

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 17, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 34,6 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001238:2265, подвал

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.08.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 17, литера А, помещение 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

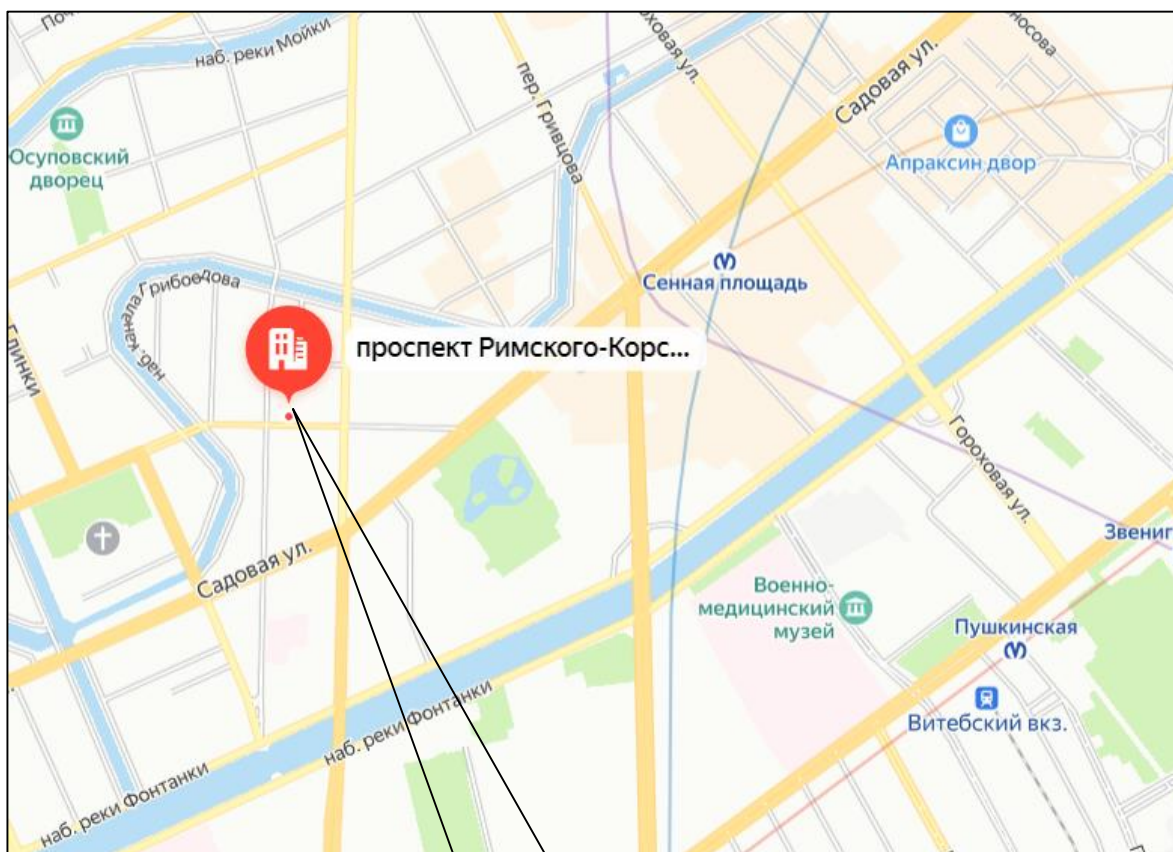


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001238:2006
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1 333,3
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1836
Год последнего ремонта ²	2024
Этажность (в том числе подземная) ¹	3
Наличие подвала/цоколя	Цокольный, подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

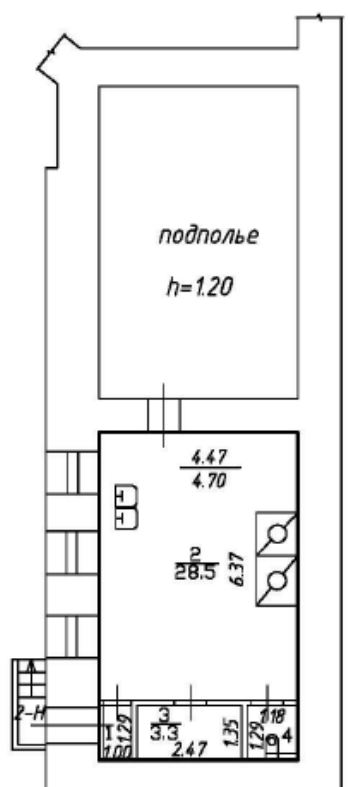
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 17, литера А, помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001238:2265
Общая площадь, кв. м	34,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3 окна (защиты), направленность во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,28
Кадастровая стоимость, руб.	1 962 604,56
Кадастровая стоимость за кв.м, руб.	56 722,68
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ⁴ .

¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

² По данным сайта https://gorod.gov.spb.ru/facilities/102861/info/#tab1_section1

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 11.12.2024.

	В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Перегородка между ч.п 1 и ч.п 3 демонтирована, установлена новая перегородка вглубь ч.п 3, образована новая часть помещения. В перегородке между ч.п 2 и ч.п 1 дверной проем заложен. В перегородке между ч.п 2 и ч.п 3 оборудован дверной проем с дверью. В ч.п. 2 установлены перегородки с дверью, образована новая часть помещения. Оконные проемы в ч.п 2 зашиты
План объекта оценки	План части подвала, 2/К h = 2.28 

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном наб. канала Грибоедова, Красноградским пер., Вознесенским пр., пр. Римского-Корсакова, Большой Подъяческой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: СПб ГБУЗ ГП № 27, СПб ГБУ центр содействия занятости и профессиональной ориентации молодежи Вектор, школа № 256, детский сад №№ 12, 16, гостиница «Латинский Квартал», ЕИРЦ Санкт-Петербурга, СПб ГБУ Ленсвет, аптека «Невис», ветеринарная аптека, Санкт-Петербургский центр оценки качества образования и информационных технологий, Санкт-Петербургская школа гуманитарных наук и искусств, Российский государственный педагогический

	университет им. А. И. Герцена, кафе: «Хлебник», «Афрасиаб», «Риаво», и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобилем транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны пр. Римского-Корсакова и Большой Подъяческой ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,74 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Красноградский переулок» около 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 70.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-148757219 от 01.08.2025, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-31079/24-0-1 от 10.12.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 17, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(32)).

Согласна письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИП-130-3127 от 17.12.2024 объект по адресу: Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, д. 17, литера А, пом. 2-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2130-РЗ от 11.08.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, д. 17, литера А, пом. 2-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



2.3.4. Фотографии объекта:

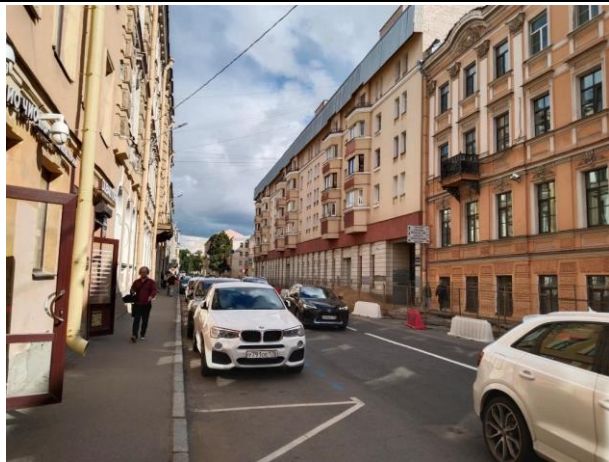
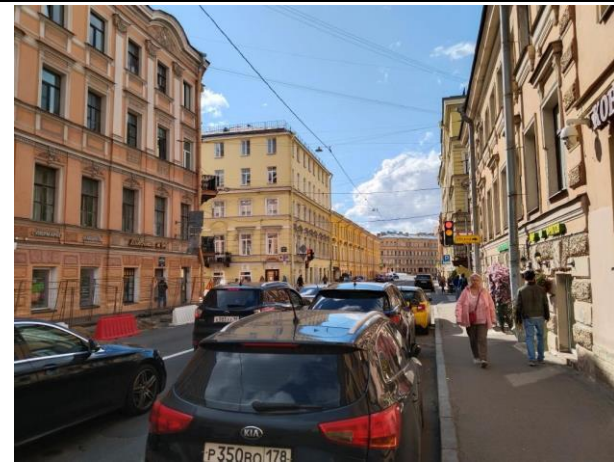
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель
	
Фото 5	Фото 6
Въезд во двор	Двор



	
Фото 7	Фото 8
Оконные проемы (защиты)	Отдельный вход со двора
	
Фото 9	Фото 10
Вид помещения 2-Н	Вид помещения 2-Н
	
Фото 11	Фото 12
Вид помещения 2-Н	Вид помещения 2-Н



	
Фото 13	Фото 14
Вид помещения 2-Н	Вид помещения 2-Н
	
Фото 15	Фото 16
Вид помещения 2-Н	Вид помещения 2-Н
	
Фото 17	Фото 18
Вид помещения 2-Н	Вид помещения 2-Н



2.3.5.Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений
от «20» августа 2025 г.

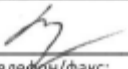
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, проспект. Римского-Корсакова, дом 17, литера А, помещение 2-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
2-Н	Подвал	34,6	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Перегородка между ч.п 1 и ч.п 3 демонтирована, установлена новая перегородка вглубь ч.п 3, образована новая часть помещения. В перегородке между ч.п 2 и ч.п 1 дверной проем заложен. В перегородке между ч.п 2 и ч.п 3 оборудован дверной проем с дверью. В ч.п. 2 установлены перегородки с дверью, образована новая часть помещения. Оконные проемы в ч.п 2 зашиты.

Внешние границы помещения не изменены.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
«Отличное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.
«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.
«Без отделки» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Кабинетная планировка;
5. Расположение в подвале многоквартирного дома;
6. Высота потолков – 2,28 м;
7. Оконные проемы защиты;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 940 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	84 971
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 450 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	70 809

.

