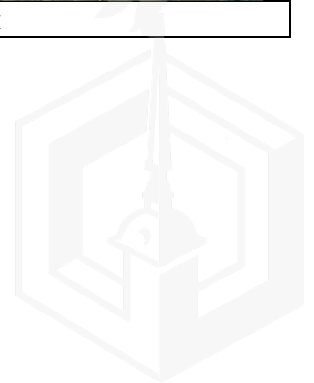




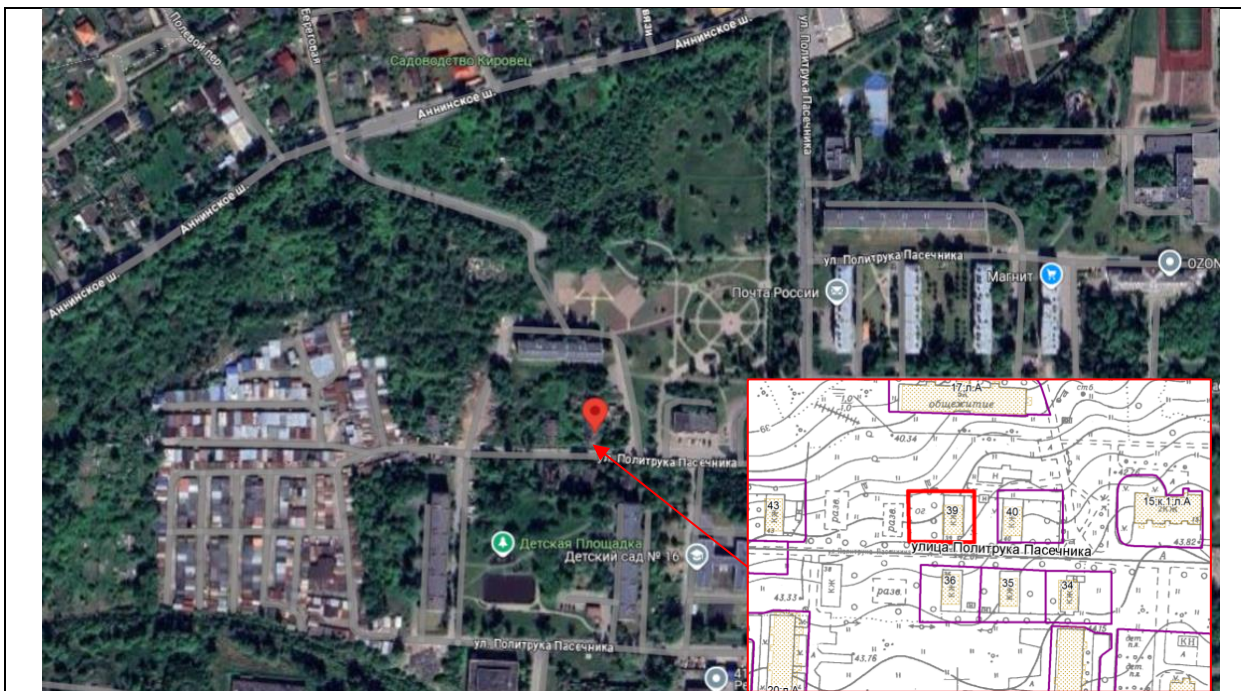


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	875 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0861004:4813
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Бытовое обслуживание
Кадастровая стоимость, руб.	3 536 940,66
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 объекта капитального строительства (здания)

2.3.1. Общие характеристики объекта капитального строительства

Кадастровый номер	78:40:0861004:4793
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	2 943 970,25 (13 802,02)
Площадь застройки, кв.м	н/д
Общая площадь здания, кв. м	213,3

Объем здания, куб. м	н/д
Группа капитальности	н/д
Назначение	Нежилое
Наименование	-
Материал стен	Каменные и деревянные
Год постройки	1939
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	1
Наличие подвала	-
Тип входа	Отдельный вход с улицы
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру
Инженерная инфраструктура:	
Электроснабжение	+
Водоснабжение	-
Канализация	-
Отопление (централизованное/печное)	-
Газоснабжение	-
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы утрачены
Состояние по осмотру	Здание находится в ветхом состоянии. Объект представляет собой 1-этажный частный дом, ранее использовался как жилой

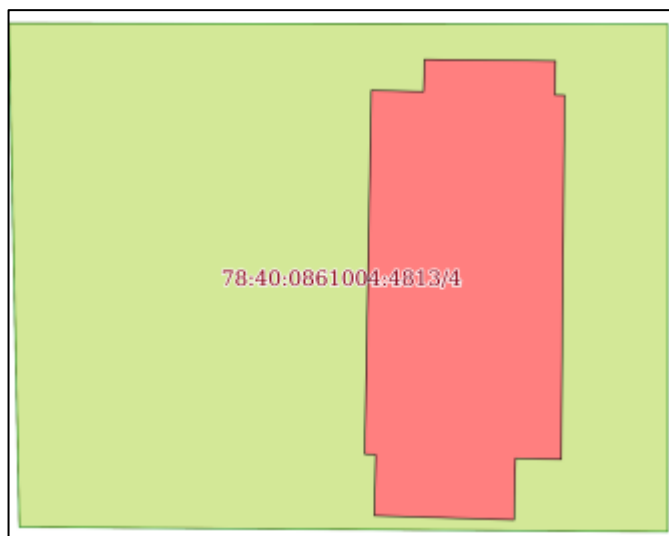
2.3.2. Описание локального окружения

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	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
Общее состояние окружающей территории	Квартал образован Политрука Пасечника ул., Аннинским ш., незастроенными территориями рекреационного назначения, железнодорожными путями. В квартале расположены: нежилые здания, жилые дома
Наличие парковки	Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные территории с включением рекреационных зон (оз. Гореловское)
Удобство подъезда к объекту	Парковка свободная
Удаленность от ближайших станций метро	
Ближайшие остановки общественного транспорта	Подъезд не ограничен, возможен с Политрука Пасечника ул.
	Станция метро «Проспект Ветеранов» – 15 км от Объекта оценки
	Железнодорожная станция «Горелово» – в 1,6 км от Объекта оценки (маршрут пешком); Остановка общественного транспорта Торики непосредственно возле Объекта оценки



2.3.3. Планировка здания

По данным предоставленной документации, здание в составе Объекта оценки представляет собой 1-этажное нежилое здание.



2.4 Ограничения (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.



2.5 Фотографии объекта



Фото 1. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 2. Вид Объекта оценки



Фото 3. Вид Объекта оценки



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 6. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение





Фото 7. Вид Объекта оценки



Фото 8. Вид Объекта оценки



Фото 9. Вид Объекта оценки



Фото 10. Вид Объекта оценки



Фото 11. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 12. Внутреннее состояние Объекта оценки



2.6 Акт осмотра

А К Т

контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ Горелово, улица Политрука Пасечника, дом 39

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 39	213,3	78:40:0861004:4793
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 39а	875	78:40:0861004:4813

2. Данные по зданию:

Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	Отдельный с улицы	Есть по периметру	Каменные и деревянные	+	·	·	·	Ветхое	Не используется

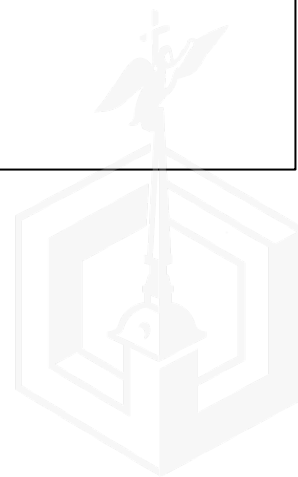
3. Данные по земельному участку:

Категория земель	Доступ	Коммуникации				Рельеф, особенности
		Эл.	Вод.	От.	Кан.	
Земли населённых пунктов	Не ограничен	+	·	·	·	Ровный, без особенностей

Примечания: Оцениваемое здание не используется, захлавлено.

Участок не огорожен, доступ не ограничен. В границах участка находится древесно-кустарниковая растительность.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	ocenka_nbk@mail.ru



2. 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.

3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	4 060 000	
Земельный участок	3 330 000	
на 1 кв. м	3 806	
Нежилое здание	730 000	
на 1 кв. м	3 422	
Диапазон стоимости, руб.	3 700 000	4 500 000

