

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Санкт-Петербург, Южное шоссе, д. 36, литера А, нежилые
помещения 1-Н, 3-Н, 4-Н и квартиры 1-35, 36-С, 37-С, 38, 39-С, 40-С, 41 (единым лотом).**

ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 02.04.2026;

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 07.04.2026 (ГУИОН).

I. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки		
Адрес Объекта оценки	Санкт-Петербург, Южное шоссе, д. 36, литера А	
Текущее использование здания размещения Объекта оценки	По документам – многоквартирный жилой дом, по состоянию на дату оценки не используется (неудовлетворительное (аварийное) состояние)	
Этажность здания размещения Объекта оценки	4, в том числе подземных подвал	
Собственник Объекта оценки	Санкт-Петербург в лице Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО СПб)	
Сервитуты и обременения	Не зарегистрировано	
Ограничения КГИОП	В соответствии с копией письма СПб ГКУ ЦИОООКН от 20.01.2026 № 01-57-772/26-0-1, здание, расположенное по адресу: Южное шоссе, дом 36, литера А не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия. Здание расположено вне границ зон охраны объектов культурного наследия.	
Локальное местоположение Объекта оценки (описательный адрес Объекта оценки)	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Невским путепроводом, железнодорожными путями, Южным ш. и Сортировочной-Московской ул.	
Общая характеристика локального местоположения Объекта оценки	Застройка микрорайона смешанная, представлена объектами промышленного, общественно-делового и специального назначения, жилым фондом старой постройки	
Транспортная доступность	<u>Доступность автомобильным транспортом</u> Транспортная доступность личным и грузовым транспортом - без ограничений, состояние дорожного покрытия - хорошее. <u>Доступность общественным транспортом</u> характеризуется как «нормальная». Станция метрополитена «Ломоносовская» удалена на расстоянии порядка 1,6 км. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена около железнодорожной станции «Сортировочная», на расстоянии порядка 300 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 91, 140; троллейбусы №№ 26, 29, 35, 36, 42.	
Обеспеченность Объекта оценки инженерной инфраструктурой	электроснабжение	имеется
	водоснабжение	имеется
	отопление	имеется
	канализация	имеется
	По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).	
Основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт от 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 07.10.2026.	



Характеристика	Описание / значение			Примечание
Дата осмотра	02.04.2026			
Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения 1-Н, 3-Н, 4-Н и квартиры 1-35, 36-С, 37-С, 38, 39-С, 40-С, 41			согласно п. 1 Задания на оценку
Адрес Объекта оценки	Санкт-Петербург, Южное шоссе, д. 36, литера А			согласно п. 2 Задания на оценку
Текущее использование	По документам - многоквартирный жилой дом, по состоянию на дату оценки не используется (неудовлетворительное (аварийное) состояние)			согласно данным визуального осмотра
Факторы и характеристики Объекта оценки, оказывающие влияние на стоимость				
Описание Объектов оценки №№ 1-3				
Общая характеристика	пом. 1-Н	пом. 3-Н	пом. 4-Н	согласно п. 1 Задания на оценку
Кадастровый номер	78:12:0713601:1139	78:12:0713601:1141	78:12:0713601:1145	согласно предоставленной документации
Количество и типы входов	2 общих со двора 1 отдельный со двора	2 общих с улицы	1 общий с улицы	согласно предоставленной документации и данным визуального осмотра
Ориентация окон	окна отсутствуют	на улицу и во двор	на улицу	
Витринное остекление	отсутствует	отсутствует	отсутствует	согласно данным визуального осмотра
Площадь, кв. м	437,8	149,8	19,4	согласно предоставленной документации
Занимаемые этажи	подвал, загл. 1,60 м	подвал, загл. 1,60 м	2-й этаж	
Высота потолка, м	2,05	2,05	3,67	
Состояние внутренней отделки	неудовл. (аварийное)	неудовл. (аварийное)	неудовл. (аварийное)	согласно данным визуального осмотра
Тип фактической планировки	зальная	зальная	зальная	согласно предоставленной документации
Текущее использование	не используется	не используется	не используется	согласно данным визуального осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	36 679 889,58	13 131 801,92	2 438 486,07	согласно выпискам из ЕГРН

Характеристика	Описание / значение			Примечание
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	83 782,30	87 662,23	125 695,16	
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация (утрачены)	электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация (утрачены)	электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация (утрачены)	согласно предоставленной документации и данным визуального осмотра

Описание Объектов №№ 4-44									
Характеристика	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10	Объект № 11	Объект № 12
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 3	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 4	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 5	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 6	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 7	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 8	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 9
Кадастровый номер	78:12:0713601:1138	78:12:0713601:1105	78:12:0713601:1102	78:12:0713601:1106	78:12:0713601:1103	78:12:0713601:1107	78:12:0713601:1104	78:12:0713601:1108	78:12:0713601:1109
НЭП по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь квартиры, кв. м	52,0	51,2	50,7	51,6	55,2	55,6	56,3	55,8	64,4
Жилая площадь, кв. м	31,6	31,9	30,4	32,2	34,6	34,9	35,0	35,0	44,5
Площадь кухни, кв. м	7,4	6,6	6,9	6,5	5,9	7,3	7,5	7,5	5,5
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	1/4	1/4	2/4	2/4	3/4	3/4	4/4	4/4	1/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Высота потолка	3,40	3,40	3,67	3,67	2,97	2,97	3,07	3,07	3,40
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	7 077 938,36	6 973 711,58	7 460 609,68	7 587 295,73	8 092 926,04	8 149 011,15	8 073 930,57	8 005 329,36	8 685 686,86
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	136 114,20	136 205,30	147 152,06	147 040,61	146 610,98	146 564,95	143 409,07	143 464,68	134 870,91



Характеристика	Объект № 13	Объект № 14	Объект № 15	Объект № 16	Объект № 17	Объект № 18	Объект № 19	Объект № 20	Объект № 21
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 10	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 11	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 12	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 13	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 14	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 15	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 16	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 17	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 18
Кадастровый номер	78:12:0713601:1116	78:12:0713601:1110	78:12:0713601:1117	78:12:0713601:1111	78:12:0713601:1113	78:12:0713601:1114	78:12:0713601:1115	78:12:0713601:1122	78:12:0713601:1123
НЭП по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь квартиры, кв. м	146,4	64,3	58,8	69,3	60,3	69,9	60,7	52,0	64,8
Жилая площадь, кв. м	96,5	44,9	35,4	47,8	43,9	47,8	44,1	27,4	41,6
Площадь кухни, кв. м	12,2	5,8	7,7	6,2	6,8	6,0	6,6	6,5	7,2
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Тресторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	На улицу и во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	На улицу	На улицу и во двор
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий с улицы	Общий с улицы
Этаж/этажность	1/4	2/4	2/4	3/4	3/4	4/4	4/4	1/4	1/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	6	3	2	3	2	3	2	2	3
Высота потолков	3,40	3,67	3,67	2,97	2,97	3,07	3,07	3,40	3,40
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	15 269 794,05	9 365 825,76	8 597 144,6	9 520 562,09	8 806 933,44	9 398 234,97	8 676 734,12	7 077 938,36	8 737 413,86
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	104 301,87	145 658,25	146 209,94	137 381,84	146 051,96	134 452,57	142 944,55	136 114,20	134 836,63

Характеристика	Объект № 22	Объект № 23	Объект № 24	Объект № 25	Объект № 26	Объект № 27	Объект № 28	Объект № 29	Объект № 30
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 19	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 20	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 21	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 22	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 23	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 24	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 25	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 26	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 27
Кадастровый номер	78:12:0713601:1124	78:12:0713601:1125	78:12:0713601:1126	78:12:0713601:1127	78:12:0713601:1128	78:12:0713601:1129	78:12:0713601:1134	78:12:0713601:1135	78:12:0713601:1132
НЭП по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь квартиры, кв. м	51,1	64,6	55,7	68,8	54,9	69,2	50,9	54,3	49,4
Жилая площадь, кв. м	26,8	42,2	31,1	46,1	31,2	46,4	31,1	35,4	30,5
Площадь кухни, кв. м	6,4	6,4	6,7	6,3	6,5	6,4	6,8	6,5	6,8
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Односторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	На улицу	На улицу и во двор	На улицу	На улицу и во двор	На улицу	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор
Вход	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы
Этаж/этажность	2/4	2/4	3/4	3/4	4/4	4/4	1/4	1/4	2/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	2	3	2	3	2	3	3	3	3
Высота потолков	3,67	3,67	2,97	2,97	3,07	3,07	3,40	3,40	3,67
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	7 516 929,79	9 407 722,13	8 163 029,78	9 454 508,75	7 881 783,05	9 307 696,78	6 934 603,64	7 377 136,4	7 808 642,08
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	147 102,34	145 630,37	146 553,49	137 420,18	143 566,18	134 504,29	136 239,75	135 858,87	158 069,68

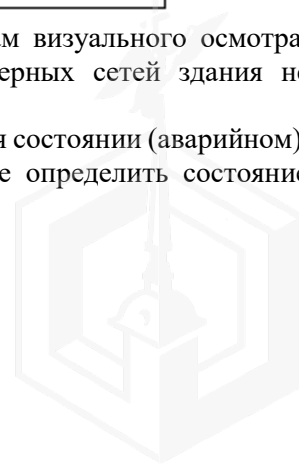
Характеристика	Объект № 31	Объект № 32	Объект № 33	Объект № 34	Объект № 35	Объект № 36	Объект № 37	Объект № 38	Объект № 39
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 28	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 29	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 30	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 31	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 32	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 33	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 34	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 35	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 36-С
Кадастровый номер	78:12:0713601:1133	78:12:0713601:1136	78:12:0713601:1137	78:12:0713601:1130	78:12:0713601:1131	78:12:0713601:1112	78:12:0713601:1118	78:12:0713601:1119	78:12:0713601:1142
НЭП по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь квартиры, кв. м	51,1	54,0	55,9	54,4	56,2	98,5	92,9	187,7	184,4
Жилая площадь, кв. м	31,6	33,8	34,4	34,1	34,5	54,1	41,1	108,7	115,4
Площадь кухни, кв. м	6,8	6,8	6,7	7,0	7,3	9,3	9,3	9,7	12,3
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Тресторонняя	Двусторонняя	Тресторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор
Вход	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий со двора	Общий с улицы	2 общий с улицы	Общий с улицы и общий со двора
Этаж/этажность	2/4	3/4	3/4	4/4	4/4	3/4	1/4	1/4	2/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	3	3	3	3	3	3	3	6	6
Высота потолков	3,67	2,97	2,97	3,07	3,07	2,97	3,40	3,40	3,67
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	7 516 929,79	7 924 563,73	8 191 063,89	7 813 108,31	8 060 212,26	12 622 424,24	11 035 067,48	19 576 502,36	20 769 252,69
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	147 102,34	146 751,18	146 530,66	143 623,31	143 420,15	128 146,44	118 784,36	104 296,76	112 631,52

Характеристика	Объект № 40	Объект № 41	Объект № 42	Объект № 43	Объект № 44
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 37-С	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 38	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 39-С	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 40-С	Санкт-Петербург, ш. Южное, д. 36, литера А, кв. 41
Кадастровый номер	78:12:0713601:1143	78:12:0713601:1120	78:12:0713601:1144	78:12:0713601:1146	78:12:0713601:1121
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь квартиры, кв. м	187,8	91,0	222,1	215,6	201,2
Жилая площадь, кв. м	110,7	50,8	139,4	134,2	119,3
Площадь кухни, кв. м	9,8	9,3	11,7	13,8	11,0
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Тресторонняя	Двусторонняя	Тресторонняя	Тресторонняя	Тресторонняя
Вид из окон	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор
Вход	2 общих с улицей	Общий с улицей	2 общих с улицей	Общий с улицей и общий со двора	2 общих с улицей
Этаж/Этажность	2/4	3/4	3/4	4/4	4/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	6	3	7	7	7
Высота потолков	3,67	2,97	2,97	3,07	3,07
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	21 152 194,2	11 678 067,5	25 015 441,76	23 773 387,59	22 185 556,24
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	112 631,49	128 330,41	112 631,44	110 266,18	110 266,18

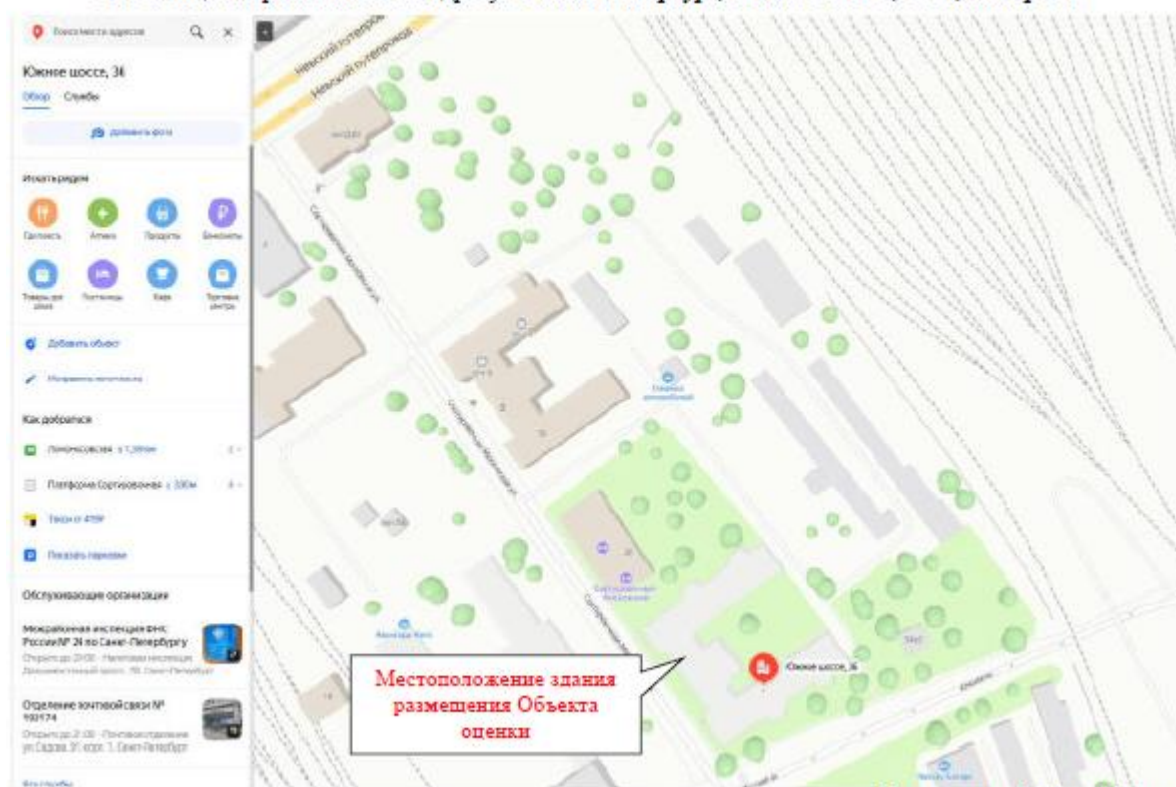
Описание здания размещения Объекта оценки		
Общая характеристика	Многоквартирный жилой дом	согласно предоставленной документации и данным визуального осмотра
Год постройки	1917	
Год последнего капитального ремонта	1952-1953 г.	
Этажность	4, в том числе подземных подвал	
Площадь, кв. м	4 212,5	
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено заключение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции. В соответствии с актом обследования здания общежития №199 от 14.05.2008 физический износ здания составляет 65,5%. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).	согласно предоставленной документации и данным визуального осмотра
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	фундамент – бутовый ленточный; стены – кирпичные; перекрытия над подвалом выполнены по металлическим балкам с плоским бетонным заполнением; перекрытия междуэтажные – по металлическим балкам; перекрытия чердачные – по деревянным балкам, по металлическим балкам; крыша – двухскатная по наслонным стропилам из бревен; оконные проемы – двойные створные; дверные проемы – простые	
Система доступа	Свободная	
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	• электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).	
Лифт	Отсутствует	
Возможность подъезда к зданию	С Южного шоссе	рис. 7.3.1
Расположение в квартале	На первой линии застройки	

Описание состояния Объекта оценки составлено исключительно по результатам визуального осмотра. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования состоянии (аварийном). Учитывая качество и состояние выполненной отделки, было принято решение определить состояние Объекта оценки как «неудовлетворительное» (аварийное).



Объект оценки расположен по адресу: *Санкт-Петербург, Южное шоссе, д. 36, литера А.*



Источник: Яндекс.Карты

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Невский
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Невским путепроводом, железнодорожными путями, Южным ш. и Сортировочной-Московской ул.
Расположение в квартале	На красной линии застройки улицы Сортировочной-Московской и Южного шоссе.
Характеристика застройки квартала	Застройка микрорайона смешанная, представлена объектами общественно-делового и специального назначения, в меньшей степени жилым фондом старой постройки.
Объекты окружения	Непосредственной возле здания размещения Объекта оценки расположены спортивный комплекс, автосервисы, гостиница, а также промышленные здания, обеспечивающие функционирование железных дорог.



Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Невский путепровод
Значимость магистрали	Движение средней активности автомобильного и грузового наземного транспорта
Возможность подъезда к зданию	С Сортировочной-Московской улицы и Южного шоссе
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную».
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Средний
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Низкий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Низкий
Характер и состав пешеходных потоков	Работники близлежащих фирм и предприятий, жители микрорайона
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Помоносовская» удалена на расстоянии порядка 1,6 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена около железнодорожной станции «Сортировочная», на расстоянии порядка 300 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 91, 140; троллейбусы №№ 26, 29, 35, 36, 42.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны Сортировочной-Московской улицы и Южного шоссе.
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки.
Подъездные пути, условия парковки	Состояние покрытия подъездных путей можно охарактеризовать как хорошее, парковка возможна на Сортировочной-Московской улице, Южном шоссе, подъездный путь во внутренней двор затруднен. В целом условия парковки можно оценить как достаточные.

С учетом анализа документов по Объекту оценки, исследования на качественном уровне потенциала Объекта оценки, Оценщиком было установлено, что наиболее эффективным вариантом будет использование Объекта оценки в качестве коммерческого (ПСН) помещения и жилых помещений (квартир) после проведения реконструкции.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки с Южного шоссе

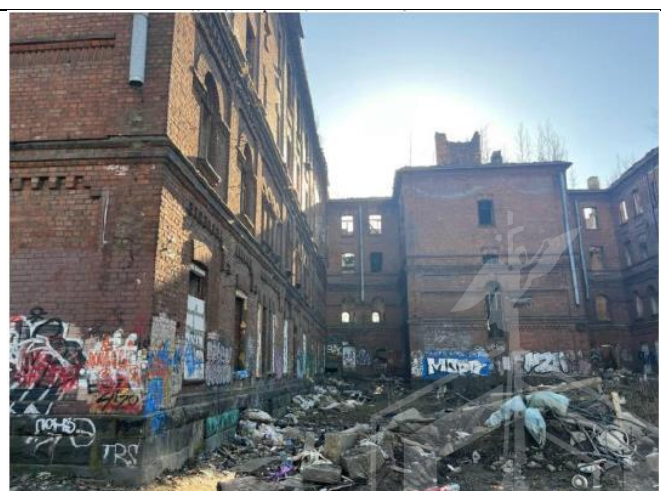


Фото 2. Состояние здания размещения Объекта оценки.

	
Фото 3. Вид на здание размещения Объекта оценки с улицы Сортировочной-Московской.	Фото 4. Состояние здания размещения Объекта оценки
	
Фото 5. Вид на здание размещения Объекта оценки с улицы Сортировочной-Московской	Фото 6. Дворовая территория.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки (нежилых помещений 1-Н, 3-Н, 4-Н и квартир 1-35, 36-С, 37-С, 38, 39-С, 40-С, 41 (единым лотом)), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Южное шоссе, д. 36, литера А, по состоянию на 02.04.2026 составляет округленно: 56 980 000 (Пятьдесят шесть миллионов девятьсот восемьдесят тысяч) руб. с учетом НДС, в том числе:

рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 3-Н, 4-Н 10 900 000 (Десять миллионов девятьсот тысяч) руб.

рыночная стоимость квартир 1-35, 36-С, 37-С, 38, 39-С, 40-С, 41 46 080 000 (Сорок шесть миллионов восемьдесят тысяч) руб.

или 55 014 426 (Пятьдесят пять миллионов четырнадцать тысяч четыреста двадцать шесть) руб. 23 коп. без учета НДС, в том числе:

рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 3-Н, 4-Н 8 934 426 (Восемь миллионов девятьсот тридцать четыре тысячи четыреста двадцать шесть) руб. 23 коп. рыночная стоимость квартир 1-35, 36-С, 37-С, 38, 39-С, 40-С, 41 46 080 000 (Сорок шесть миллионов восемьдесят тысяч) руб. (НДС не облагается)

