

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: 15.06.2021.
 1.2. Дата составления отчета: 22.06.2021.
 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

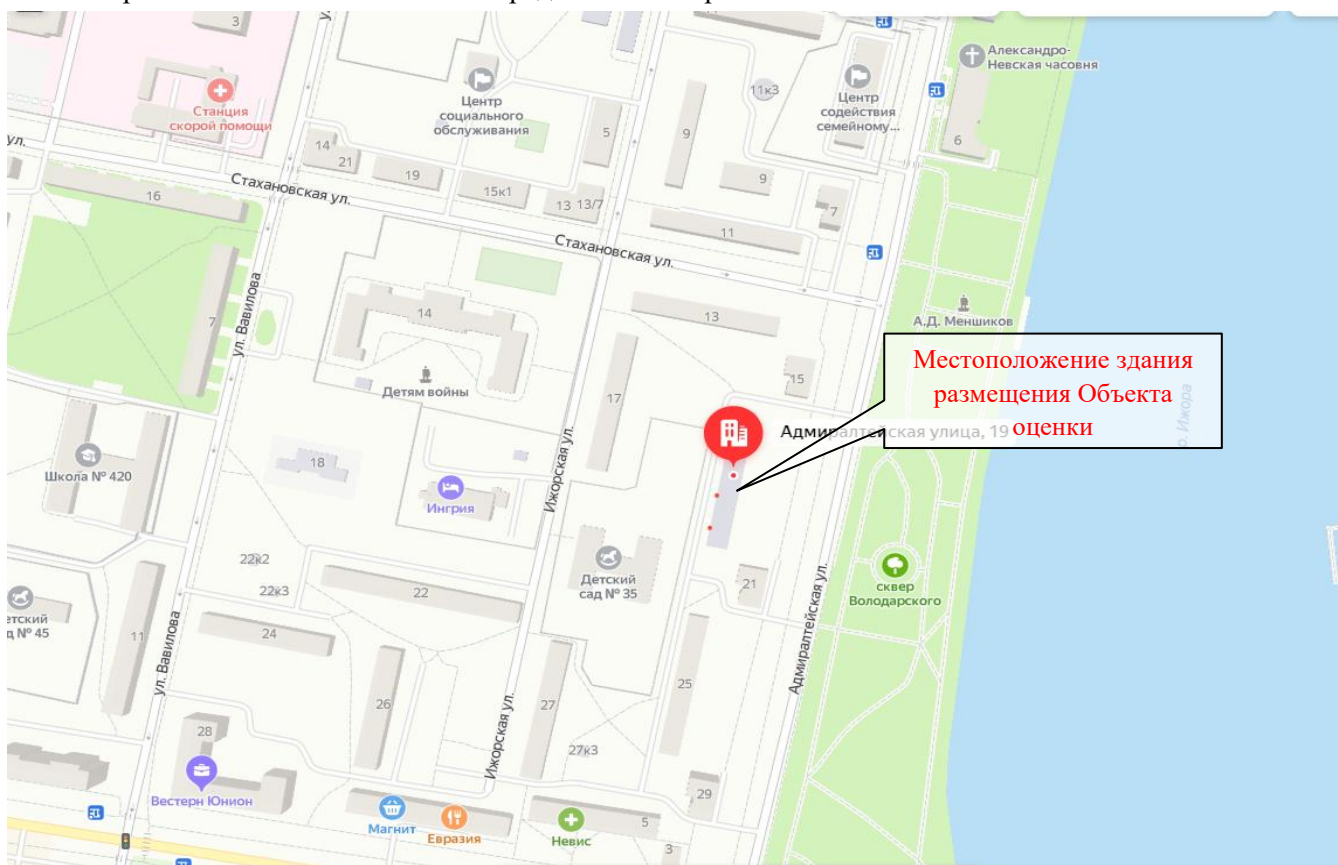


Рис. 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

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)	Инженерные системы отсутствуют (отключены). ¹
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	С Адмиралтейской ул.
Расположение в квартале	Внутри квартала

¹ По данным визуального осмотра и письма ГКУ «Жилищное агентство Колпинского района СПб» от 30.07.2020 (см. Приложение 5).

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	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 санузла²	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: кв. 6, 10, 14, 18, 22, 63, 65, 69, 73, 77. На улицу (внутриквартальная территория): кв. 2, 3, 6, 7, 10, 11, 14, 15, 18, 19, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 34, 35, 38, 39, 42, 43, 46, 47, 50, 51, 54, 55, 58, 59, 62, 63, 66, 67, 70, 71, 74, 75, 78, 79. На улицу и во двор: кв. 1, 5, 9, 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.			
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. 3, 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		
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 2 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 – недостаточные.	

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. Володарского, д.19, литера А, аварийным и подлежащим реконструкции»³, объекты недвижимости, входящие в состав оцениваемого Объекта, расположены в аварийном здании, таким образом, было принято решение определить состояние Объекта оценки как «неудовлетворительное» (аварийное).

³ Постановление от 16.06.2017 № 474 (см. Приложение 5 Отчета об оценке) 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 с Адмиралтейской улицы.



Фото 4. Вид на здание Объекта оценки с Адмиралтейской улицы.



Фото 5. Состояние Объекта оценки.



Фото 6. Состояние Объекта оценки.

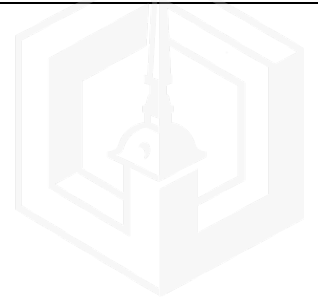




Фото 7. Вид на здание Объекта оценки.



Фото 8. Вид на здание Объекта оценки.

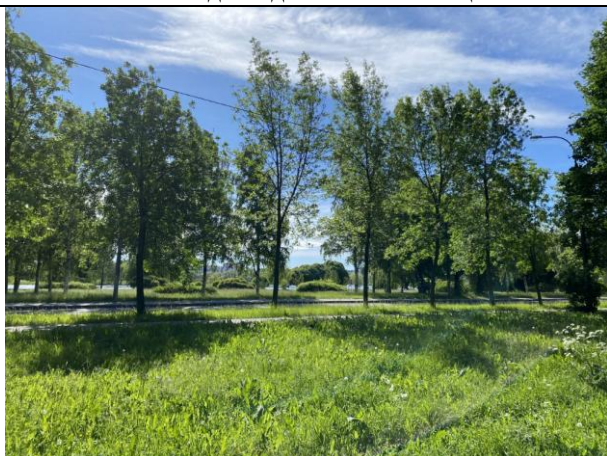


Фото 9. Ближайшее окружение.



Фото 10. Ближайшее окружение.



Фото 11. Ближайшее окружение.



Фото 12. Ближайшее окружение.





Фото 13. Ближайшее окружение.



Фото 14. Ближайшее окружение.



Фото 15. Вид на здание Объекта оценки со двора.



Фото 16. Вид на здание Объекта оценки со двора.

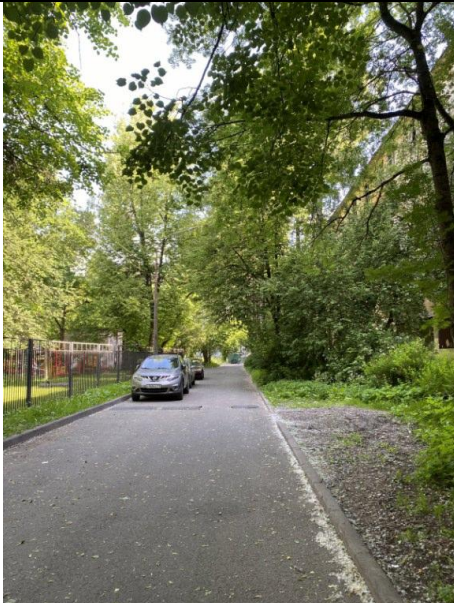


Фото 17. Дворовая территория.



Фото 18. Дворовая территория.





Фото 19. Дворовая территория, ближайшее окружение.



Фото 20. Дворовая территория, ближайшее окружение.



Фото 21. Вход в подвезд Объекта оценки.

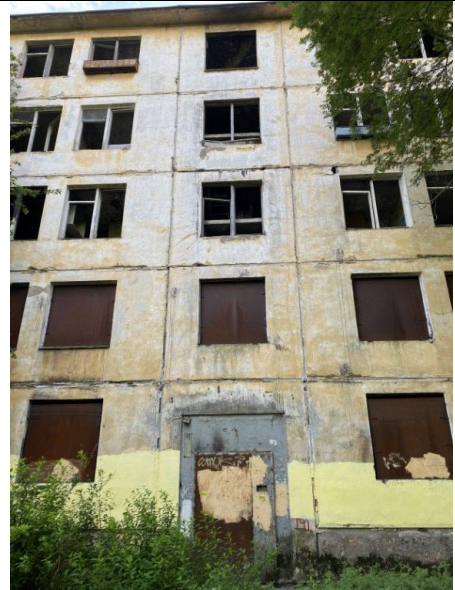


Фото 22. Вход в подвезд Объекта оценки.



Фото 23. Вход в подвезд Объекта оценки.

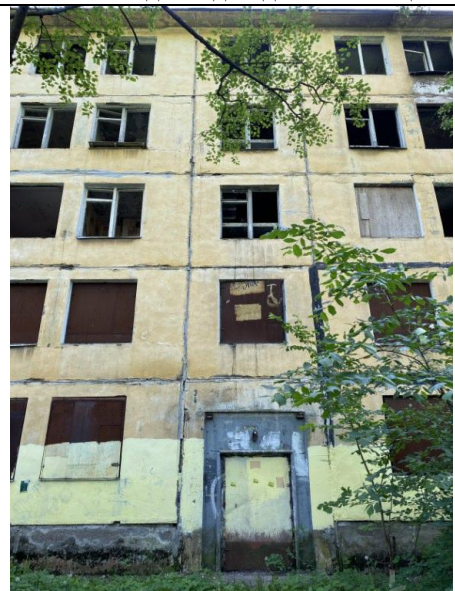


Фото 24. Вход в подвезд Объекта оценки.

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

С учетом ограничений КГИОП, на основании анализа документов по Объекту оценки, а также исследования на качественном уровне потенциала объекта установлено, что наиболее эффективным вариантом будет использование Объекта оценки в качестве коммерческих (нежилых) помещений и жилых помещений (квартир) после проведения работ по устранению их непригодного к проживанию и использованию состояния.

При этом учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, выполнение работ по устранению аварийности здания размещения оцениваемых помещений ложится на покупателя.

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	650 000	780 000
2	Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Адмиралтейская, д.19, лит. А, кв.1-80	3 488,20	76 400 000	76 400 000
ИТОГО		3 543,40	77 050 000	77 180 000
Итого, руб./кв. м (справочно)		-	21 745	21 781

**Рыночная стоимость Объекта оценки
(нежилых помещений 1-Н, 2-Н и квартир 1-80 (единым лотом)),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Адмиралтейская, д. 19, литера А,
по состоянию на 15.06.2021 составляет округленно:**

77 050 000 (Семьдесят семь миллионов пятьдесят тысяч) рублей без учета НДС,

что соответствует сумме с учетом НДС (для встроенных помещений⁴):

77 180 000 (Семьдесят семь миллионов сто восемьдесят тысяч) рублей,

в том числе:

рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 2-Н составляет:

650 000 руб. без учета НДС или 780 000 руб. с учетом НДС по ставке 20% в размере 130 000 руб.;

рыночная стоимость жилых помещений (квартир 1-80) – 76 400 000 руб., НДС не облагается.

⁴ 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.

