

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объектов нежилого фонда по адресу:
Санкт-Петербург, поселок Понтонный, улица Александра Товпеко,
дом 12, литера А; Санкт-Петербург, поселок Понтонный, улица
Александра Товпеко, дом 12, литера Б;
на земельном участке по адресу:
Санкт-Петербург, поселок Понтонный, улица Александра Товпеко,
дом 12, литера А**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 05.03.2026.
- 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.

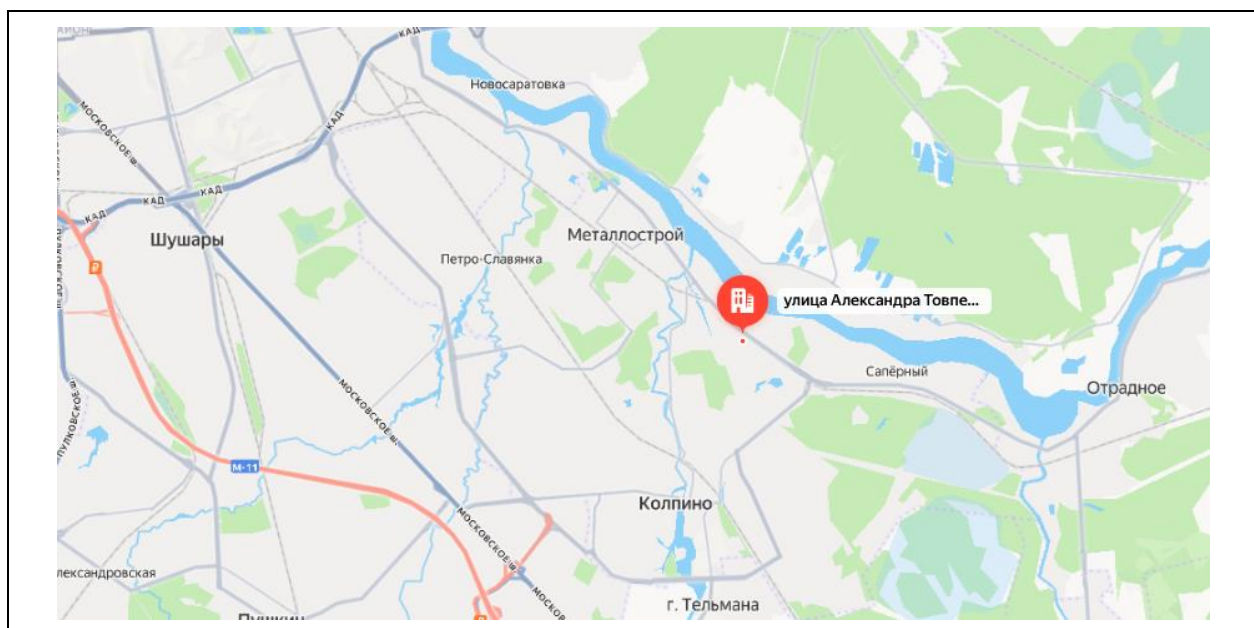


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

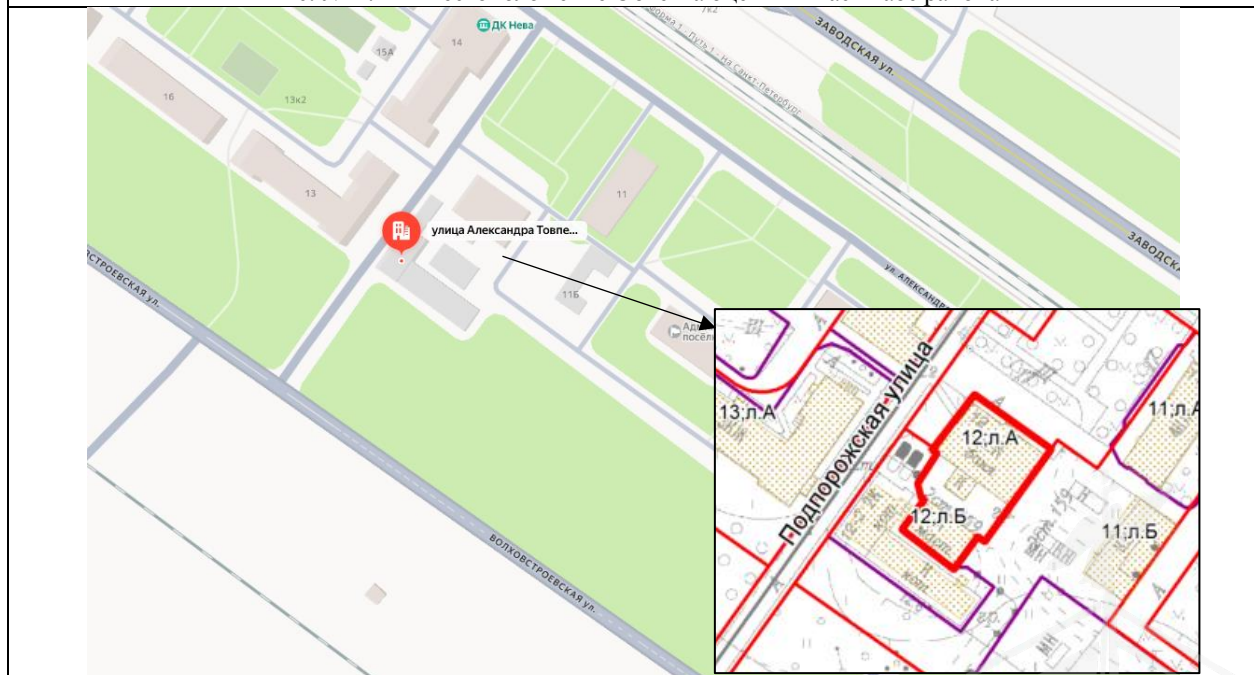


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание Объекта

2.2.1 Общие характеристики объекта капитального строительства (литера А):

Кадастровый номер	78:37:0017534:2002
Кадастровая стоимость, руб.	25 709 157,57
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	739,3
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Использование	Не используется (б. баня)
Материал	Стены: кирпичные
Год постройки	1953
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	2 отдельных входа с улицы, 2 отдельных входа со двора
Окна (количество, направленность)	По периметру
Инженерная инфраструктура	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 24.11.2025:
Электроснабжение	+
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 находится в негодном к эксплуатации состоянии. Здание не используется, здание частично разрушено, часть здания законсервирована, вход в законсервированную часть зашит

2.2.2 Общие характеристики объекта капитального строительства (литера Б):

Кадастровый номер	78:37:0017534:2003
Кадастровая стоимость, руб.	2 942 048,46
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	160,6
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Использование	Не используется (б. мастерская)
Материал	Стены: кирпичные
Год постройки	1953
Год последнего капитального ремонта	н/д

Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	2 отдельных со двора
Окна (количество, направленность)	По периметру
Инженерная инфраструктура	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 24.11.2025:
Электроснабжение	+
Водоснабжение	+
Канализация	н/д
Отопление (централизованное/печное)	+
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы утрачены
Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	Здание находится в негодном к эксплуатации состоянии, не используется

2.2.3 Общие характеристики земельного участка:

Площадь земельного участка	1 026 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:37:0017534:1
Кадастровая стоимость, руб.	6 235 901,7
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, Земельный участок находится в зоне <u>Ж2</u> – зона застройки малоэтажными жилыми домами; <u>Т2Ж1</u> – жилая зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторической застройки пригородов, 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	Территория многоквартирной жилой застройки, промышленная застройка
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, территория расположения Объекта не огорожена
Форма участка, рельеф	Форма многоугольная, участок без существенных перепадов высот

2.2.4 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение здания представлено: жилая / общественная / коммунальная / хозяйственная / промышленная. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому
---	--

	назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован ул. Подпорожской, ул. Александра Товпеко, Волховстроевской ул., ул. Череповецкой. В квартале расположены: многоквартирные жилые дома, Администрация поселка, общественная застройка
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные территории с включением парковых зон
Наличие парковки	Парковка свободная
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с ул. Подпорожской
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Рыбацкое» – 10 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Железнодорожная станция «Понтонная» – в 0,3 км от Объекта оценки

2.2.5 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Объекты по адресам:

Санкт-Петербург, посёлок Понтонный, улица Александра Товпеко, дом 12, литера А;

Санкт-Петербург, посёлок Понтонный, улица Александра Товпеко, дом 12, литера Б

не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объекты расположены вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, поселок Понтонный, улица Александра Товпеко, дом 12, литера А (кадастровый номер: 78:37:0017534:1) расположен в границах: вне зон охраны объектов культурного наследия.

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

Участок расположен вне границ территории исторического поселения.

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
78:37:0017534:1/3	93	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Санитарно-защитная зона котельных
78:37:0017534:1/4	396	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: заявление правообладателя от 25.08.2023 № 10110-02/04; "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей" от 17.08.1992 № 197 выдан: Минстрой РФ; Содержание ограничения (обременения): Ограничения предусмотрены п. 5, 6. Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утверждено Приказом Министерства Архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197, а именно: п. 5. В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту: размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы; загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы; устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.; устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы; производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов; проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.; снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам); занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы. п.6. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

		производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы; производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий; сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.; Реестровый номер границы: 78:37-6.517; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:37-0000000-3745; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Первого заместителя министра обороны Российской Федерации от 04.10.2022 № 946 выдан: Министерство обороны Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п. 1, 3 Статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 г. №60-ФЗ, Приаэродромная территория устанавливается актом уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с настоящим Кодексом, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. На приаэродромной территории выделяются семь подзон, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.; Реестровый номер границы: 78:00-6.555; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома совместного базирования «Пушкин»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Первого заместителя министра обороны Российской Федерации от 04.10.2022 № 946 выдан: Министерство обороны Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. 4) п. 3 Статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 г. №60-ФЗ, в границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 78:00-6.549; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»; Тип зоны: Охранная зона транспорта

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

КППООС – оцениваемый земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно выписке из ЕГРН на здание:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно выписке из ЕГРН на земельный участок:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-01-177/2004-687.3 от 21.07.2004.

2.2.6 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 и ближайшего окружения	Фото 4. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения



Фото 5. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения



Фото 6. Табличка с номером дома



Фото 7. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения



Фото 8. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 9. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 10. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 11. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 12. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 13. Вид Объекта оценки



Фото 14. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 15. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 16. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 17. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 18. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 19. Вид Объекта оценки (литера А)

Фото 20. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 21. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 22. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 23. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 24. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 25. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 26. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 27. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 28. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 29. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 30. Вид Объекта оценки (литера А)



Фото 31. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 32. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 33. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 34. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 35. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 36. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 37. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 38. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 39. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 40. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 41. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 42. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 43. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 44. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 45. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 46. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 47. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 48. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 49. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 50. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 51. Вид Объекта оценки (литера Б)



Фото 52. Вид Объекта оценки (литера Б)

А К Т
контрольного осмотра объектов нежилого фонда от 05.03.2026

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, поселок Понтоновый, улица Александра Товпеко, дом 12, литера А	739,3	78:37:0017534:2002
2	Нежилое здание	Санкт-Петербург, поселок Понтоновый, улица Александра Товпеко, дом 12, литера Б	160,6	78:37:0017534:2003
3	Земельный участок	Санкт-Петербург, поселок Понтоновый, улица Александра Товпеко, дом 12, литера А	1026	78:37:0017534:1

2. Данные по объектам капитального строительства:

Входы: литера А – 2 с улицы, 2 со двора; литера Б – 2 со двора;

Этажность: литера А – 2; литера Б – 1;

Элементы благоустройства: литера А – электричество (утрачено); литера Б – электричество, отопление, водоснабжение (утрачено);

Год постройки: 1953;

Окна: по периметру;

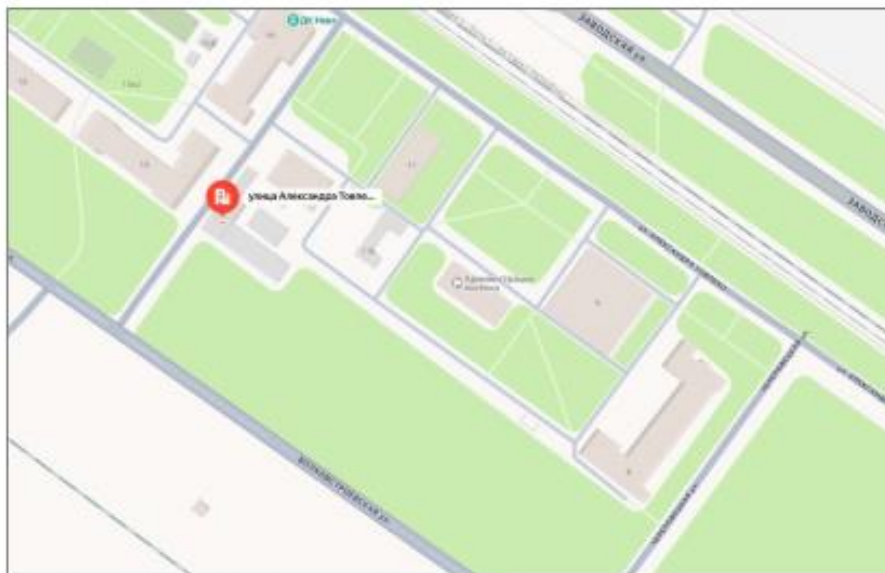
Материал стен: кирпичные.

Примечания:

Литера А – здание частично разрушено, часть здания законсервирована, вход в законсервированную часть зашит.

Литера Б – здание не используется.

Земельный участок, на котором расположены здания, не огорожен, доступ не ограничен.



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



На основании анализа градостроительной документации и характеристик локального окружения, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки (здания представляют собой 1-2-этажные капитальные нежилые строения бывших объектов бытового обслуживания); Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является нежилое использование в сегменте объектов свободного назначения, в соответствии с градостроительным регламентом для функциональной зоны Т2Ж1.

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	23 910 000	
земельный участок	8 130 000	
здание (литера А)	14 159 631	
здание (литера Б)	1 620 369	
на 1 кв. м зданий	26 570	
Диапазон стоимости, руб.	21 500 000	26 300 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	21 064 426	
земельный участок	8 130 000	
здание (литера А)	11 606 255	
здание (литера Б)	1 328 171	
на 1 кв. м зданий	23 408	
Диапазон стоимости, руб.	19 000 000	23 200 000