

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ Горелово, улица Политрука
Пасечника, дом 35 одновременно с отчуждением земельного участка,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург,
внутригородское муниципальное образование города федерального значения
Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Торики, улица
Политрука Пасечника, земельный участок 35а**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 22.12.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки

2.1 Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.

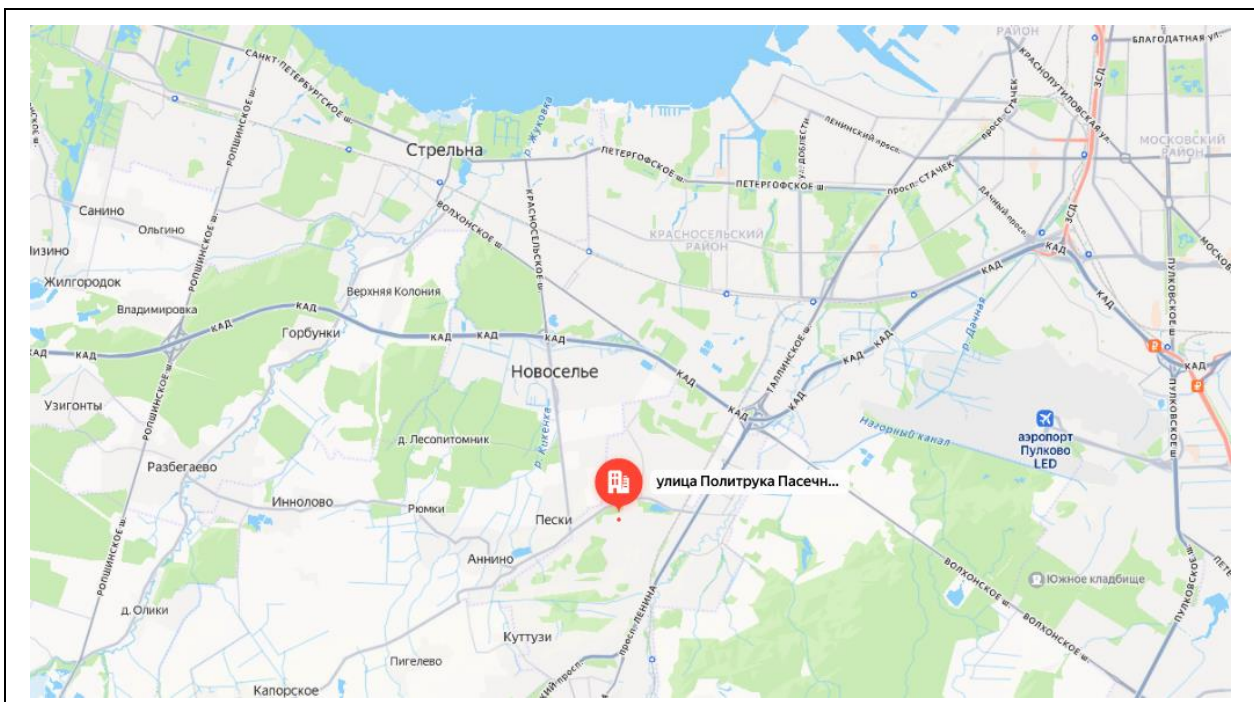


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

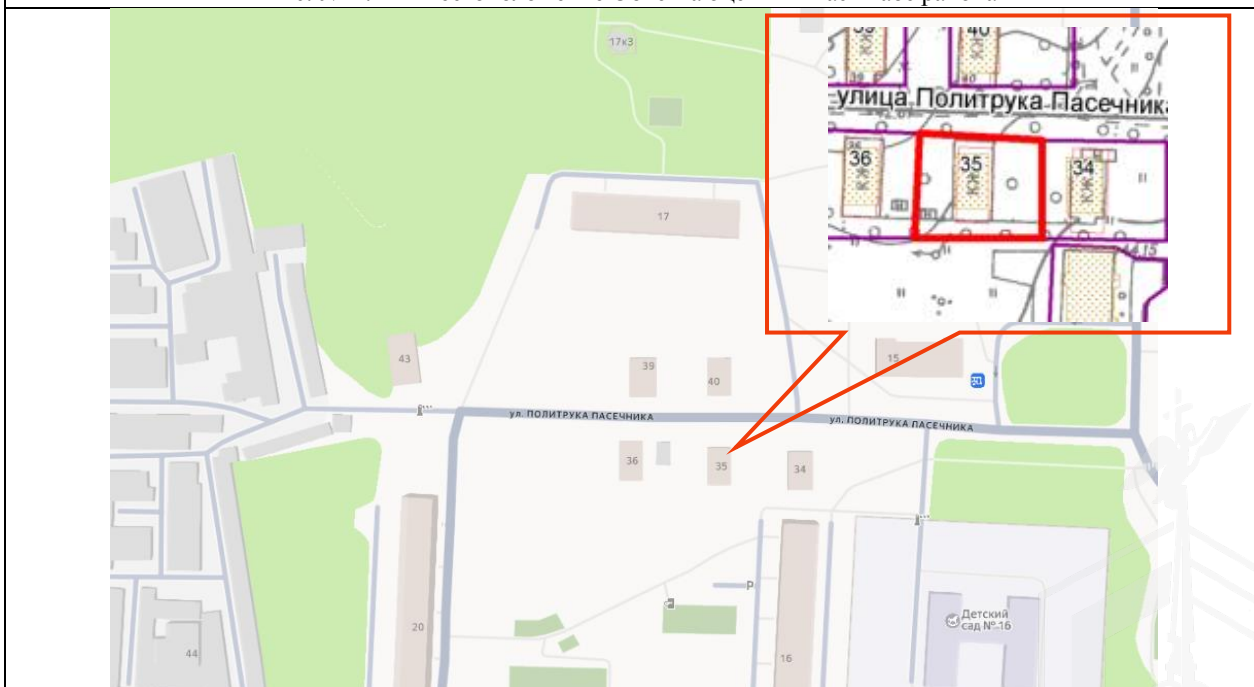


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	917 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0861004:4810
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	3 726 017,12 (4 063,27)
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Бытовое обслуживание
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169), земельный участок находится в зоне <u>ЖЗ</u> - зона застройки среднеэтажными жилыми домами; в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» <u>ТЗЖ1</u> - Жилая зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен на территории района Торики, в зоне смешанной застройки, включающей многоквартирную жилую застройку, промышленную и т.п. Около Объекта оценки располагается гаражный кооператив, объекты коммерческой и социальной инфраструктуры
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Красносельского ш., доступ не ограничен, территория расположения Объекта не огорожена
Форма участка, рельеф	Форма прямоугольная, участок без существенных перепадов высот

2.3 Описание здания

2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	78:40:0861004:4795
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	2 367 045,93 (13 802,02)
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	171,5
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Частный 1-этажный дом
Использование	Не используется
Материал	Каменные и деревянные
Год постройки	1939
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Отдельный с улицы
Окна (количество, направленность)	По периметру
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Н/д
Водоснабжение	Н/д
Канализация	Н/д

Отопление (централизованное/печное)	Н/д
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы утрачены
Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	Здание не используется, захлавлено, находится в ветхом состоянии

2.3.2 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	В квартале расположения Объекта оценки расположены: гаражи, многоквартирные жилые дома, промышленная застройка, 419 Авиационный ремонтный завод, объекты социальной и коммерческой инфраструктуры, за Аннинским ш. – частный жилой сектор
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован Политрука Пасечника ул., Аннинским ш., незастроенными территориями рекреационного назначения, железнодорожными путями. В квартале расположены: нежилые здания, жилые дома
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные территории с включением рекреационных зон (оз. Гореловское)
Наличие парковки	Парковка свободная
Транспортная доступность, в т.ч. удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с Политрука Пасечника ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Проспект Ветеранов» –15 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Железнодорожная станция «Горелово» – в 1,6 км от Объекта оценки (маршрут пешком); Остановка общественного транспорта Торики непосредственно возле Объекта оценки

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Земельный участок в составе Объекта оценки расположен в границах:

- вне зон охраны объектов культурного наследия.

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Здание в составе Объекта оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

Согласно выпискам из ЕГРН Объекта оценки:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

МЧС

Объект недвижимости не является защитным сооружением гражданской обороны.

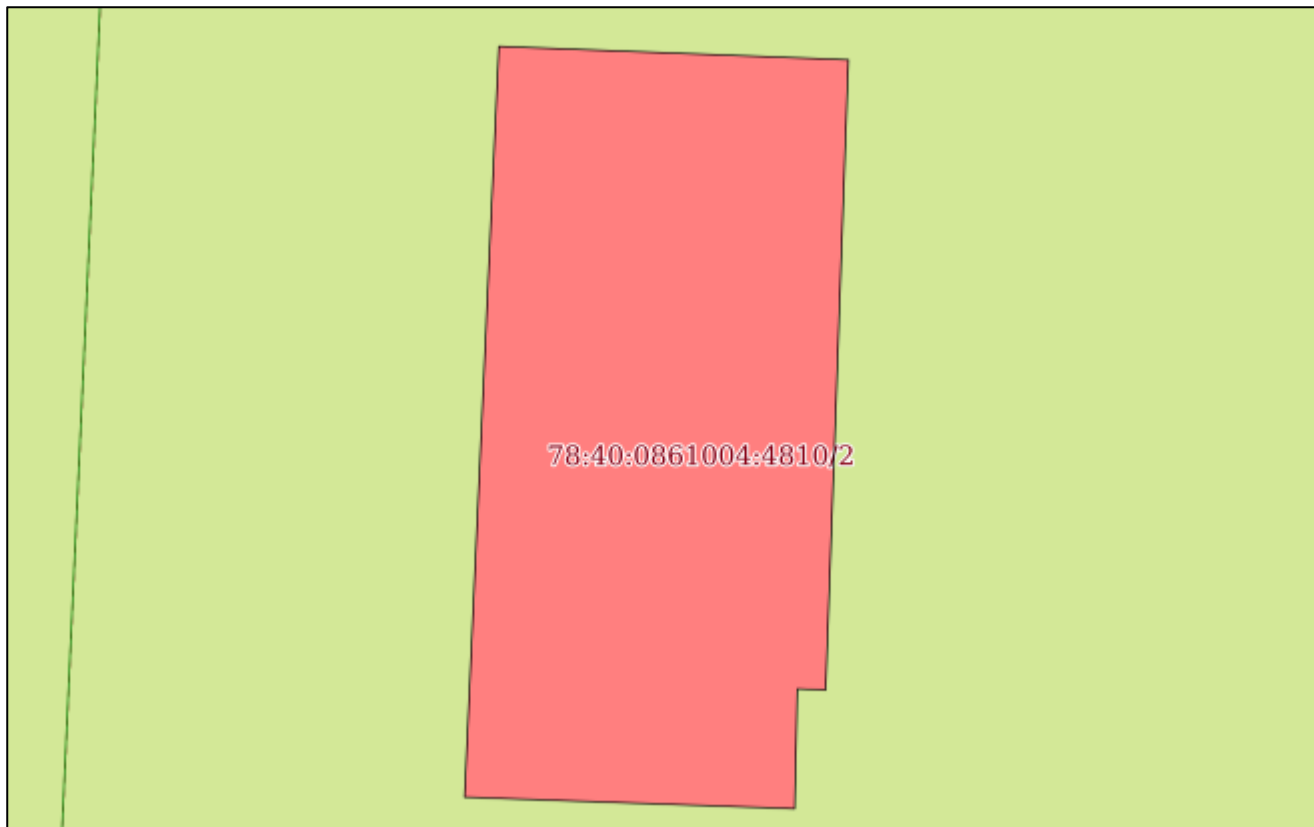
КПООС

Участок изысканий не входит в границы ООПТ местного значения.

Участок изысканий не входит в границы существующих, а также планируемых к организации ООПТ регионального значения.



2.3.4 План объекта



2.3.5 Фотографии объекта

Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение



Фото 1. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения. Доступ



Фото 2. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения. Доступ



Фото 3. Вид Объекта оценки



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Вид Объекта оценки



Фото 6. Вид Объекта оценки



Фото 7. Вид Объекта оценки



Фото 8. Вид Объекта оценки



Фото 9. Вид Объекта оценки



Фото 10. Вид Объекта оценки





Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения. Доступ



Фото 13. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения. Доступ



Фото 14. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения. Доступ



А К Т
контрольного осмотра здания от «22» декабря 2025 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, муниципальный округ Горелово, улица Политрука Пасечника, дом 35	171,5	78:40:0861004:4795
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Горелово, территория Торики, улица Политрука Пасечника, земельный участок 35а	917	78:40:0861004:4810

2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: отдельный с улицы;
 Этажность: 1;
 Элементы благоустройства: утрачены;
 Год постройки: 1939;
 Окна: по периметру;
 Материал стен: каменные и деревянные.

Примечания:

Здание не используется, захламлено, в ветхом состоянии.
 Земельный участок не огорожен, захламлен, доступ к объекту не ограничен.

Представитель оценочной организации ООО «КЛИРИНГ»:
 Оценщик Лыкова Татьяна Петровна.
 mail@kliring.ru



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации и характеристик локального окружения, а также принимая во внимание индивидуальные характеристики Объекта оценки (небольшая площадь участка, расположение на участке 1-этажного частного дома), анализ итогов мониторинга рынка и выводы:

Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является использование Объекта оценки в текущем назначении после капитального ремонта.

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	4 400 000	
Земельный участок	3 610 000	
на 1 кв. м	3 937	
Нежилое здание	790 000	
на 1 кв. м	4 606	
Диапазон стоимости, руб.	4 000 000	4 800 000

