

**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**

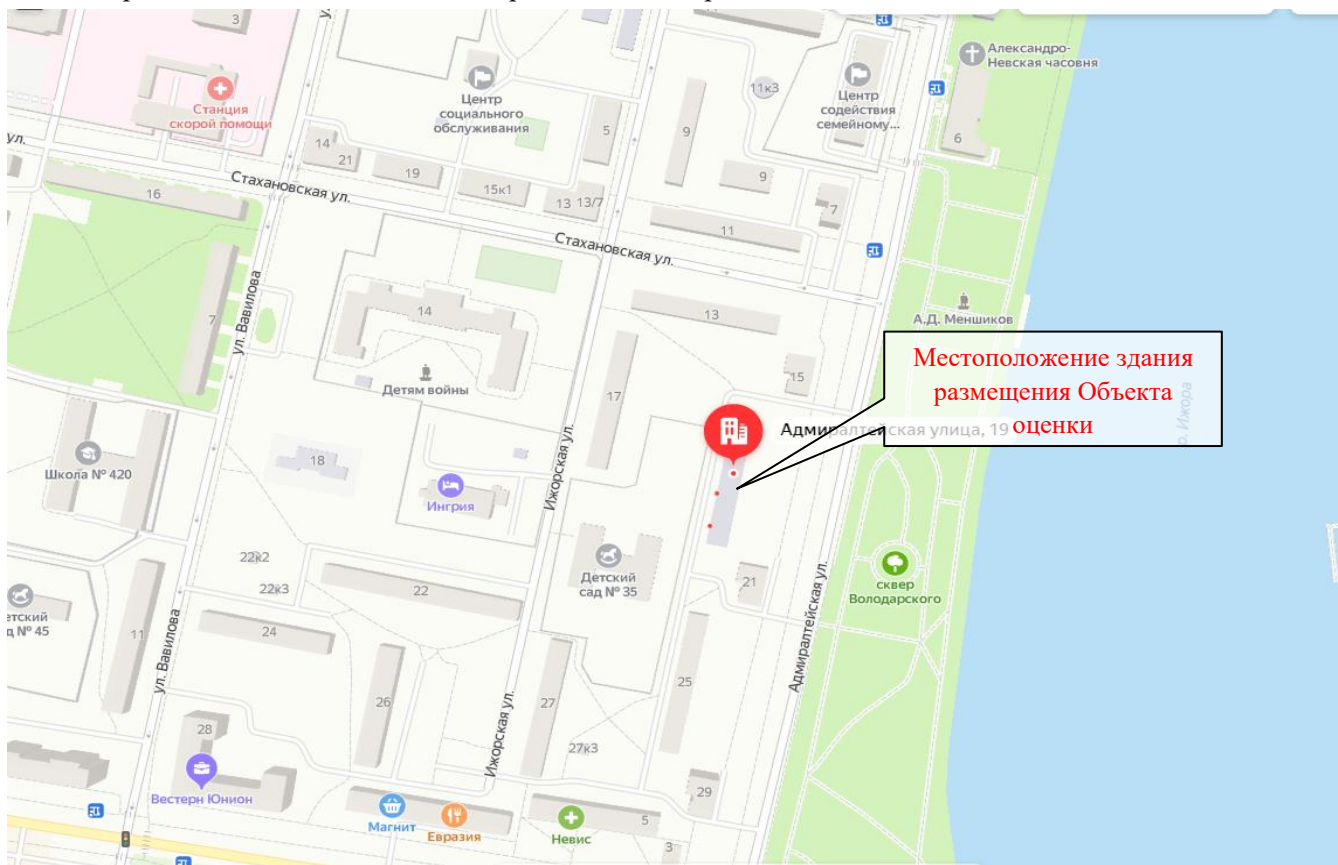
**1. Данные об отчете.**

- 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). <sup>1</sup>
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	С Адмиралтейской ул.
Расположение в квартале	Внутри квартала

<sup>1</sup> 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)				
<b>НЭИ по оценке</b>	Коммерческое использование (производственное)			
<b>Права на объект</b>	Собственность			
<b>Общая площадь, кв. м</b>	пом. 1-Н – 15,8 кв. м, пом. 2-Н – 39,4 кв. м,			
<b>Состояние</b>	Неудовлетворительное (аварийное)			
<b>Вид из окон</b>	пом. 1-Н – во двор (подвальное окно), пом. 2-Н – окон нет			
<b>Вход</b>	Общий со двора			
<b>Этаж</b>	подвал			
<b>Высота потолков, м</b>	1,72			
<b>Заглубление, м</b>	0,85			
<b>Текущее использование</b>	Не используются			
<b>Кадастровая стоимость на 01.01.2018</b>	пом. 1-Н – 48 899,58 руб. пом. 2-Н – 121 939,45 руб.,			
Описание Объекта оценки (квартиры 1-80)				
<b>НЭИ по оценке</b>	Жилье			
<b>Права на объект</b>	Собственность			
<b>Общая площадь, кв. м</b>	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,
<b>Жилая площадь, кв. м</b>	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,



<b>Площадь кухни, кв. м</b>	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,
<b>Тип санузла<sup>2</sup></b>	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			
<b>Состояние</b>	Неудовлетворительное (аварийное)			
<b>Вид из окон</b>	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.			
<b>Вход</b>	Общий со двора			
<b>Этаж</b>	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.			
<b>Наличие лифта</b>	Отсутствует			
<b>Количество комнат</b>	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.			
<b>Высота потолков</b>	2,52-2,53			
<b>Наличие балкона / лоджии</b>	Отсутствует			
<b>Текущее использование</b>	Не используются			
<b>Кадастровая стоимость на 01.01.2018</b>	3 094,91 руб./кв. м			

#### 2.4. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение	Примечание
<b>Описание локального местоположения</b>		
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
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>		
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»	
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>		
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.	
<b>Доступность общественным транспортом</b>		
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».	
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>		
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»<sup>3</sup>, объекты недвижимости, входящие в состав оцениваемого Объекта, расположены в аварийном здании, таким образом, было принято решение определить состояние Объекта оценки как «неудовлетворительное» (аварийное).

<sup>3</sup> 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.



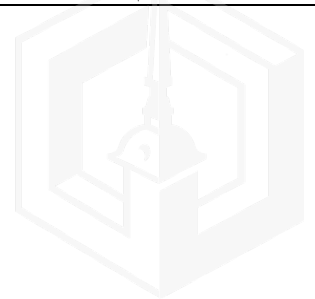
Фото 4. Вид на здание Объекта оценки с Адмиралтейской улицы.



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.



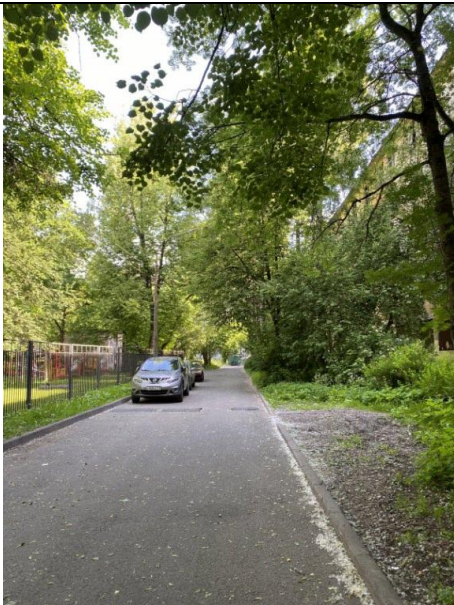
**Фото 14.** Ближайшее окружение.



**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 подъезд Объекта оценки.



**Фото 22.** Вход в подъезд Объекта оценки.



**Фото 23.** Вход в подъезд Объекта оценки.



**Фото 24.** Вход в подъезд 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
<b>ИТОГО</b>		<b>3 543,40</b>	<b>77 050 000</b>	<b>77 180 000</b>
<b>Итого, руб./кв. м (справочно)</b>		<b>-</b>	<b>21 745</b>	<b>21 781</b>

**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 помещений<sup>4</sup>):**

**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.*

<sup>4</sup> 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.

