Краткие данные отчета об оценке
рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Пролетарская, дом 62, литера А, помещение 1-Н,
общая площадь 18,4 кв.м., кадастровый номер 78:37:0017112:1840, 1 этаж

1. Данные об отчете.

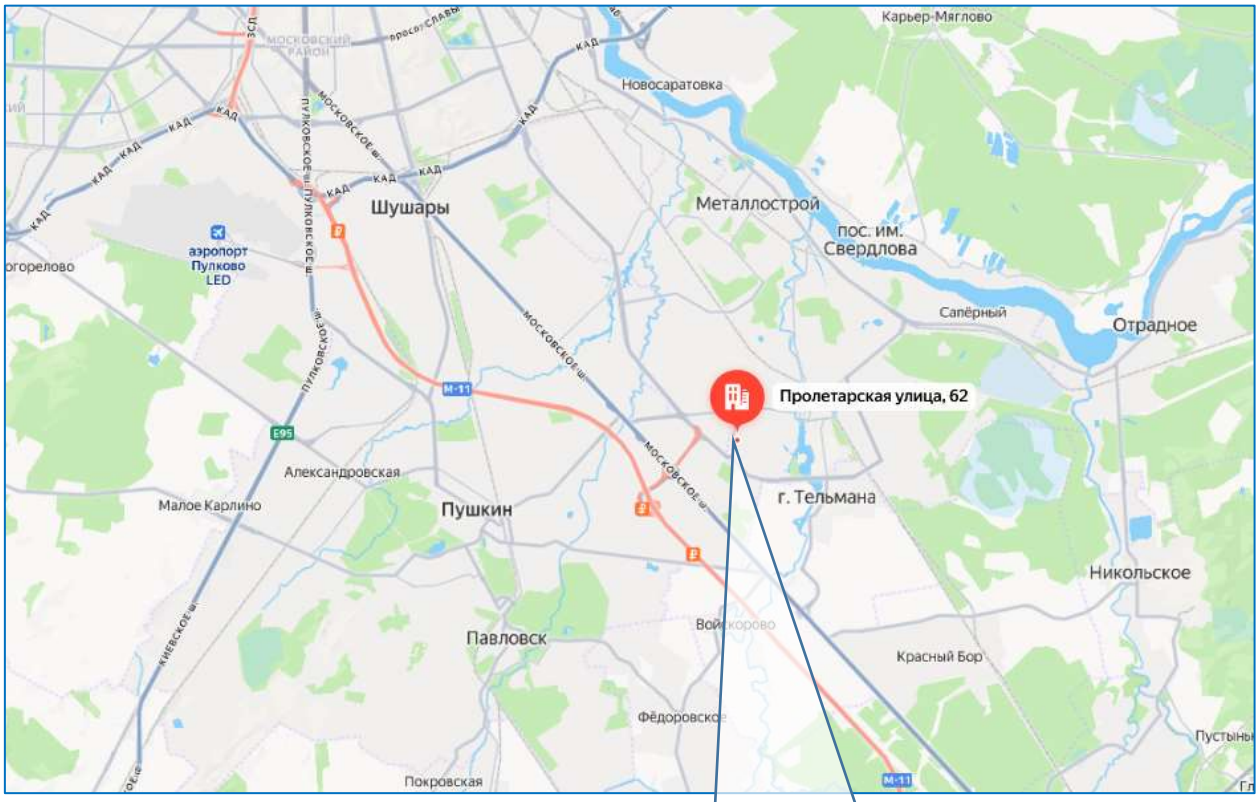
1.1. Дата проведения оценки: 28.05.2026.

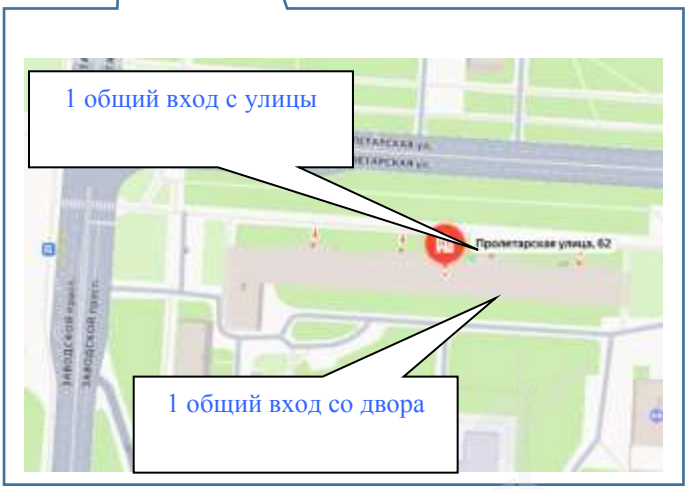
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1





2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Жилое). Год постройки: 1971. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Стены кирпичные
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	9
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:37:0017112:1840
Кадастровая стоимость, руб.	3 456 182,38 (187 836,00)
Общая площадь, кв. м	18,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: -. В ч.п. БН ЛК установлена перегородка с дверью, перед входом в помещение
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – на улицу – стандартное
Вход	1 общий вход с улицы, 1 общий вход со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,50 (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования ОНФ от 05.02.2025)	Электроснабжение, отопление
Текущее использование	Не используется
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	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.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено 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, расположено в Колпинском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Пролетарской ул., ▪ с юга – Металлургов ул., ▪ с востока – бул. Трудящихся, ▪ с запада – пр. Заводским. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (ул. Софийская) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащий домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Шушары» расположена на расстоянии ≈ 17 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Пролетарской ул.
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):

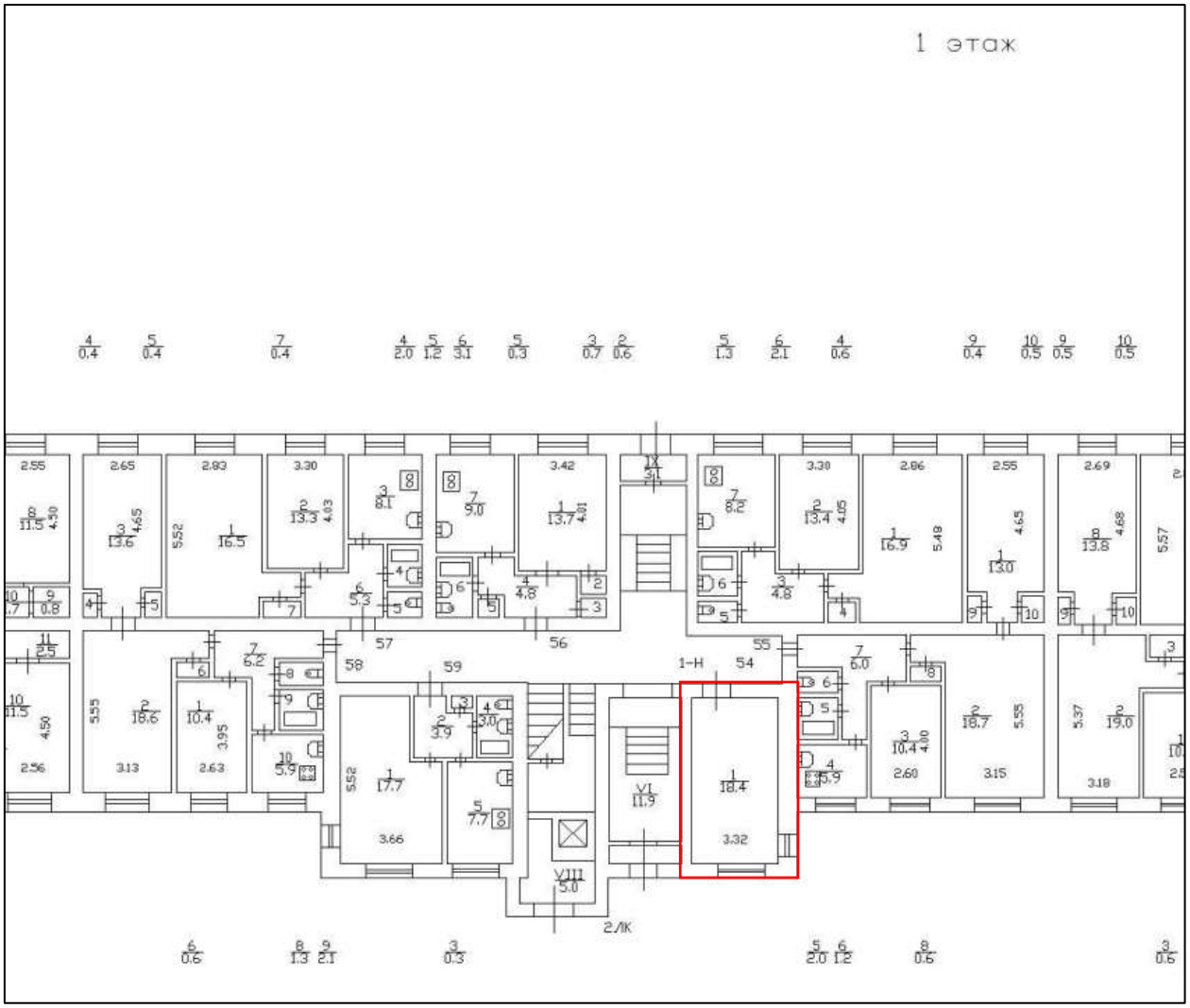
А) Обременение договором аренды – отсутствует.

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

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

Объект расположен вне границ зон охраны и (или) защитных зон 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, в котором расположен Объект оценки



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Общий вход с улицы

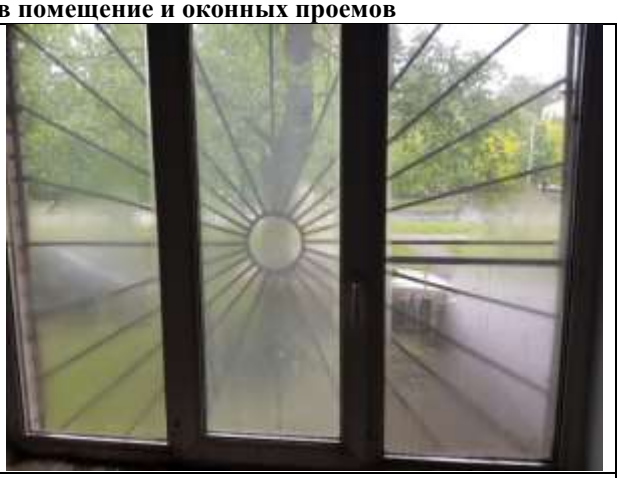


Фото 6. Вид окна Объекта оценки

	
Фото 7. Доступ со стороны ЛК	Фото 8. Доступ

Внутреннее состояние Объекта оценки

	
Фото 9. Внутреннее состояние Объекта оценки	Фото 10. Внутреннее состояние Объекта оценки
	
Фото 11. Внутреннее состояние Объекта оценки	Фото 12. Внутреннее состояние Объекта оценки

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 28.05.2026

Адрес объекта: **Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Пролетарская, дом 62, литера А, помещение 1-Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **18,4**

1.2Текущее использование: **Не используется**

1.3 Входы: с улицы [-] отдельных [1] общих [-] через проходную

со двора [-] отдельных [1] общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

-

1.6 Этаж: **1**

1.7 Высота: **2,50**

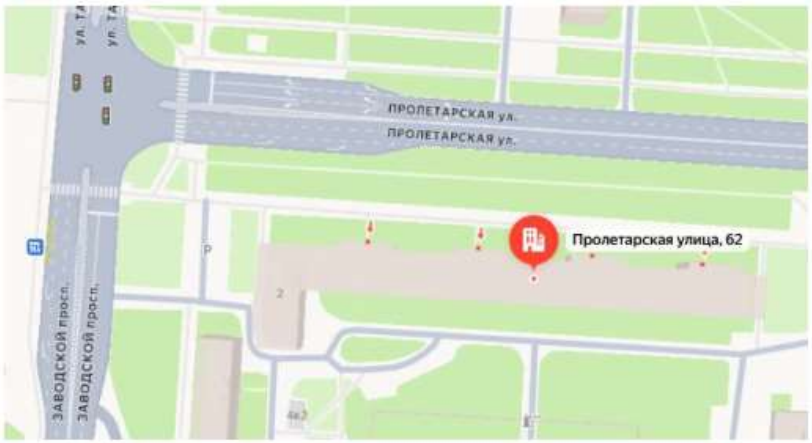
1.8 Заглубление: **-**

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

[+] электричество [-] водоснабжение

[+] отопление [-] канализация

1.10 Дополнения: В ч.п. БН ЛК установлена перегородка с дверью, перед входом в помещение



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

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, в том числе, нежилое, в подвале, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (расположение на 1 этаже, удобная планировка, ликвидная площадь), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	**1 940 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*1 746 000*	*2 134 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	105 435	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**2 366 800**	
Диапазон стоимости, руб.	*2 130 120*	*2 603 480*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	128 630	