

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, улица Третьей
Пятилетки, дом 37**

ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ (ГУИОН)

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 09.02.2026;

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 25.02.2026;

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на жилой дом – право собственности;
- на земельный участок – право собственности;

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки	
Площадь земельного участка	1700 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	8:37:0017325:235
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 культурно-досуговой 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
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	7 428 546,78
Подъезд к участку	со стороны улицы Третьей Пятилетки. Земельный участок расположен на первой линии застройки.
Форма земельного участка	 прямоугольная
Рельеф	относительно ровный, без видимых перепадов высот
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

Ограничения прав и обременение объекта	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.
--	--

ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

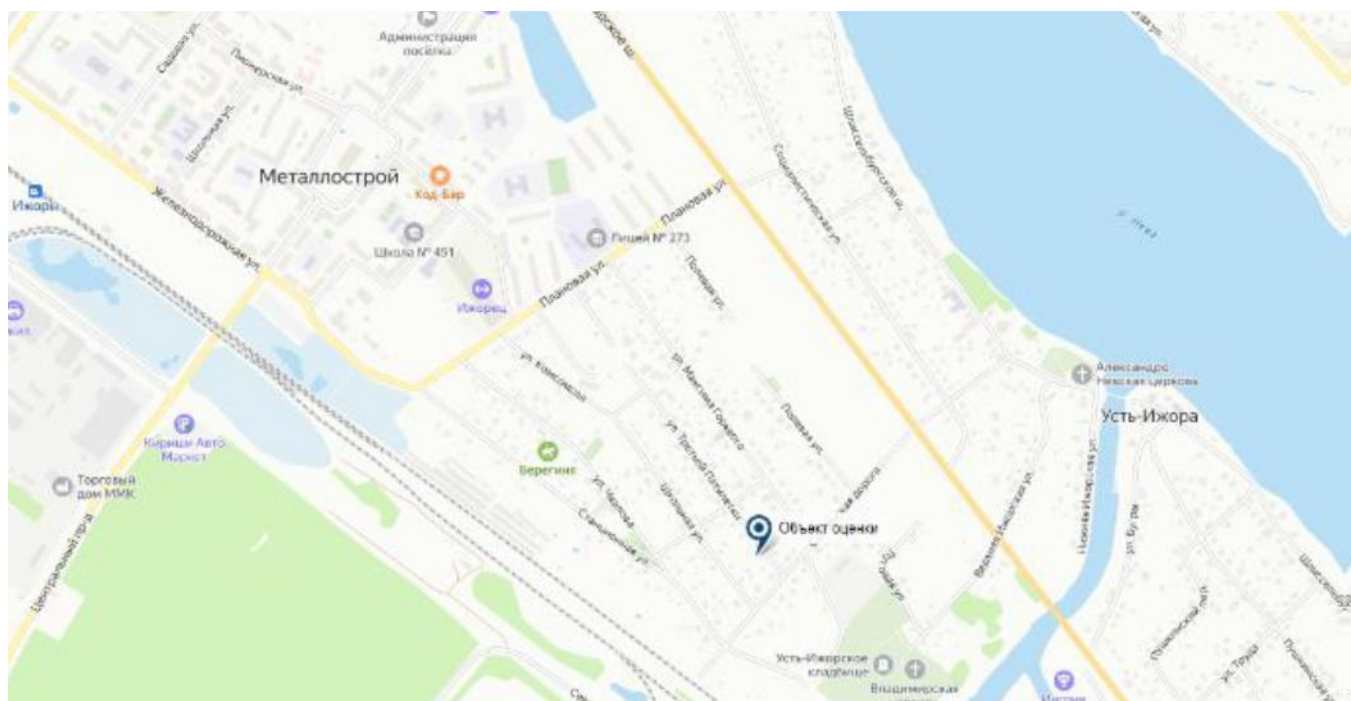
Характеристики здания, входящего в состав объекта оценки	
Наименование	Жилой дом
Кадастровый номер	78:37:0017325:18
Адрес	Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, улица Третьей Пятилетки, дом 37
Площадь здания, кв.м	57,5
Кадастровая стоимость здания, руб.	259 470,64
Год постройки / Год капитального ремонта	1917
Этажность	1, в т.ч. подземных 0
Инженерные коммуникации	Здание обеспечено электроснабжением и печным отоплением. Коммуникации отключены. На земельном участке есть вывод газопроводной трубы с заглушкой, без ввода в дом.
Состояние здания	техническая возможность восстановления несущей способности конструкций здания отсутствует и наиболее обоснованным мероприятием является разборка конструкций здания. Установленная категория технического состояния объекта – аварийная.
Ограничения	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

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Колпинский
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»
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	низкий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	низкий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	низкий
Характер и состав пешеходных потоков	Транзитный, жители района
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	Расстояние до станции метро «Рыбацкое» около 7,5 км

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	доступность общественным транспортом объекта оценки можно определить, как удовлетворительную.
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны улицы Третьей Пятилетки
Условия парковки	Парковка возможна на прилегающей территории. Условия парковки можно охарактеризовать как достаточные

Местоположение оцениваемого объекта



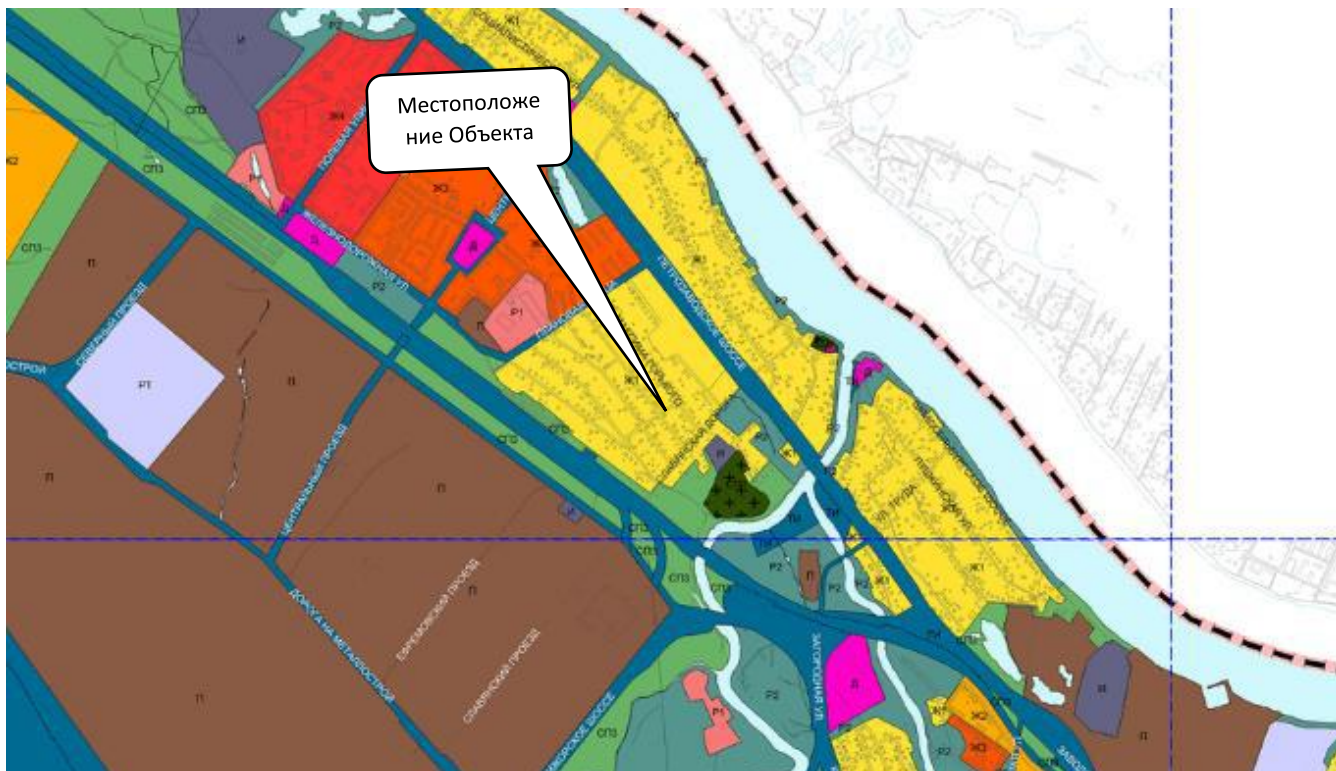
Градостроительное зонирование.

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 домами.

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





Функциональное зонирование по Генеральному плану

Границы территориальных зон и подзон согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (ПЗЗ)¹

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 ПЗЗ²

№ 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

¹ Приложение 2 к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга». Интернет-источник: https://nra.gov.spb.ru/SpbGovSearch/File_26065.pdf

² 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
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.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Дворовая территория. Вид на оцениваемый объект



Фото 2 Вид на адресную табличку.



Фото 3 Вид на оцениваемый жилой дом.



Фото 4 Вид на оцениваемый жилой дом.



Фото 5 Дворовая территория. Вид на оцениваемый земельный участок.



Фото 6 Вид на ул. Третьей Пятилетки

ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующей застройкой является снос существующего объекта и строительство на его месте индивидуального жилого дома.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ 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, 09 февраля 2026 г., (НДС не облагается)2 составляет:

8 480 000 (Восемь миллионов четыреста 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:

8 440 000 (Восемь миллионов четыреста 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.

