИТОГО	73 120 000	73 244 000
Итого, руб./кв. м (справочно)		Итого, руб./кв. м (справочно)	20 636	20 671

Рыночная стоимость Объекта оценки при условии реализации единым лотом по состоянию на 05.11.2020 округленно составляет:

<p>73 120 000 (Семьдесят три миллиона сто двадцать тысяч) рублей без учета НДС, что соответствует сумме с учетом НДС (для встроенных помещений³): 73 244 000 (Семьдесят три миллиона двести сорок четыре тысячи) рублей, <i>в том числе:</i> <i>рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 2-Н составляет:</i> <i>620 000 руб. без учета НДС или 744 000 руб. с учетом НДС по ставке 20% в размере 124 000 руб.;</i> <i>рыночная стоимость жилых помещений (квартир 1-80) – 72 500 000 руб., НДС не облагается.</i></p>
--

³ Согласно данным пп. 22, п. 3, гл. 21, ст. 149, ч. 2 НК РФ с 01.01.2005 операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них освобождаются от налогообложения.

