

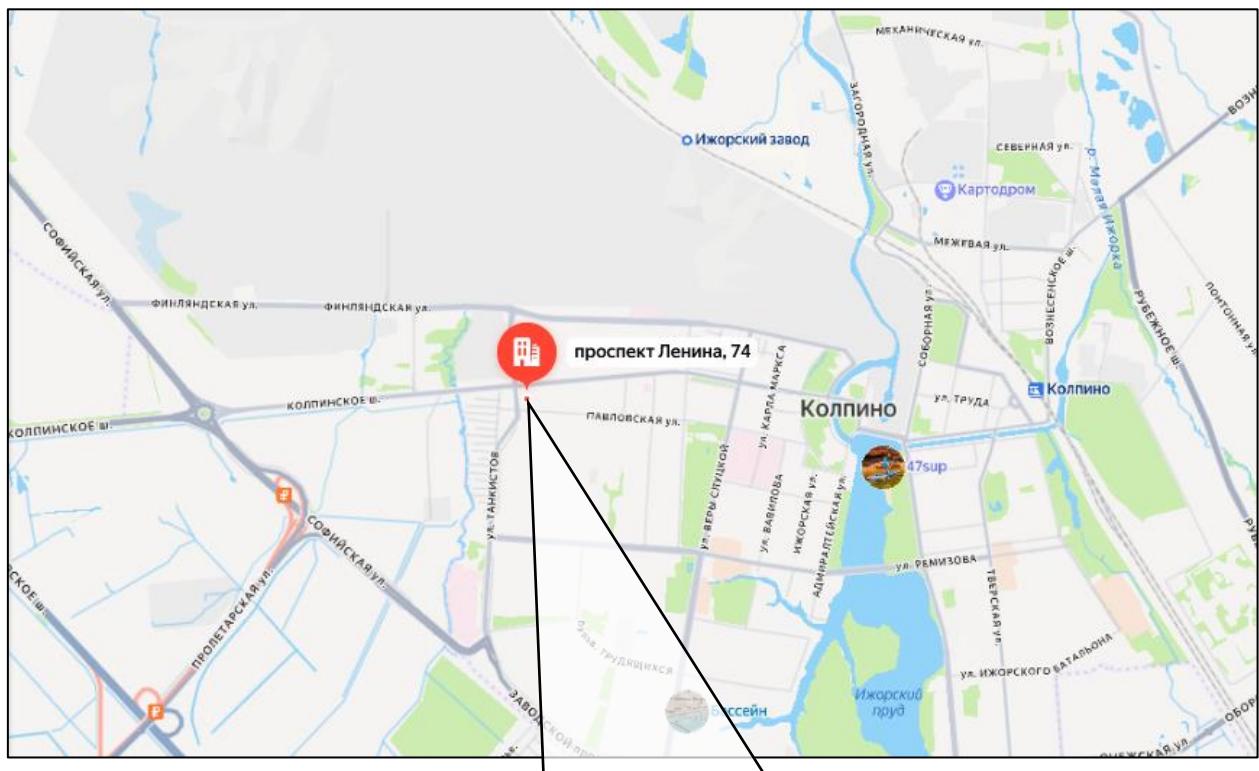
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, город Колпино, проспект Ленина, дом 74, литер А,
помещение 7-Н, общая площадь 2,2 кв.м., кадастровый номер 78:37:1711101:1263,
1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.12.2025.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения



<https://yandex.ru/maps>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Жилое)
Материал	Кирпич
Год постройки	1970
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	5
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:37:1711101:1263
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	51 221,2 (23 282,36)
Общая площадь, кв. м	2,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: -
Окна (количество, размер, направленность и др.)	-
Вход	1 отдельный вход с улицы
Высота пол – потолок этажа	5,00 м (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования ОНФ от 28.08.2025)	Визуально не выявлены
Текущее использование	Не используется, свободно от имущества третьих лиц
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на 1 линии. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Колпинском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ■ с севера – пр. Ленина, ■ с юга – Павловской ул., ■ с востока – Губина ул.,

	<ul style="list-style-type: none"> ■ с запада – Танкистов ул. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (пр. Ленина) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащий домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как удовлетворительная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Шушары» расположена на расстоянии ≈ 13 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по пр. Ленина</p>
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

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

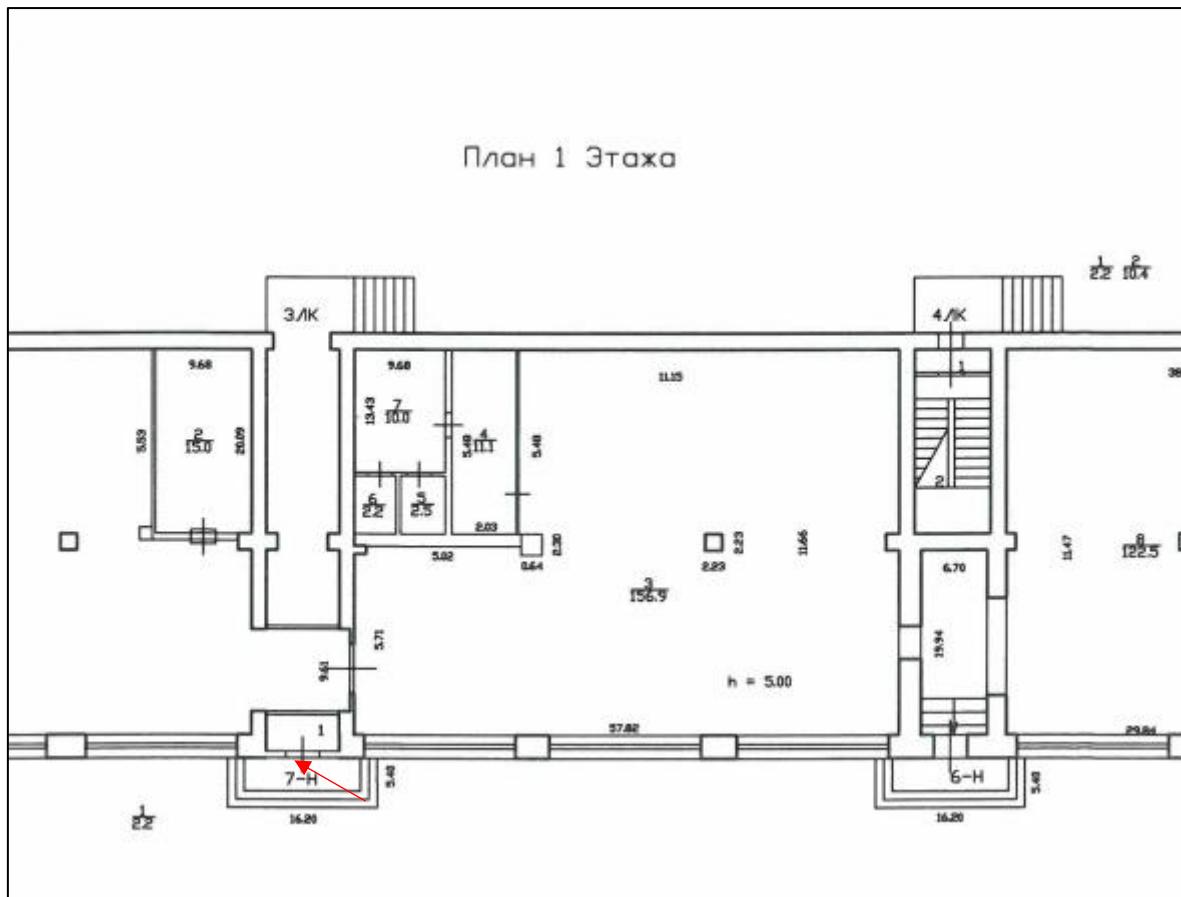
А) Обременение договором аренды – отсутствует.

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

Объект не относится к числу выявленных объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

2.3.4. План объекта



2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен **Объект оценки**, придомовой территории и ближайшего окружения



Фото 1. Вид здания Объекта оценки



Фото 2. Табличка с номером дома



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Вид здания Объекта оценки

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. 1 отдельный вход с улицы



Фото 6. Доступ

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7.



Фото 8.



ФОТО 9.



ФОТО 10.

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 05.12.2025

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Колпино, проспект Ленина, дом 74, литер А,
помещение 7-Н.

Площадь: 2,2 кв. м.

Этаж: 1.

Высота потолков: 5,00 м (согласно плана этажа).

Входы: 1 отдельный вход с улицы.

Окна: –.

Кадастровый номер: 78:37:1711101:1263.

Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: визуально не выявлены (согласно Акта обследования ОНФ от 28.08.2025).

Текущее использование: не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Выявленные перепланировки: –.

Примечание: –.

Представитель ООО «Оценка-НБК»

ФИО	О.В. Васильева
Контакты	ocenka_nbk@mail.ru

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения.

2.6. Результаты проведения оценки

Наименование	Значение	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	310 000	
Диапазон стоимости, руб.	279 000	341 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	140 909	