

**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 1-Н, общая площадь 96,2 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001238:2263, подвал**

**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.09.2025.
- 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 1-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**

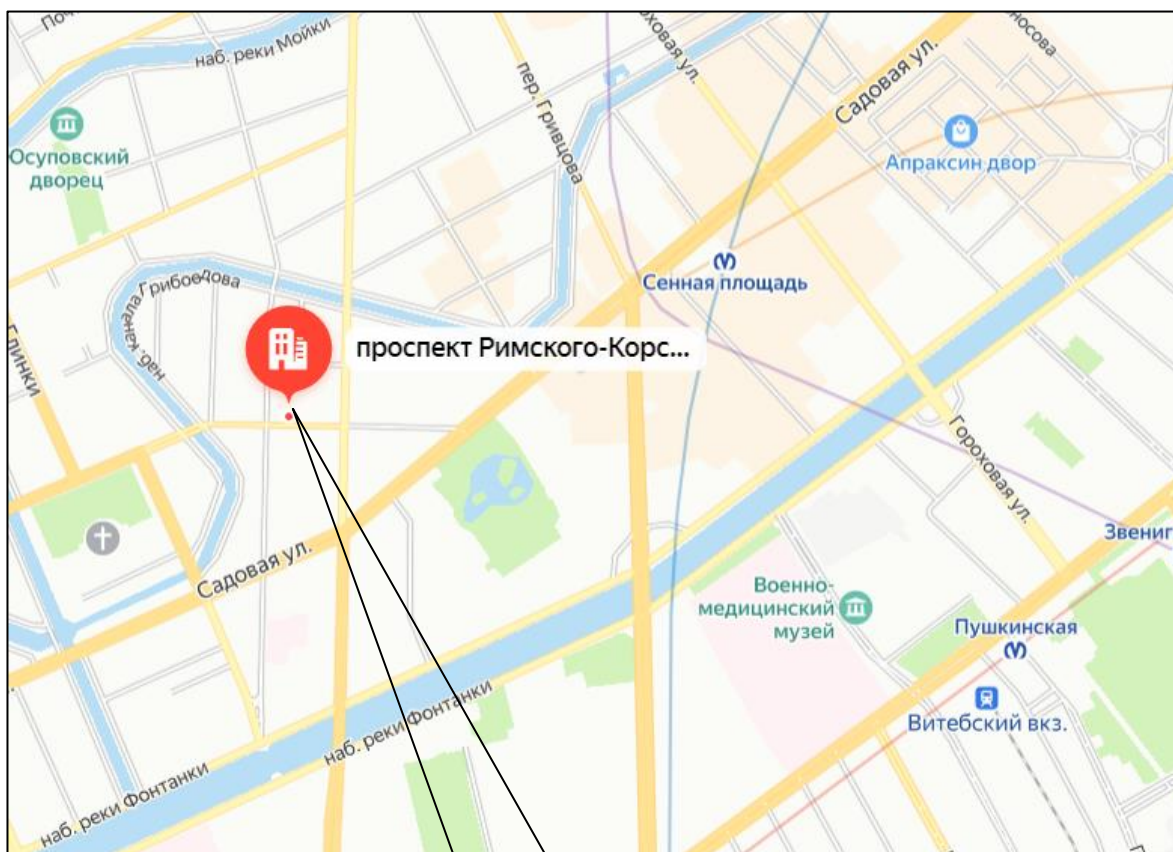


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – 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 <sup>1</sup>                                     | Кирпичный                                                                   |
| Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>                         | 1 333,3                                                                     |
| Состояние по осмотру                                      | Удовлетворительное                                                          |
| Год постройки <sup>1</sup>                                | 1836                                                                        |
| Год последнего ремонта <sup>2</sup>                       | 2024                                                                        |
| Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>            | 3                                                                           |
| Наличие подвала/цоколя                                    | Цокольный, подвал                                                           |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | -                                                                           |
| Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>                    | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение |

## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

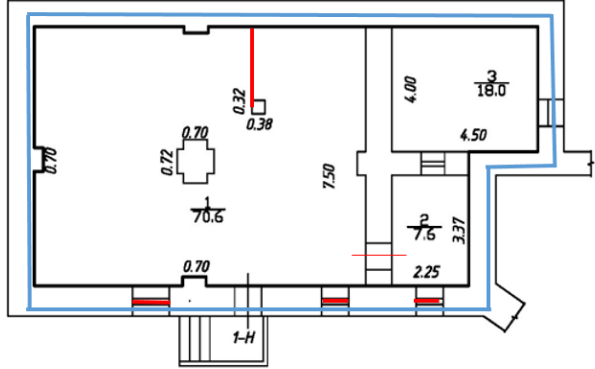
|                                      |                                                                                                                       |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта                          | Встроенное помещение                                                                                                  |
| Местоположение                       | г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 17, литера А, помещение 1-Н                                      |
| Кадастровый номер объекта            | 78:32:0001238:2263                                                                                                    |
| Общая площадь, кв. м                 | 96,2                                                                                                                  |
| Занимаемый объектом этаж или этажи   | Подвал                                                                                                                |
| Состояние                            | Удовлетворительное (78,2 кв. м)<br>Неудовлетворительное (18,0 кв. м.)                                                 |
| Окна (количество, направленность)    | 4 окна (защиты), направленность во двор                                                                               |
| Вход                                 | Отдельный со двора                                                                                                    |
| Высота пол – потолок, м <sup>3</sup> | 2,25 / -0,83                                                                                                          |
| Инженерные коммуникации              | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение <sup>4</sup> .<br>В помещении проходят транзитные трубы. |
| Текущее использование                | Не используется                                                                                                       |

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

<sup>2</sup> По данным сайта [https://gorod.gov.spb.ru/facilities/102861/info/#tab1\\_section1](https://gorod.gov.spb.ru/facilities/102861/info/#tab1_section1)

<sup>3</sup> По данным Выписки из ЕГРН

<sup>4</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 27.03.2024.

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Данные о перепланировках                        | <p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч. п 1, 2 оконные проемы зашиты. Установлена дверь между ч.п 1 и ч.п 2. В ч.п 1 установлена перегородка.</p> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p> <p>В ч. п 1 установлено сантехническое оборудование (душевой поддон, раковина и унитаз).</p> <p>Ч. п. № 1 и ч. п. № 2 находятся в удовлетворительном состоянии, ч. п. № 3 в неудовлетворительном. Доступ в ч. п. № 3 помещения 1-Н возможен через лаз (окно) части помещения № 2.</p> |
| План объекта оценки                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### 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», «Рираво», 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 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-001/2024-74456718 от 14.03.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-7187/24-0-1 от 29.03.2024 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-130-1025 от 24.04.2024 объект по адресу: Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, д. 17, литера А, пом. 1-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1118-РЗ от 17.05.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, д. 17, литера А, пом. 1-Н, на рассматриваемое помещение указаны 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                                                |

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| <p>Фото 3</p>                                                                       | <p>Фото 4</p>                                                                        |
| <p>Фасад здания</p>                                                                 | <p>Адресный указатель</p>                                                            |
|   |   |
| <p>Фото 5</p>                                                                       | <p>Фото 6</p>                                                                        |
| <p>Въезд во двор</p>                                                                | <p>Двор</p>                                                                          |
|  |  |
| <p>Фото 7</p>                                                                       | <p>Фото 8</p>                                                                        |
| <p>Отдельный вход со двора, оконные проемы</p>                                      | <p>Отдельный вход со двора</p>                                                       |





Фото 9

Оконные проемы (защиты) пом. 1-Н



Фото 10

Вид помещения 1-Н



Фото 11

Вид помещения 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н



Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н



|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| <p>Фото 15</p>                                                                      | <p>Фото 16</p>                                                                       |
| <p>Вид помещения 1-Н</p>                                                            | <p>Вид помещения 1-Н</p>                                                             |
|   |   |
| <p>Фото 17</p>                                                                      | <p>Фото 18</p>                                                                       |
| <p>Вид помещения 1-Н</p>                                                            | <p>Вид помещения 1-Н</p>                                                             |
|  |  |
| <p>Фото 19</p>                                                                      | <p>Фото 20</p>                                                                       |
| <p>Вид помещения 1-Н</p>                                                            | <p>Вид помещения 1-Н</p>                                                             |



|                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| <p>Фото 21</p>                                                                     | <p>Фото 22</p>                                                                      |
| <p>Вид помещения 1-Н (ч.п. № 3)</p>                                                | <p>Вид помещения 1-Н (ч.п. № 3)</p>                                                 |
|  |  |
| <p>Фото 23</p>                                                                     | <p>Фото 24</p>                                                                      |
| <p>Вид помещения 1-Н (ч.п. № 3)</p>                                                | <p>Вид помещения 1-Н (ч.п. № 3)</p>                                                 |



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений  
от «18» сентября 2025 г.

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

2. Данные о помещении:

| № пом. | Занимаемый этаж | Общая площадь, кв. м | Текущее использование | Состояние <sup>1</sup>                                           | Тип входа          | Инженерно-техническое обеспечение |     |      |      |
|--------|-----------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----|------|------|
|        |                 |                      |                       |                                                                  |                    | Эл.                               | От. | Вод. | Кан. |
| 1-Н    | Подвал          | 96,2                 | Не используется       | Удовлетворительное (78,2 кв.м)<br>Неудовлетворительное (18 кв.м) | Отдельный со двора | +                                 | +   | +    | +    |

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч. п 1, 2 оконные проемы зашиты. Установлена дверь между ч.п 1 и ч.п 2. В ч.п 1 установлена перегородка.

Внешние границы помещения не изменены.

В ч.п 1 установлено сантехническое оборудование (душевой поддон, раковина и унитаз).

Ч.п. 1 и ч.п. 2 находятся в удовлетворительном состоянии, ч.п. 3 в неудовлетворительном. Доступ в ч.п 3 помещения 1-Н возможен через лаз (окно) в ч.п. 2.

В помещении проходят транзитные трубы.

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

<sup>1</sup> «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 заполнения 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 (78,2 кв. м) и неудовлетворительное (18 кв. м.);
4. Кабинетная планировка;
5. Расположение в подвале многоквартирного дома;
6. Высота потолков – 2,25 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:

| <b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>                                                                 |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС                                                     | 7 840 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС  | 81 497    |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС                                                    | 6 533 333 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 67 914    |

