

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
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО I)», □ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», □ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; □ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; <p>Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»</p>





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. Петро-Славянка, ул. Полевая, д. 41, 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	78:37:1782506:41	
Адрес	Санкт-Петербург, пос. Петро-Славянка, ул. Полевая, д. 41, литера А	
Площадь здания, кв.м	34,5 ¹²	
Кадастровая стоимость здания, руб.	115 884,5	
Год постройки / Год капитального ремонта	1955/ –	
Этажность	1, в том числе подземных 0	
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. На дату проведения осмотра инженерные коммуникации были утрачены.	
Состояние здания	Аварийное, подлежит реконструкции	
Текущее состояние здания	Ветхое (обрушение, следы возгорания)	
<i>Описание конструктивных элементов</i>		
Наружные и внутренние капитальные стены	рубленные из бревен	По данным технической документации на жилой дом (дома) и земельный участок от 05.07.1956
Перегородки	деревянные	
Перекрытия	деревянные утепленные	
Фундамент	Кирпичные столбы	
<i>Физические характеристики земельного участка</i>		
Площадь земельного участка	1035 кв. м	по данным выписки из ЕГРН от 30.04.2025
Кадастровый номер земельного участка	78:37:1782506:258	
Адрес	Санкт-Петербург, пос. Петро-Славянка, ул. Полевая, д. 41, литера А	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)	
Ограничения прав и обременение объекта ¹³	Земельный участок расположен вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия. Объекты культурного наследия не выявлены.	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	4 091 797,36	
Подъезд к участку	со стороны Полевой ул. Земельный участок расположен на первой линии застройки.	по данным визуального осмотра

¹² См. раздел 4.2. «Особые допущения и ограничительные условия»¹³ Согласно письму КГИОП № 01-43-11548/25-0+1 от 05.05.2025



Характеристика	Описание / значение	Примечание
Форма земельного участка	 Правильная прямоугольная форма.	по данным справки КГА № 01-47-5-17860/25 от 29.05.2025
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	

Далее приведены фотографии оцениваемого объекта, а также окружающей застройки, выполненные при проведении осмотра 23.06.2025.¹⁴

Проход к оцениваемому земельному участку был затруднен (или невозможен) в связи с наличием на территории соседских дворовых собак крупных пород, что препятствовало проведению полной фотофиксации объекта.



Фото 1. Вид на Колпинскую ул.



Фото 2. Вид на Колпинскую ул.



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки.

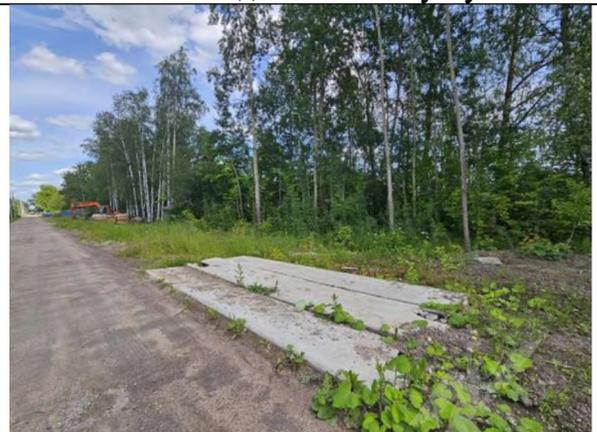


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки.

¹⁴ См. Раздел 4.2. «Особые допущения и ограничительные условия» настоящего Отчета





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 7. Вид на оцениваемый земельный участок.



Фото 8. Вид на жилой дом.



Фото 9. Вид на жилой дом.



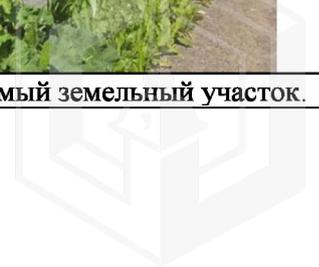
Фото 10. Вид на жилой дом.



Фото 11. Вид на оцениваемый земельный участок.



Фото 12. Вид на оцениваемый земельный участок.



**7.3. Общая характеристика территории вблизи объекта оценки**

Оцениваемый объект расположен по адресу: Санкт-Петербург, пос. Петро-Славянка, ул. Полевая, д. 41, литера А.

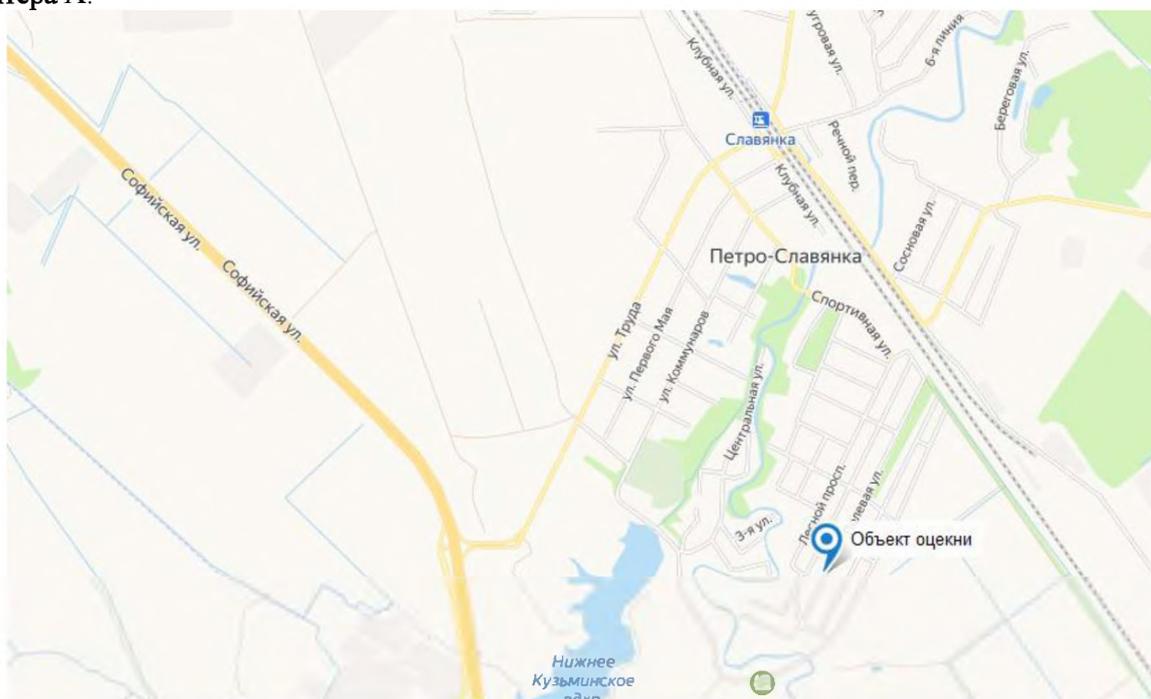


Рис. 7.3.1. Схема местоположения Объекта оценки¹⁵

Основные характеристики локального местоположения оцениваемого объекта представлены в следующей таблице.

Таблица 7.3.1

Характеристика	Описание / значение	Примечание
Описание локального местоположения		
Административный район	Колпинский	
Квартал местоположения объекта	Объект оценки расположен в Колпинском районе Санкт-Петербурга, в пос. Петро-Славянка. Квартал, в котором расположен объект оценки, ограничивают: Ново-Садовая ул., Полевая ул., ул. Гоголя, Лесной пр-кт.	см. рис. 7.3.1
Характеристика застройки квартала	ИЖС	
Объекты окружения	Жилые дома, кладбище, гостиница, церковь, часовня Александра Невского, пейнтбольный клуб, школа и т.д.	
Доступность автомобильным транспортом		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Софийская ул.	
Возможность подъезда к Объекту оценки	подъезд к объекту оценки осуществляется с Полевой улицы по заасфальтированной дороге	
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую» ¹⁶	

¹⁵ <https://yandex.ru/map>

¹⁶ 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.



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 7 км	по данным сайта yandex.ru
Расстояние до ближайшей ж/д станции	Ближайшая ж/д станция «Славянка» расположена на расстоянии около 2 км	
Маршруты общественных видов транспорта	Рядом с поселком в пешей доступности проходят следующие маршруты общественного транспорта: – автобусы №№ 396, 396А с Вокзальной ул.; – автобусы №№ 254, 330, 324, 326 с Софийской ул.	
Вывод	Обеспеченность общественным транспортом объекта оценки можно определить, как удовлетворительную ¹⁷	
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны Полевой улицы	по данным визуального осмотра
Условия парковки	Парковка возможна на прилегающей территории. Условия парковки можно охарактеризовать как достаточные	

«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.

¹⁷ 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).

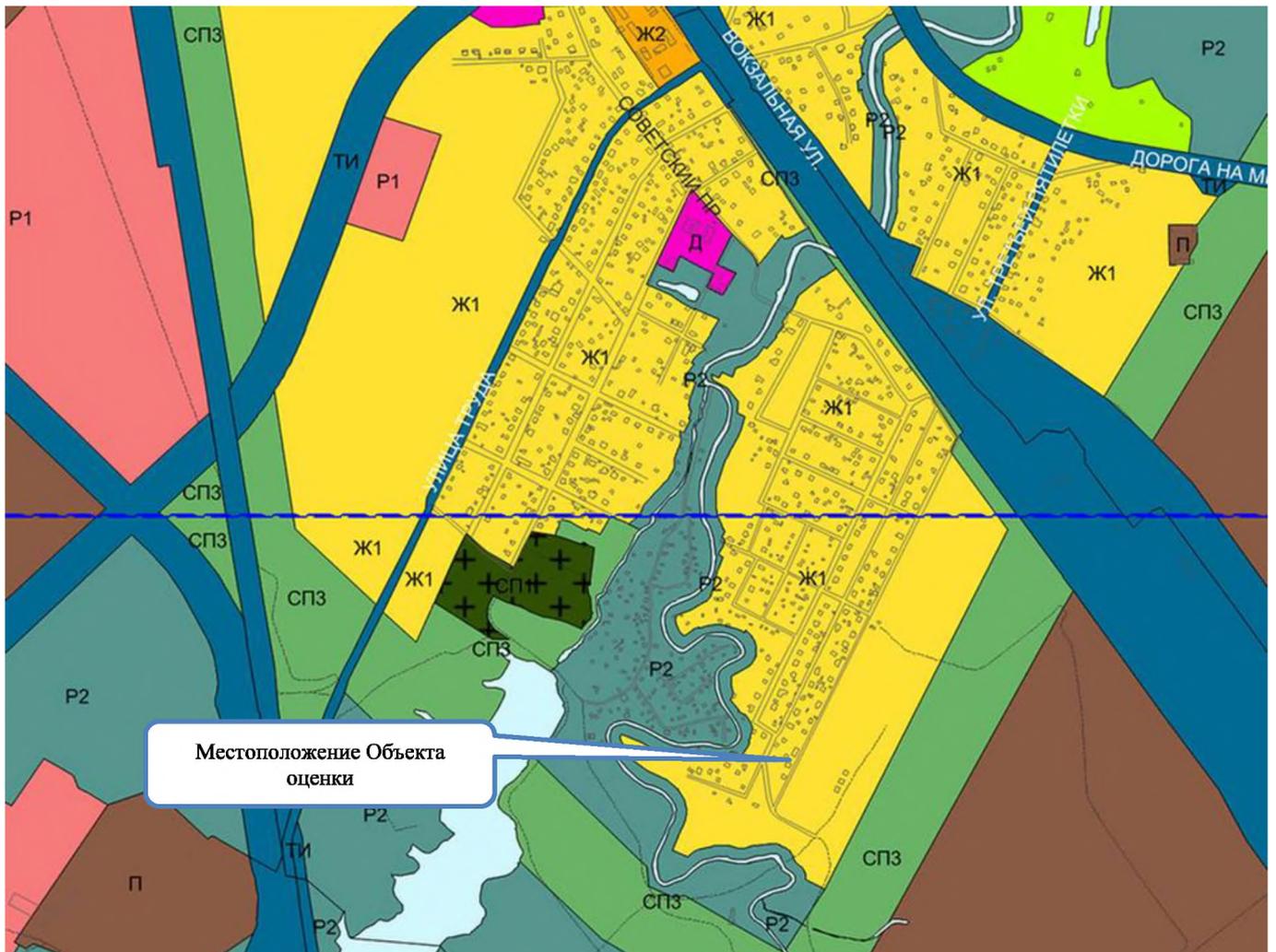


Рисунок 7.3.2 Функциональное зонирование по Генеральному плану¹⁸

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).

¹⁸ <http://www.peterland.info/>



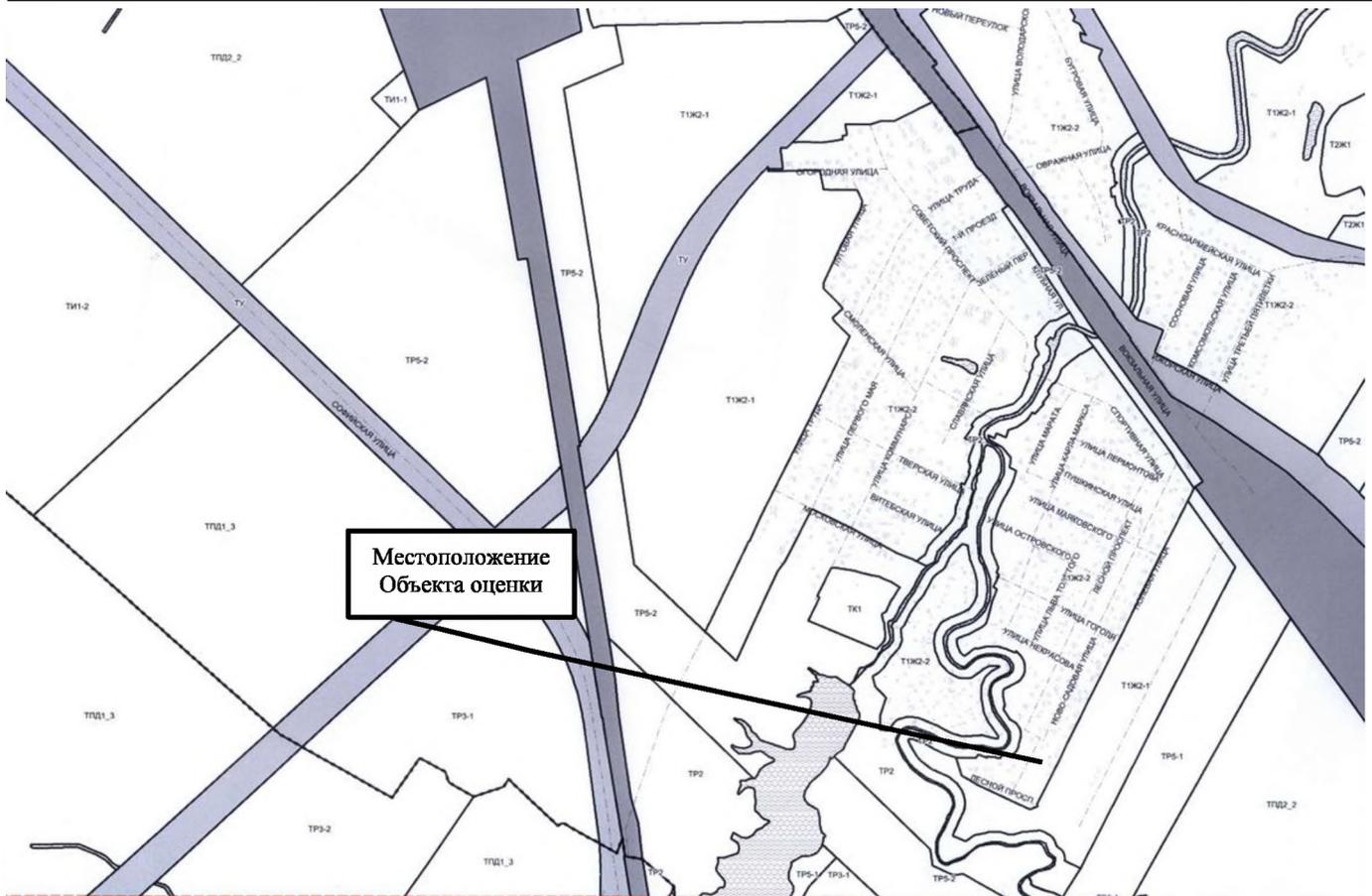


Рисунок 7.3.3 Границы территориальных зон и подзон согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (ПЗЗ)¹⁹

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 ПЗЗ²⁰.

№ 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

¹⁹ 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/>

²⁰ 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
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. Петро-Славянка, ул. Полевая, д. 41, литера А,

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

5 580 000 (Пять миллионов пятьсот восемьдесят 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:

5 540 000 (Пять миллионов пятьсот сорок 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.