

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: г. Санкт Петербург, пос. Песочный, Советская ул., д. 37,
литера А, кв. 1-3 (единым лотом)**

ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 12.03.2026;

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 03.04.2026;

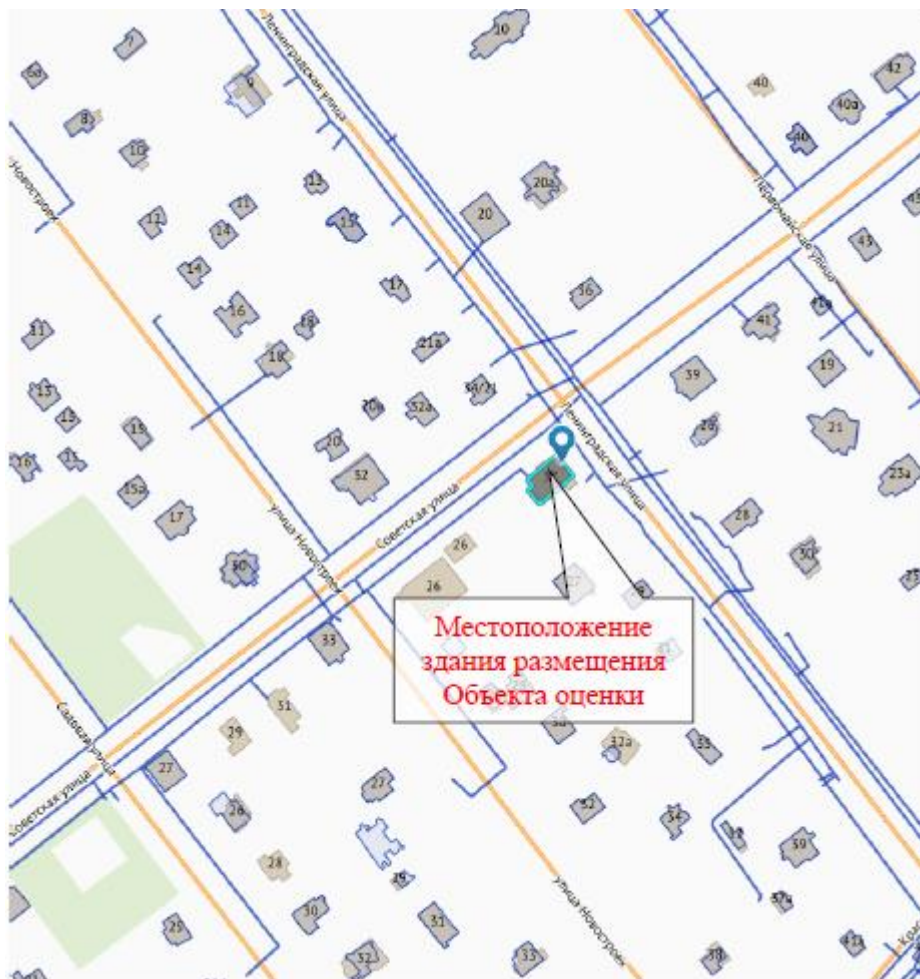
I. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки			
Объект оценки	квартиры 1-3 (единым лотом), расположенных по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, Советская ул., д. 37, литера А.		
Текущее использование здания размещения Объекта оценки	По документам – многоквартирный дом, по состоянию на дату оценки не используется (аварийное состояние, подлежит сносу).		
Этажность здания размещения Объекта оценки	1, мезонин-надстройка		
Собственник Объекта оценки	Санкт-Петербург в лице Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО СПб).		
Сервитуты и обременения	Не зарегистрировано.		
Ограничения КТИОП	Здание расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ЗРЗ(38)01, Курортный район).		
Локальное местоположение Объекта оценки (описательный адрес Объекта оценки)	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Ленинградской ул., Краснофлотской ул., ул. Новостроек, Советской ул.		
Общая характеристика локального местоположения Объекта оценки	В окружении Объекта оценки имеются дома индивидуальной жилой застройки, объекты социального и коммерческого назначения.		
Транспортная доступность	<p><u>Доступность автомобильным транспортом</u> Транспортная доступность личным и грузовым транспортом без ограничений.</p> <p><u>Обеспеченность общественным транспортом.</u> Обеспеченность общественным транспортом в пределах пос. Песочный характеризуется как «хорошая». Железнодорожная станция «Песочная» расположена на расстоянии порядка 1,29 км. Ближайшая остановка общественного транспорта «Советская улица/Ленинградская улица» расположена на расстоянии порядка 39 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 84, 109, 109Б, 110, 259, 315, 447, 497, 557, 671, 679, 680.</p>		
Обеспеченность Объекта оценки инженерной инфраструктурой ¹	Многоквартирный дом оборудован электроснабжением и печным отоплением. Водопровод и канализация отсутствуют. По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).		
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.		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт 01.12.2025 № 25000773.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст. 12 ФЗ № 135 «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета», т.е. до 03.10.2026.		
Краткие характеристики квартир, входящих в состав Объекта оценки			
	Квартира 1	Квартира 2	Квартира 3
Кадастровый номер	78:38:0021356:1033	78:38:0021356:1034	78:38:0021356:1035
Общая площадь квартиры, кв. м	88,6	91,9	86,1
Этаж/этажность	1/2+мезонин	1/2+мезонин	мезонин/2+мезонин
Высота потолков, м	3,55	3,55	3,00
Кадастровая стоимость, руб.	4 372 447,45	4 531 728,17	4 495 348,85
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	49 350,42	49 311,51	52 210,79

Характеристика	Описание / значение		Примечание
Дата осмотра представителем ГБУ «ГУИОН»	12.03.2026 ¹²		
Тип объекта недвижимости	квартиры 1-3 (единым лотом)		согласно п. 1 Задания на оценку
Адрес Объекта оценки	Санкт-Петербург, пос. Песочный, Советская ул., д. 37, литера А		согласно п. 2 Задания на оценку
Характеристики квартир, входящих в состав Объекта оценки			
Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, пос. Песочный, Советская ул., д. 37, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, пос. Песочный, Советская ул., д. 37, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, пос. Песочный, Советская ул., д. 37, литера А, кв. 3
Кадастровый номер	78:38:0021356:1033	78:38:0021356:1034	78:38:0021356:1035
НЭИ по оценке	жилое	жилое	жилое
Права на объект	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	88,6	91,9	86,1
Жилая площадь, кв. м	69,9	65,9	58,4
Площадь кухни, кв. м	9,1	12,5	14,4
Санузел	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Состояние здания	Аварийное, подлежит сносу	Аварийное, подлежит сносу	Аварийное, подлежит сносу
Вид из окон	На улицу и во двор	На улицу	На улицу и во двор
Вход	Отдельный с улицы	Общий со двора	Отдельный с улицы
Этаж/Этажность (по данным Формы № 7)	1/2+мезонин	1/2+мезонин	2+мезонин/2+мезонин
Наличие лифта	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Количество комнат	4	3	3
Высота потолков	3,55	3,55	3,00
Площадь веранды, кв.м	9,4	Отсутствует	5,9
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется
Коммуникации	Электроснабжение, печное отопление (отключены)	Электроснабжение, печное отопление (отключены)	Электроснабжение, печное отопление (отключены)



Кадастровая стоимость, руб.	4 372 447,45	4 531 728,17	4 495 348,85
Кадастровая стоимость руб./кв. м	49 350,42	49 311,51	52 210,79
<i>Описание здания размещения Объекта оценки</i>			
Общая характеристика	Многоквартирный дом		согласно предоставленной документации (см. Приложение 16.5)
Год постройки	1917		
Год последнего капитального ремонта	1964		по данным паспорта на многоквартирный дом по состоянию на 23.11.2011
Этажность	1, мезонин-надстройка		согласно предоставленной документации (см. Приложение 16.5)
Площадь, кв. м.	266,6		
Текущее состояние здания Объекта оценки	Согласно Распоряжению Жилищного комитета от 07.09.2016 № 1380-р «О признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, Советская ул., д. 37, литера А признан аварийным и подлежит сносу.		согласно предоставленной документации (см. Приложение 16.5) и данным визуального осмотра
Износ здания размещения Объекта оценки в соответствии с технической документацией	45%		по данным РГИС
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • фундамент – ленточный бутовый из тесаных гранитных камней; • стены – из бревен с наружной обшивкой облицовочной доской; • перегородки – деревянные; • перекрытия – деревянные по балкам с дощатым заполнением; • крыша – двускатная, по деревянным наслонным стропилам с деревянной обрешёткой, кровля из кровельной стали. • полы – дощатые, окрашены. 		по данным Заключения об оценке соответствия многоквартирного дома требованиям... от 30.08.2016 №73
Система доступа	Доступ не ограничен		по данным визуального осмотра
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	Многоквартирный дом обеспечен электроснабжением и печным отоплением. Водоснабжение и канализация отсутствуют. По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).		согласно предоставленной документации (см. Приложение 16.5)
Лифт	Отсутствует		Рис. 7.3.1
Возможность подъезда к зданию	с Советской и Ленинградской улиц.		
Расположение в квартале	Здание расположено на красной линии Советской и Ленинградской улиц		
Ограничения КГИОП	Здание расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ЗРЗ(38)01, Курортный район).		согласно предоставленной документации (см. Приложение 16.5)





На дату оценки Объект оценки – не используется, состояние помещений оценивается как неудовлетворительное (аварийное)».

Согласно Распоряжению Жилищного комитета от 07.09.2016 № 1380-р «О признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», а также принимая во внимание местоположение, ближайшее окружение, характеристики Объекта оценки, Объект оценки можно отнести к объекту жилой недвижимости, подлежащему сносу жилого здания, в котором он расположен. Эксплуатация возможна после проведения реконструкции или капитального ремонта.

Таким образом, учитывая вышеперечисленные факты, наиболее эффективной функцией использования Объекта оценки (квартир) является жилая после проведения реконструкции или капитального ремонта.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки с Советской улицы.



Фото 2. Вид на здание размещения Объекта оценки со двора.





Фото 3. Вид на здание размещения Объекта оценки со двора.



Фото 4. Вид на здание размещения Объекта оценки с Ленинградской улицы



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки. Вид на Ленинградскую улицу.



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки. Вид на Советскую улицу.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки – квартиры 1-3 (единым лотом), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, Советская ул., д. 37, литера А, по состоянию на 12.03.2026 составляет: 7 290 000 (Семь миллионов двести девяносто тысяч) руб. НДС не облагается.

