

Данные об отчете	
Дата осмотра объекта оценки	23.06.2025
Дата оценки	23.06.2025
Дата составления отчета	14.07.2025
Пределы применения полученного результата	В течение шести месяцев с даты составления отчета – до 14.01.2026
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия решения о продаже объекта на торгах в порядке реализации постановления Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 № 12
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Основание для проведения оценки	Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт от 02.12.2024 года № 24001133, заключенный между КИО СПб и ГБУ «ГУИОН»
Оцениваемые права	Право собственности





7. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹¹

7.1. Имущественные и оцениваемые права

Оцениваемый объект недвижимости – жилой дом (кадастровый номер 78:37:0017325:18) совместно с земельным участком (кадастровый номер 78:37:0017325:235), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, улица Третьей Пятилетки, дом 37, является собственностью Санкт-Петербурга, что подтверждается Выписками из ЕГРН от 16.06.2025.

С учетом п. 4 Задания на оценку под оцениваемыми правами на объект оценки, учитываемыми при определении стоимости объекта оценки, Оценщик понимает право собственности.

Оценщику не были предоставлены документы, подтверждающие имущественные права третьих лиц в отношении Объекта оценки, а также экологическое загрязнение. Согласно пункту 7 ФСО №7 оценка проводится исходя из предположения об отсутствии вышеуказанных фактов с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

7.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Вся информация об Объекте оценки, приведенная в данном разделе, актуальна на дату осмотра. Данные получены из представленных Заказчиком документов и по результатам визуального осмотра.

Подробное описание Объекта оценки представлено в таблице ниже.

Таблица 7.2

Характеристика	Описание / значение	Примечание
Дата осмотра представителем ГБУ «ГУИОН»	23.06.2025	
Тип объекта недвижимости	жилой дом совместно с земельным участком	согласно п. 1 Задания на оценку
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, улица Третьей Пятилетки, дом 37	согласно п. 2 Задания на оценку
Текущее использование	не используется	по данным визуального осмотра
Факторы и характеристики Объекта оценки, оказывающие влияние на стоимость		
<i>Характеристика здания (жилого дома), входящего в состав оценки</i>		
Наименование	Жилой дом	По данным представленных Заказчиком документов (см. Приложение 3)
Кадастровый номер	78:37:0017325:18	
Адрес	Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, улица Третьей Пятилетки, дом 37	
Площадь здания, кв.м	57,5	
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 857 010,30	
Год постройки / Год капитального ремонта	1917 / –	
Этажность	1, в том числе подземных 0	
Инженерные коммуникации	Здание обеспечено электроснабжением и печным отоплением. На земельном участке есть вывод газопроводной трубы с заглушкой, без ввода в дом.	
Состояние здания	Непригодное для проживания, подлежит капитальному ремонту (реконструкции)	По данным представленных Заказчиком документов (см. Приложение 3)
Ограничения ЦИОООКН	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	

¹¹ Описание объекта оценки сделано на основании предоставленных документов (см. Приложение 3) и данных визуального осмотра



Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, улица Третьей Пятилетки, дом 37

Описание конструктивных элементов		
Наружные и внутренние капитальные стены	бревенчатые	По данным представленных Заказчиком документов (см. Приложение 3)
Перегородки	деревянные	
Перекрытия	деревянные утепленные	
Физические характеристики земельного участка		
Площадь земельного участка	1 700 кв. м	По данным представленных Заказчиком документов (см. Приложение 3)
Кадастровый номер земельного участка	78:37:0017325:235	
Адрес	Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, улица Третьей Пятилетки, дом 37	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Хранение автотранспорта; предоставлении коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; дома социального обслуживания; оказание социальной помощи населению; оказание услуг связи; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное начальное и среднее общее образование; объекты культурнодосуговой деятельности; магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание; служебные гаражи; обеспечение занятий спортом; площадки для занятий спортом; связь; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории; земельные участки общего назначения	
Ограничения прав и обременение объекта ¹²	Земельный участок расположен вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия. Объекты культурного наследия не выявлены. Земельный участок частично расположен в охранной зоне газораспределительной сети.	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	7 428 546,78	
Подъезд к участку	со стороны улицы Третьей Пятилетки. Земельный участок расположен на первой линии застройки.	по данным визуального осмотра
Форма земельного участка	 Прямоугольная форма.	По данным представленных Заказчиком документов (см. Приложение 3)

¹² Согласно письму КГА № 01-47-5-26132/22 от 25.07.2022



Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, улица Третьей Пятилетки, дом 37

Рельеф участка	относительно ровный, без видимых перепадов высот	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	обеспечен всеми необходимыми коммуникациями (есть возможность подключения)	
Улучшения земельного участка	на земельном участке расположен жилой дом, несоответствующий требованиям, предъявляемым к жилым помещениям	

Далее приведены фотографии оцениваемого объекта и его окружения, выполненные при проведении осмотра 23.06.2025.



Фото 1. Вид на ул. Третьей Пятилетки.



Фото 2. Вид на ул. Третьей Пятилетки.



Фото 3. Вид на ул. Третьей Пятилетки.



Фото 4. Вид на ул. Третьей Пятилетки.





Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, улица Третьей Пятилетки, дом 37

Фото 5. Дворовая территория. Вид на оцениваемый земельный участок.



Фото 6. Дворовая территория. Вид на оцениваемый земельный участок.

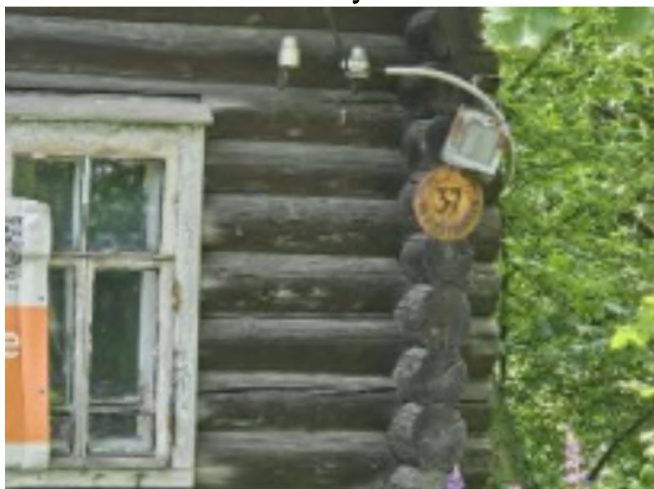


Фото 7. Дворовая территория. Вид на оцениваемый земельный участок.



Фото 8. Дворовая территория. Вид на адресную табличку.



Фото 9. Дворовая территория. Вид на адресную табличку.

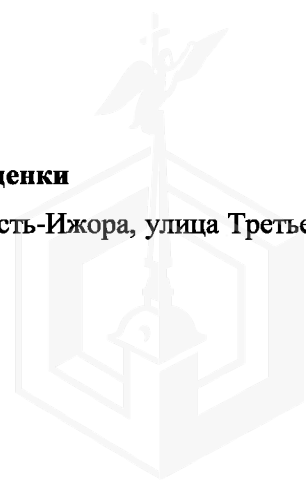
Фото 10. Дворовая территория. Вид на оцениваемый земельный участок.



Фото 11. Вид на оцениваемый жилой дом.

7.3. Общая характеристика территории вблизи объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, улица Третьей Пятилетки, дом 37.





Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, улица Третьей Пятилетки, дом 37

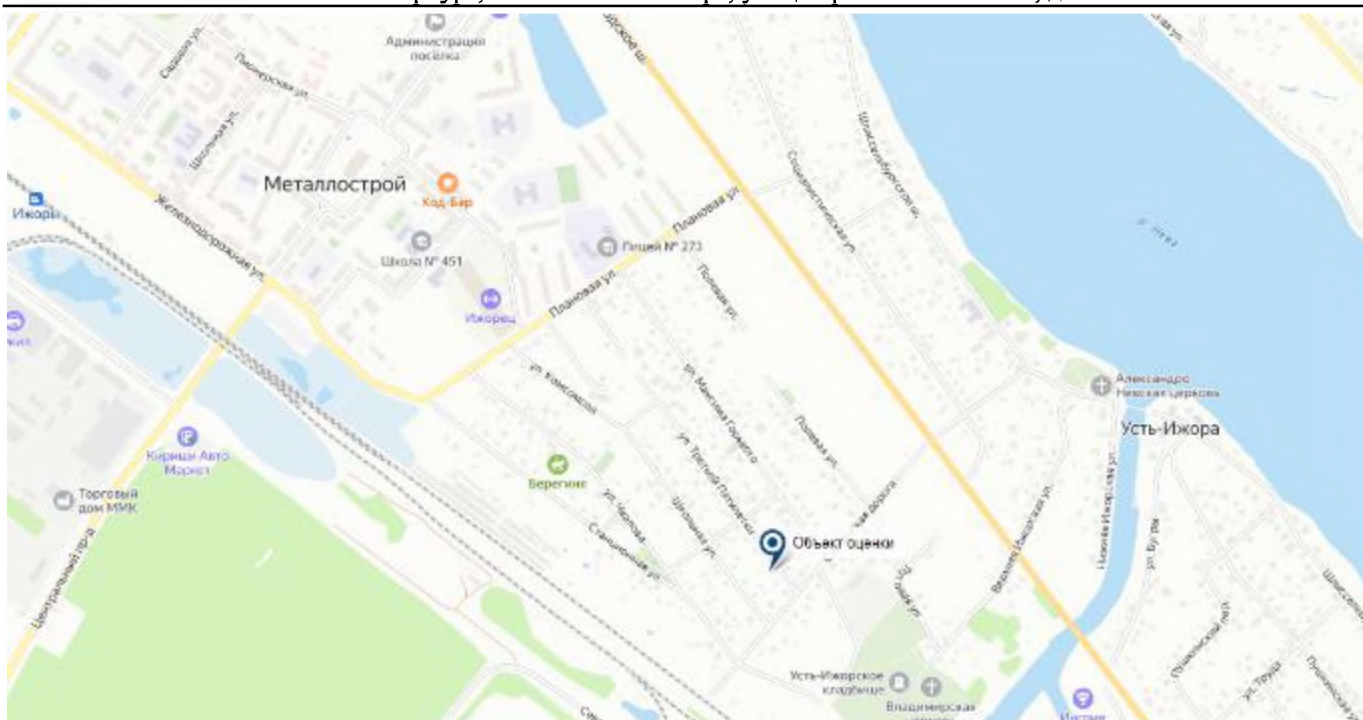


Рис. 7.3.1. Схема местоположения Объекта оценки¹³

Основные характеристики локального местоположения оцениваемого объекта представлены в следующей таблице.

Таблица 7.3.1

Характеристика	Описание / значение	Примечание
Описание локального местоположения		
Административный район	Колпинский	см. рис. 7.3.1
Квартал местоположения объекта	Объект оценки расположен в Колпинском районе Санкт-Петербурга, в пос. Усть-Ижора. Квартал, в котором расположен Объект оценки, ограничивают: ул. Третьей Пятилетки, Славянская дорога, Школьная ул., Советская ул.	
Характеристика застройки квартала	ИЖС	
Объекты окружения	Жилые дома, р. Ижора	
Доступность автомобильным транспортом		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Петрозаводское шоссе	
Возможность подъезда к Объекту оценки	Подъезд к объекту оценки осуществляется с улицы Третьей Пятилетки по заасфальтированной дороге	
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную» ¹⁴	
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков		
Уровень транспортных потоков по магистрали	Низкий	по данным визуального осмотра
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Низкий	

¹³ <https://yandex.ru/>

¹⁴ Оценщик использует следующую градацию при определении доступности объекта оценки автомобильным транспортом:
 «Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам без ограничений.
 «Хорошая» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам. Подъезд непосредственно к объекту ограничен (объект находится на территории, проезд на автомобиле по которой ограничен: контрольно-пропускным пунктом, кассой и т.д.) и/или осуществляется по дороге без покрытия.
 «Удовлетворительная» - объект находится в пригороде Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту может осуществляться как по заасфальтированным дорогам, так и по дорогам без покрытия. Подъезд непосредственно к объекту свободный или ограниченный.



Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, улица Третьей Пятилетки, дом 37

Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Низкий	
Характер и состав пешеходных потоков	Транзитный, жители района	
Обеспеченность общественным транспортом		
Расстояние до ближайшей станции метро	Расстояние до станции метро «Рыбацкое» около 7,5 км	по данным сайта Яндекс карты
Маршруты общественных видов транспорта	По Петрозаводскому шоссе проходят следующие маршруты общественного транспорта: автобусы №№ 189, 327, 328, 335, 335А, 337, 337А, 440 и 682, маршрутка № 440А.	
Вывод	Обеспеченность общественным транспортом объекта оценки можно определить, как удовлетворительную ¹⁵	
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны улицы Третьей Пятилетки	по данным визуального осмотра
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки	
Условия парковки	Парковка возможна на прилегающей территории. Условия парковки можно охарактеризовать как достаточные	

¹⁵ Оценщик использует следующую градацию при определении доступности Объекта оценки общественным транспортом:

«Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта и станции метрополитена расположены в непосредственной близости от объекта.

«Хорошая» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта расположены в незначительном отдалении от объекта. Станции метро расположены на расстоянии более 500 м. от объекта.

«Удовлетворительная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга на расстоянии более 1 500 метров от станции метро. Местоположение объекта не обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта.



Градостроительное зонирование

В соответствии со ст. 83 Земельного Кодекса РФ земельный участок в составе объекта оценки относится к категории «земли населенных пунктов».

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 (в действующей редакции) «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», объект оценки располагается в границах зоны «Ж1» - зона застройки индивидуальными жилыми (рис. 7.3.2).

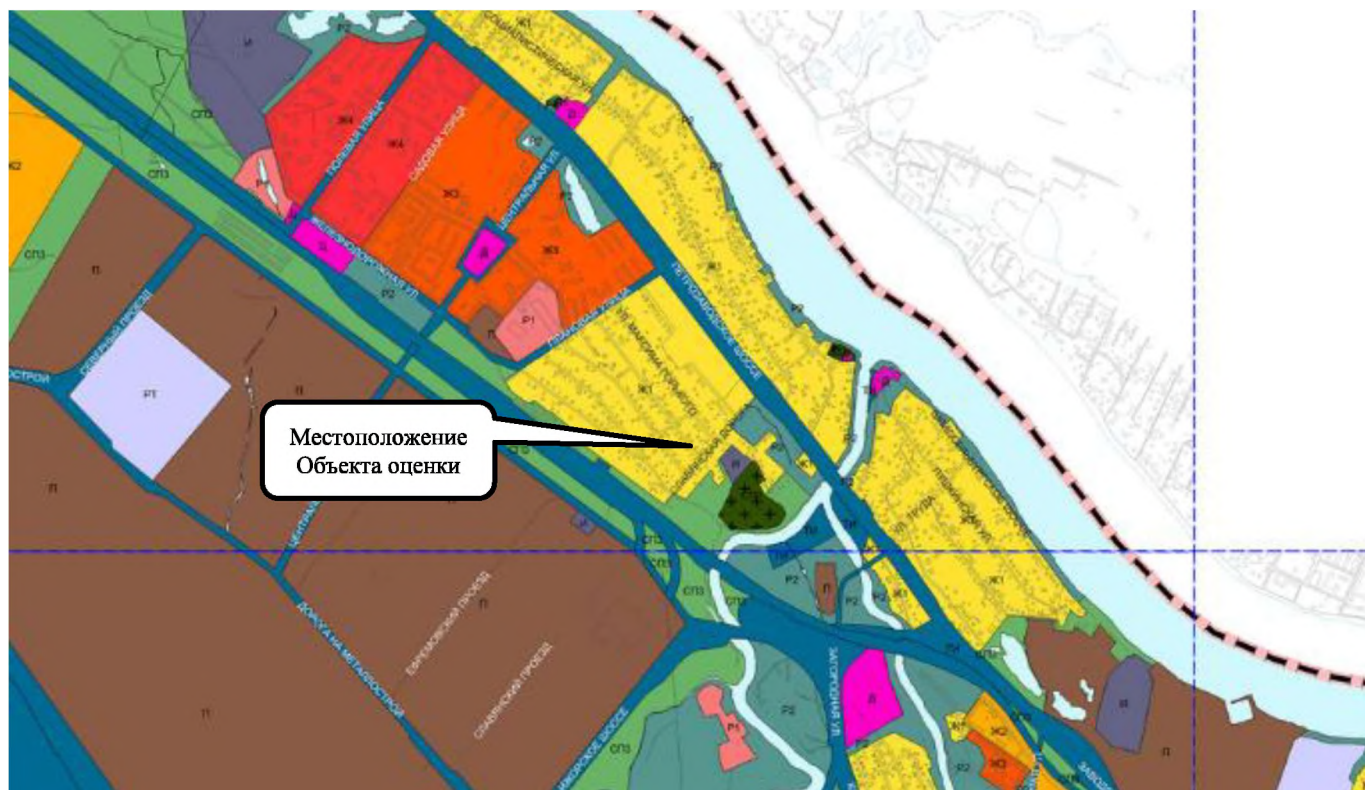


Рисунок 7.3.2 Функциональное зонирование по Генеральному плану¹⁶

Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции) объект оценки расположен в границах зоны «Т1Ж2-2» – жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (рис. 7.3.3).

¹⁶ <http://www.peterland.info/>



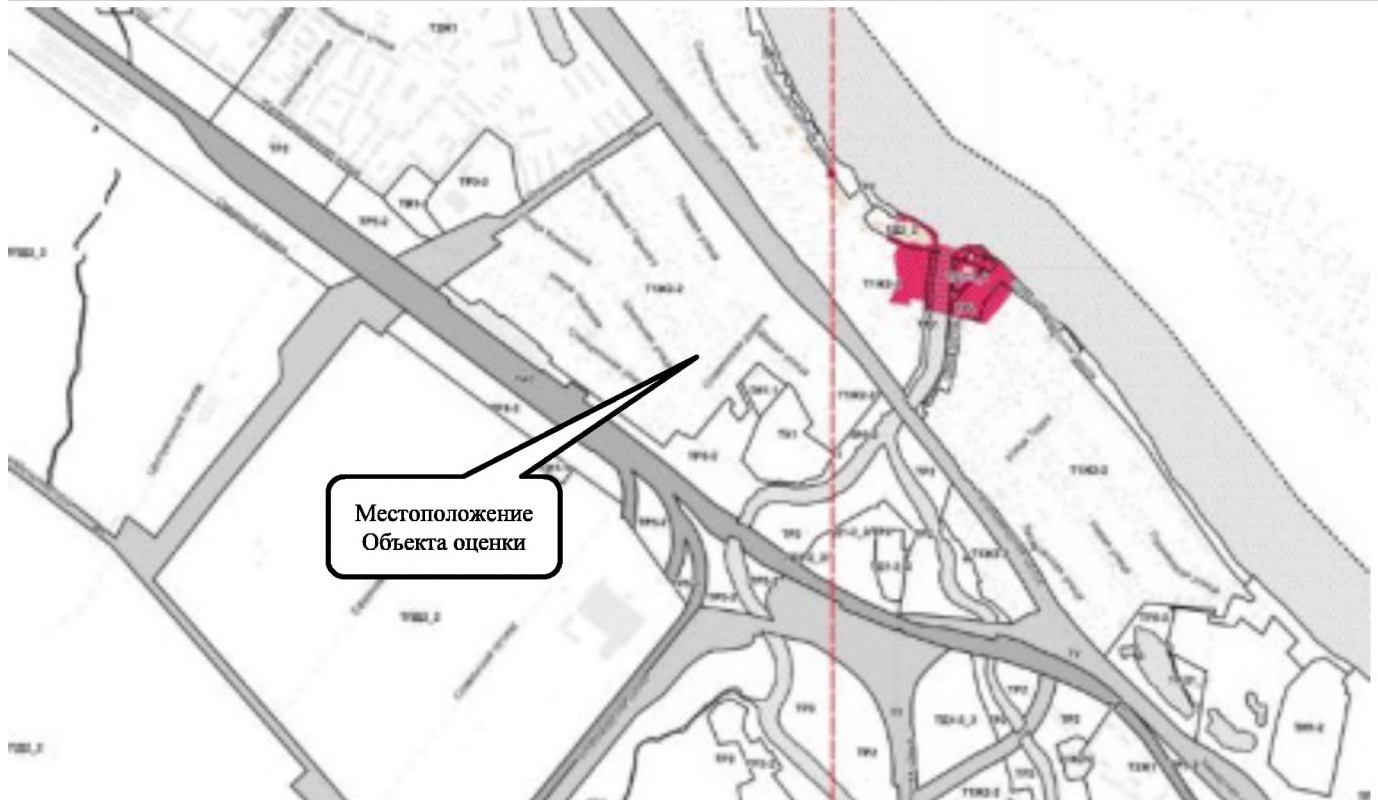


Рисунок 7.3.3 Границы территориальных зон и подзон согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (ПЗЗ)¹⁷

Цели выделения зоны Т1Ж2-2:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные жилые дома коттеджного (усадебного) типа;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий, в соответствующих среде формах;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Т1Ж2-2» в соответствии с ПЗЗ¹⁸.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
3	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
4	Дома социального обслуживания <*> <*>	3.2.1
5	Оказание социальной помощи населению <*> <*>	3.2.2
6	Оказание услуг связи <*> <*>	3.2.3
7	Бытовое обслуживание <*> <*>	3.3
8	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
9	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
10	Объекты культурно-досуговой деятельности <*> <*>	3.6.1
11	Магазины <*> <*>	4.4
12	Банковская и страховая деятельность <*> <*>	4.5

¹⁷ Приложение 2 к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга». Интернет-источник: <https://info.kadis.org/>

¹⁸ Градостроительные регламенты в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ЗРЗ)



13. ЗАЯВЛЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям и опыту:

- изложенные в данном Отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного Отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611, Стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»;
- рыночная величина стоимости признается действительной на дату оценки.

Рыночная стоимость объекта недвижимости (жилого дома совместно с земельным участком), расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, улица Третьей Пятилетки, дом 37,

по состоянию и в ценах на дату оценки, 23 июня 2025 г., (НДС не облагается)³² составляет:

10 770 000 (Десять миллионов семьсот семьдесят тысяч) руб., в том числе:

- рыночная стоимость здания, входящего в состав объекта оценки, составляет:

40 000 (Сорок тысяч) руб.;

- рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки, составляет:

10 730 000 (Десять миллионов семьсот тридцать тысяч) руб.

Полученный результат может быть использован для принятия решения о продаже объекта на торгах в порядке реализации постановления Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 № 12.

**Оценщик, заместитель начальника
департамента оценки ГБУ «ГУИОН»**

Т.В. Юдина

Начальник департамента оценки ГБУ «ГУИОН»

Т.Н. Лобочева

³² В соответствии с п.п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектами налогообложения. Под реализацией, в соответствии со ст. 39 НК РФ, понимается переход права собственности. Кроме того, согласно пп. 22, п. 3, ст. 149, ч. 2 НК РФ не подлежат налогообложению (освобождаемые от налогообложения) операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.