



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение
ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

191014, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 15/19
Телефон / Факс: 644-51-47

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

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

Санкт-Петербург, пос. Понтонный, ул. Колпинская, д. 2, литера А

Заказчик:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Исполнитель:

**ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки
недвижимого и движимого имущества»**

Дата проведения оценки:

23.06.2025

Дата составления отчета:

14.07.2025

Порядковый номер отчета:

№ КО133/0120/2025

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
2025**





- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Земельный Кодекс Российской Федерации и т.д.

В оценке также использовалась аналитическая информация, подготовленная департаментом оценки ГБУ «ГУИОН».

7. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹²

7.1. Имущественные и оцениваемые права

Оцениваемый объект недвижимости – жилой дом (кадастровый номер 78:37:0017529:1106) совместно с земельным участком (кадастровый номер 78:37:0017529:7), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Понтонный, ул. Колпинская, д. 2, литера А, 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.

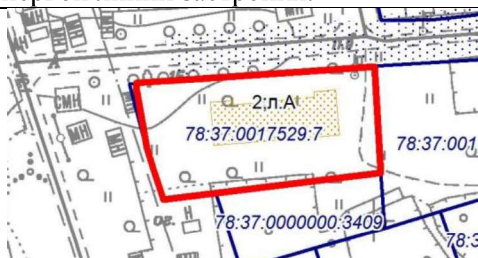
Таблица 7.2

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, пос. Понтонный, ул. Колпинская, д. 2, литера А	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	78:37:0017529:1106	
Адрес	Санкт-Петербург, пос. Понтонный, ул. Колпинская, д. 2, литера А	
Площадь здания, кв.м	458,3 ¹³	
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 642 281,29	
Год постройки / Год капитального ремонта	1959 / –	
Этажность	2, в том числе подземных 0	
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. На дату проведения осмотра инженерные коммуникации были утрачены.	
Состояние здания	Аварийное, подлежит сносу	

¹² Описание объекта оценки сделано на основании предоставленных документов (см. Приложение 3) и данных визуального осмотра

¹³ См. раздел 4.2. «Особые допущения и ограничительные условия»



Текущее состояние здания	Ветхое (после пожара)	По данным визуального осмотра
Описание конструктивных элементов		
Наружные и внутренние капитальные стены	бревенчатые	По данным Технического паспорта на жилой дом (дома)
Перегородки	деревянные	
Перекрытия	деревянные утепленные	
Физические характеристики земельного участка		
Площадь земельного участка	2 363 кв. м	по данным выписки из ЕГРН от 16.06.2025
Кадастровый номер земельного участка	78:37:0017529:7	
Адрес	Санкт-Петербург, пос. Понтонный, ул. Колпинская, д. 2, литера А	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)	
Ограничения прав и обременение объекта ¹⁴	Земельный участок расположен вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия. Объекты культурного наследия не выявлены.	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	7 815 427,32	
Подъезд к участку	со стороны Колпинской улицы. Земельный участок расположен на первой линии застройки.	по данным визуального осмотра
Форма земельного участка	 Многоугольная форма.	по данным справки КГА № 01-47-5-26132/22 от 25.07.2022
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 в аварийном состоянии	

¹⁴ Согласно письму КГА № 01-47-5-26132/22 от 25.07.2022



Далее приведены фотографии оцениваемого объекта, а также окружающей застройки, выполненные при проведении осмотра 23.06.2025.¹⁵

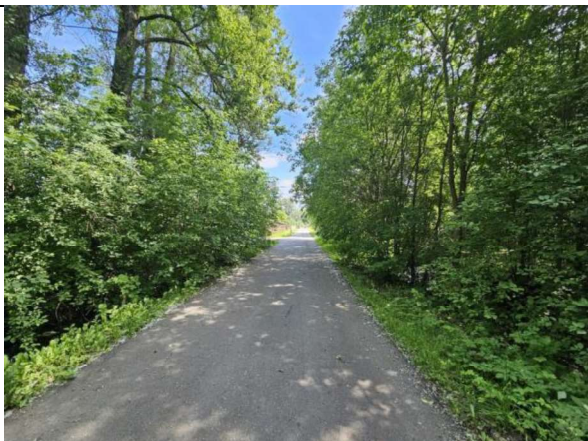


Фото 1. Вид на Колпинскую ул.



Фото 2. Вид на Колпинскую ул.

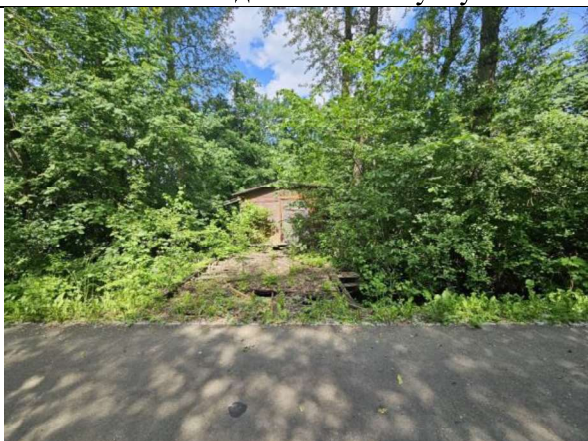


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки.

¹⁵ См. Раздел 4.2. «Особые допущения и ограничительные условия» настоящего Отчета





Фото 7. Вид на оцениваемый земельный участок.

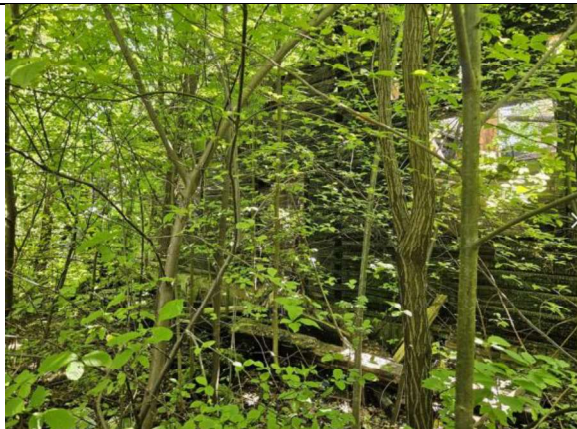


Фото 8. Вид на оцениваемый земельный участок.



Фото 9. Вид на оцениваемый земельный участок.

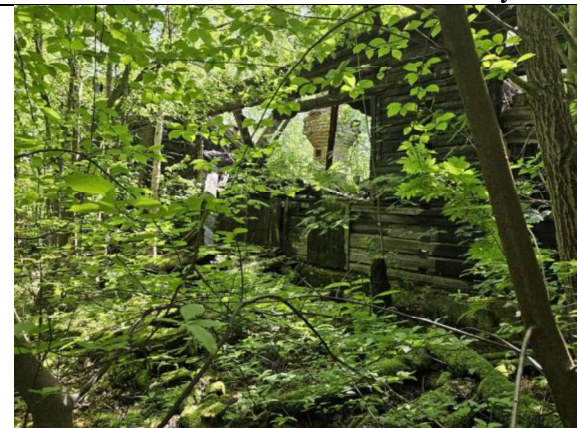


Фото 10. Вид на оцениваемый земельный участок.

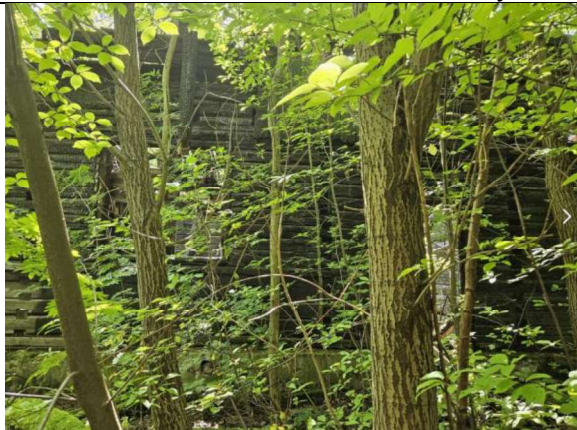


Фото 11. Вид на жилой дом.



Фото 12. Вид на жилой дом.



Фото 13. Вид на жилой дом.



Фото 14. Вид на жилой дом.

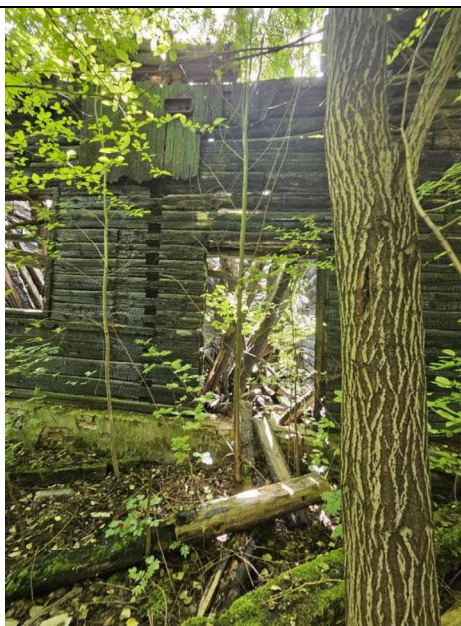


Фото 15. Вид на жилой дом.

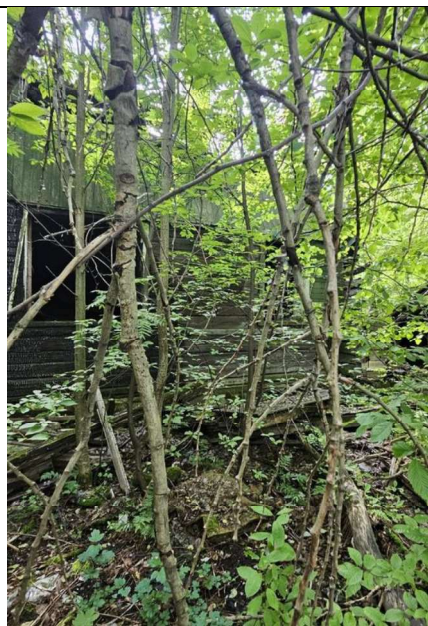


Фото 16. Вид на жилой дом.





7.3. Общая характеристика территории вблизи объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Санкт-Петербург, пос. Понтонный, ул. Колпинская, д. 2, литера А.

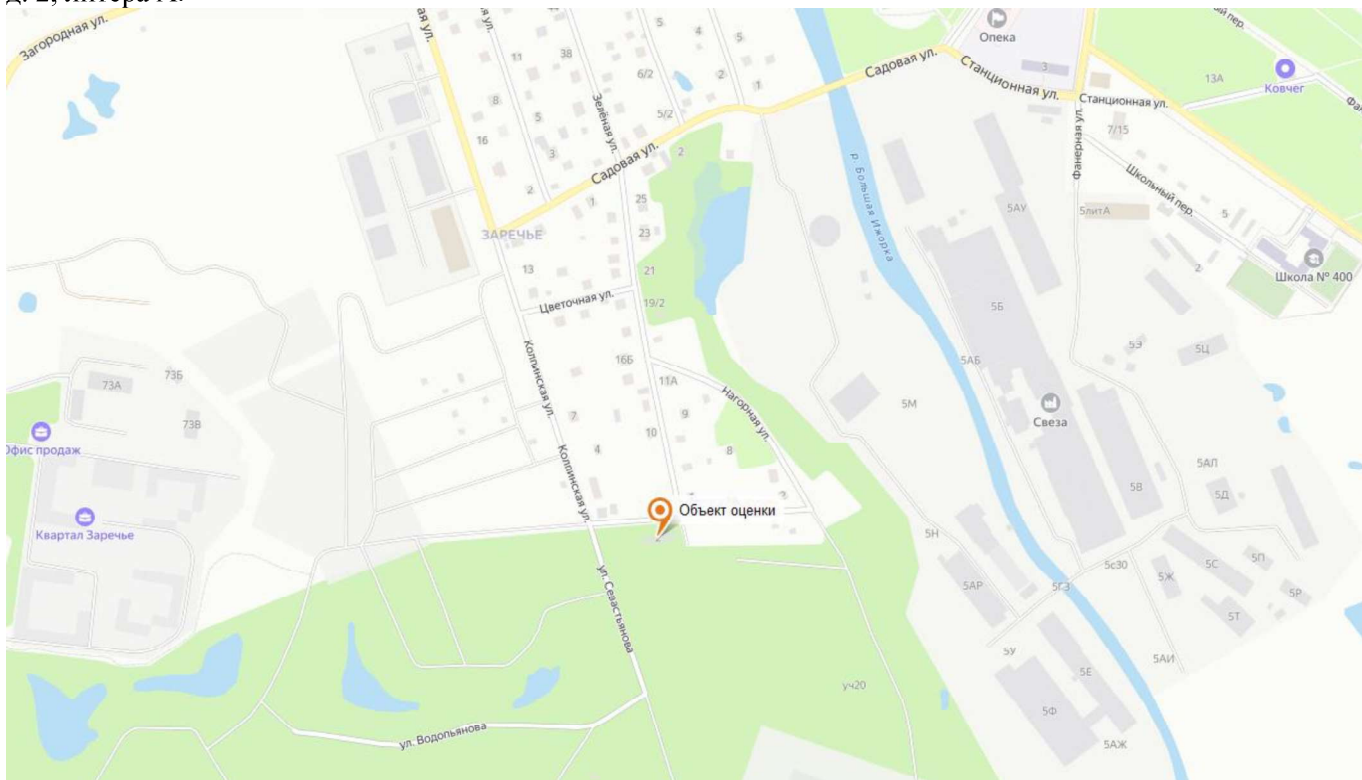


Рис. 7.3.1. Схема местоположения Объекта оценки¹⁶

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. Понтонный. Квартал, в котором расположен Объект оценки, ограничивают: Садовая ул., р. Большая Ижора, Приреченская ул., ул. Севастьянова и Колпинская ул.	
Характеристика застройки квартала	ИЖС, промышленные объекты	
Объекты окружения	жилые дома, деревообрабатывающее предприятие «Свежа», р. Большая Ижора	
Доступность автомобильным транспортом		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Заводская ул.	
Возможность подъезда к Объекту оценки	подъезд к объекту оценки осуществляется с Колпинской улицы по заасфальтированной дороге	

¹⁶ <https://yandex.ru/map>



Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную» ¹⁷	
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков		
Уровень транспортных потоков по магистрали	Низкий	по данным визуального осмотра
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Низкий	
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 11 км	по данным сайта yandex.ru
Расстояние до ближайшей ж/д станции	Ближайшая ж/д станция «Понтонная» расположена на расстоянии около 1,6 км	
Маршруты общественных видов транспорта	По Загородной ул. проходят следующие маршруты общественного транспорта: автобусы №№ 327, 332, 336, 337 и 337А.	
Вывод	Обеспеченность общественным транспортом объекта оценки можно определить, как удовлетворительную ¹⁸	
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны Колпинской улицы	по данным визуального осмотра
Условия парковки	Парковка возможна на прилегающей территории. Условия парковки можно охарактеризовать как достаточные	

¹⁷ 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.

¹⁸ 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).

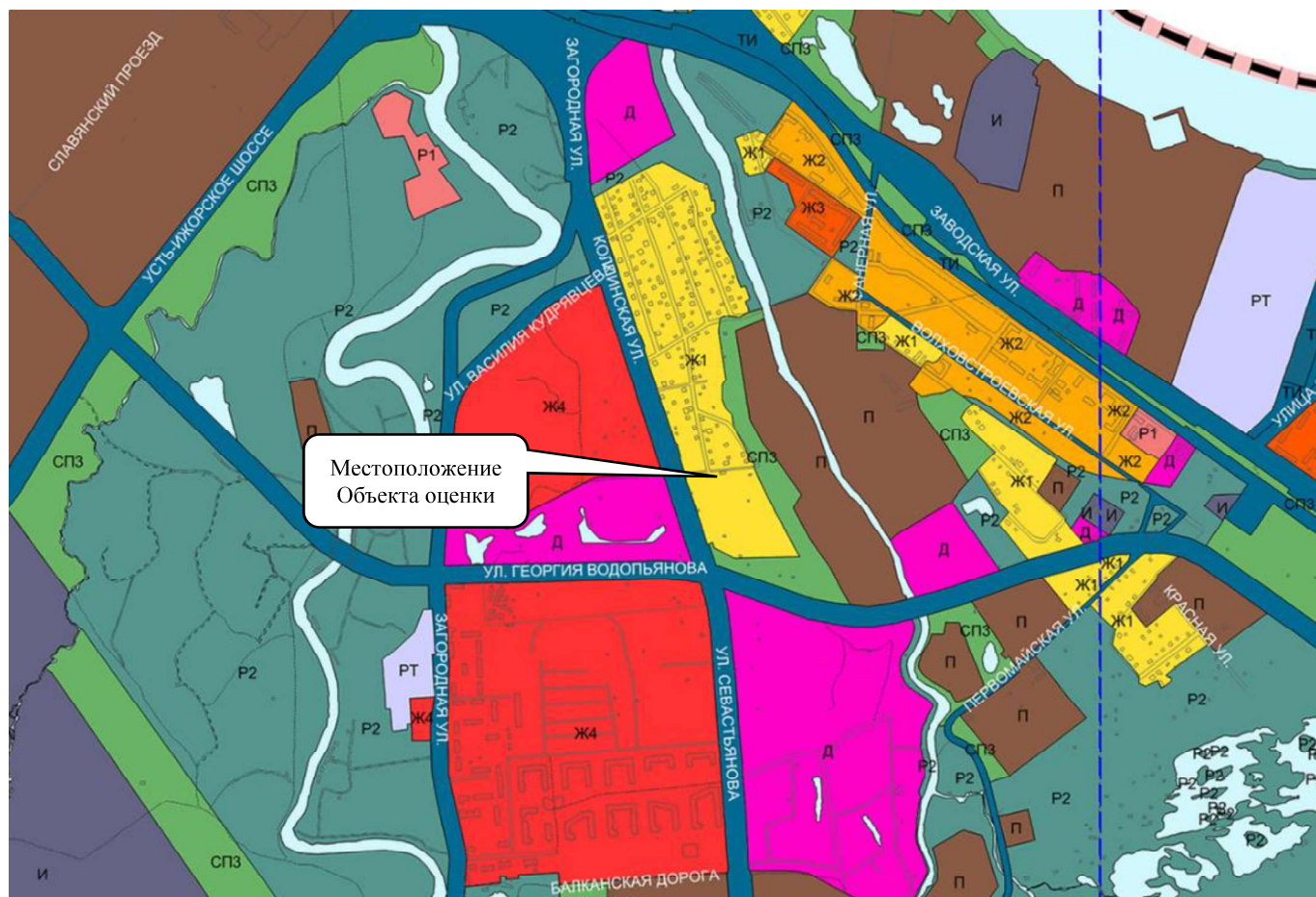


Рисунок 7.3.2 Функциональное зонирование по Генеральному плану¹⁹

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).

¹⁹ <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)²⁰

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 ПЗЗ²¹.

№ 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

²⁰ 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/>

²¹ Градостроительные регламенты в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ЗРЗ)



№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
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
13	Общественное питание <*> <***>	4.6
14	Служебные гаражи	4.9
15	Обеспечение занятий спортом в помещениях <*>	5.1.2
16	Площадки для занятий спортом <*>	5.1.3
17	Связь <*> <***>	6.8
18	Внеуличный транспорт	7.6
19	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
20	Улично-дорожная сеть	12.0.1
21	Благоустройство территории	12.0.2
22	Земельные участки общего назначения	13.0
23	Ведение садоводства	13.2
Условно разрешенные виды использования		
24	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
25	Осуществление религиозных обрядов <*>	3.7.1
26	Религиозное управление и образование <*>	3.7.2
27	Государственное управление <*>	3.8.1
28	Амбулаторное ветеринарное обслуживание <*>	3.10.1
29	Заправка транспортных средств <*>	4.9.1.1
30	Обеспечение дорожного отдыха <*>	4.9.1.2
31	Автомобильные мойки <*>	4.9.1.3
32	Ремонт автомобилей <*>	4.9.1.4

Объекты видов разрешенного использования, которые отмечены знаком <*>, могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и(или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. Виды разрешенного использования, которые отмечены знаком <***>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках не превышает 300 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 300 квадратных метров, то вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам использования

Условно разрешенные виды использования допустимы по дополнительному согласованию и по результатам общественных слушаний.





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, пос. Понтонный, ул. Колпинская, д. 2, литера А,

по состоянию и в ценах на дату оценки, 23 июня 2025 г., (НДС не облагается)³⁵ составляет:

5 300 000 (Пять миллионов триста тысяч) руб., в том числе:

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

540 000 (Пятьсот сорок тысяч) руб.;

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

4 760 000 (Четыре миллиона семьсот шестьдесят 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

³⁵ 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.