



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

ОКУД 0251221

- 2. 03. 2022

№ 179 -РК

Об использовании объектов
недвижимости по адресам:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом
28-30, корпуса 1, 3, 4, 6, 7, 17, 18-19, 20,
22, 24, 26, 27, 28, 30 (литера А), 32, 35,
36, 37-38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48,
54, 55, 56, 57, 62;
Санкт-Петербург, Апраксин переулок,
дом 4, литера А;
Санкт-Петербург, Апраксин переулок,
дом 10-12, литеры А, В

КМО
№ 179-РК
от 02.03.2022



В соответствии с частью 1, пунктом 3 части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», пунктом 3.23 Положения о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет), утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98, пунктом 2.8 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.07.2011 № 939 «О Порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при распоряжении имуществом, находящимся в государственной собственности Санкт-Петербурга», на основании обращения Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга» (ОГРН 1177847187297) (далее - Учреждение):

1. Дать согласие Учреждению в пределах, определенных уставом Учреждения, в целях обеспечения более эффективной организации основной деятельности Учреждения и рационального использования объектов недвижимости согласно приложению к настоящему распоряжению, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга и закрепленных на праве оперативного управления за Учреждением (далее – Объекты), на заключение договоров аренды **Объектов** (далее – Договоры) сроком на 3 (три) года путем проведения аукционов для использования под нежилые цели при условии:

1.1. Организации и проведения Учреждением аукционов в течение 3 (трех) лет на право

заключения Договоров в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ ФАС № 67).

1.2. Размещения на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет по адресу: www.torgi.gov.ru информации о проведении аукционов на право заключения Договоров (документация об аукционах, изменения, вносимые в документацию об аукционах; извещения о проведении аукционов, изменения, вносимые в извещения о проведении аукционов, извещения об отказе от проведения аукционов; разъяснения документации о проведении аукционов; протоколы, составляемые в ходе проведения аукционов, информация о третьих лицах, действующих договорах, ограничениях объектов) с указанием сведений, предусмотренных Приказом ФАС № 67.

1.3. Установления арендной платы за Объекты по результатам аукционов. Начальная цена аукционов – годовая арендная плата за Объекты, рассчитанная в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 14.07.2004 № 387-58 «О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург».

1.4. Заключение Договоров в соответствии с примерной формой договора аренды объекта нежилого фонда, заключаемого по итогам аукциона, утвержденной приложением № 6 к распоряжению Комитета от 31.07.2019 № 127-р, с включением в Договоры существенных условий:

1.4.1. Соблюдение требований, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

1.4.2. Обязательство Арендодателя в одностороннем и бесспорном порядке расторгнуть Договоры в случае использования Объектов не под цели, указанные в пункте 1 настоящего распоряжения.

1.4.3. В соответствии со статьей 448 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из Договоров.

1.4.4. Обязанность Арендодателя по расторжению Договоров в случае нарушения

Арендатором пункта 1.4.3 настоящего распоряжения.

1.4.5. Обязательство Арендодателя в одностороннем и беспорном порядке расторгнуть Договоры в случае принятия Правительством Санкт-Петербурга в установленном порядке решения о приспособлении Объектов для современного использования.

1.4.6. В случае принятия Правительством Санкт-Петербурга решения, указанного в пункте 1.4.5 настоящего распоряжения, установить момент прекращения Договоров не позднее 5 (пяти) дней с даты отправки Арендодателем уведомления заказным письмом по адресу, указанному в договоре, либо в иной срок, необходимый Арендодателю для обеспечения допуска инвестора к Объектам в целях реконструкции Объектов.

1.5. К моменту вступления в силу Договоров, заключенных по результатам проведения аукционов, Объекты должны быть свободны от прав третьих лиц.

1.6. Ежегодной индексации размера арендной платы за Объект, установленного по результатам аукционов, в соответствии с индексом ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемым Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 18.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург».

1.7. Учета доходов от сдачи в аренду Объектов в соответствии с законодательством.

2. Учреждению обеспечить:

2.1. Направление в течение пяти рабочих дней с даты подписания Договоров в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, необходимых документов с заявлениями для государственной регистрации Договоров на Объекты в установленном порядке.

2.2. Представление в Управление по распоряжению объектами нежилого фонда Комитета копий заключенных Договоров, дополнительных соглашений к Договорам, а также уведомлений о внесении изменений в Договоры (далее – Уведомления) не позднее 10 (десяти) дней с даты государственной регистрации Договоров, дополнительных соглашений к Договорам, подписания Уведомлений соответственно, а также информации о прекращении аренды в недельный срок с момента ее прекращения.

3. Установить, что срок действия настоящего распоряжения составляет 3 (три) года с даты его издания.

4. Контроль за исполнением пункта 2.2 настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель председателя Комитета



К.В. Федоров

2

Приложение к распоряжению
 Комитета имущественных отношений
 Санкт-Петербурга
 от 2.03.2022 № 179-РК

№ п/п	Наименование объекта	Площадь объекта, кв.м	Кадастровый номер объекта	Адрес объекта	Сведения об отнесении объектов недвижимости к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации
1	нежилое помещение 24-Н, 25-Н,26-Н,78-Н, 92-Н,102-Н, 103-Н,104-Н,105-Н,123-Н, 124-Н, 125-Н,129-Н,130-Н, 131-Н, 132-Н,146-Н,147-Н	1154,9	78:31:0105610:1252	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 1	Объекты относятся к числу объектов культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Маринским рынком (б. Щукиным двором) - комплекс» на основании решения малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов от 07.09.1993 № 327
2	нежилое помещение 95-Н	31,1	78:31:0105610:1390		
3	нежилое помещение 72-Н, 73-Н,74-Н,75-Н	124,4	78:31:0105610:1369		
4	нежилое помещение 59-Н, 111-Н,112-Н, 126-Н, 127-Н	259,2	78:31:0105610:1260		
5	нежилое помещение 93-Н, 94-Н	108,1	78:31:0105610:1388		
6	нежилое помещение 120-Н	59,7	78:31:0105610:1270		
7	нежилое помещение 65-Н	14,1	78:31:0105610:1362		
8	нежилое помещение 119-Н	60,3	78:31:0105610:1268		
9	нежилое помещение 44-Н	721,6	78:31:0105610:1341		
10	нежилое помещение 115-Н	134,1	78:31:0105610:1264		
11	нежилое помещение 42-Н	9,2	78:31:0105610:1340		
12	нежилое помещение 116-Н, 117-Н,118-Н,122-Н, 155-Н	678,8	78:31:0105610:1265		
13	нежилое помещение 121-Н, 128-Н,133-Н,134-Н, 148-Н, 154-Н,33-Н,34-Н,77-Н	1921,1	78:31:0105610:1271		
14	нежилое помещение 109-Н,110-Н,113-Н,145-Н	270,6	78:31:0105610:1262		
15	нежилое помещение 163-Н	44,8	78:31:0105610:1514	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 3	
16	нежилое помещение 13-Н	44,6	78:31:0105610:1506		
17	нежилое помещение 1-Н	371,1	78:31:0105610:1499		
18	нежилое помещение 48-Н	44,6	78:31:0105610:1530		
19	нежилое помещение 43-Н,45-Н	115,8	78:31:0105610:1525		
20	нежилое помещение 44-Н	321,6	78:31:0105610:1526		

21	нежилое помещение 46-Н	365,6	78:31:0105610:1528	
22	нежилое помещение 47-Н	179,6	78:31:0105610:1529	
23	нежилое помещение 42-Н	56,6	78:31:0105610:1524	
24	нежилое помещение 17-Н,18-Н	1051,2	78:31:0105610:1515	
25	нежилое помещение 14-Н	436,1	78:31:0105610:1509	
26	нежилое здание	855,2	78:31:031:11:46	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 4
27	нежилое здание	1058,5	78:31:0105610:1083	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 6
28	нежилое здание	846	78:31:0105610:1101	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 7
29	нежилое помещение 5-Н	60,8	78:31:0105610:1843	
30	нежилое помещение 2-Н	1,4	78:31:0105610:1837	
31	нежилое помещение 3-Н	324,5	78:31:0105610:1842	
32	нежилое помещение 8-Н	117,7	78:31:0105610:1846	
33	нежилое помещение 10-Н	56,8	78:31:0105610:1826	
34	нежилое помещение 12-Н	340	78:31:0105610:1828	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 17
35	нежилое помещение 13-Н, 14-Н	93,1	78:31:0105610:1829	
36	нежилое помещение 11-Н	343,4	78:31:0105610:1827	
37	нежилое помещение 7-Н, 16-Н	39,2	78:31:0105610:1845	
38	нежилое помещение 15-Н	110,7	78:31:0105610:1831	
39	нежилое помещение 9-Н	505,9	78:31:0105610:1847	
40	нежилое помещение 12-Н, 13-Н,14-Н	397,3	78:31:0105610:2049	
41	нежилое помещение 30-Н	123,5	78:31:0105610:2067	
42	нежилое помещение 31-Н	73,8	78:31:0105610:2068	
43	нежилое помещение 29-Н	421,1	78:31:0105610:2065	
44	нежилое помещение 10-Н	1457,2	78:31:0105610:2048	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 18-19
45	нежилое помещение 22-Н	119,8	78:31:0105610:2058	
46	нежилое помещение 23-Н, 24-Н, 25-Н	179,5	78:31:0105610:2059	
47	нежилое помещение 15-Н, 16-Н,17-Н,18-Н,19-Н, 20-Н,32-Н,33-Н,34-Н	1084,3	78:31:0105610:2052	
48	нежилое помещение 28-Н	2304,8	78:31:0105610:2064	
49	нежилое помещение 4-Н	65	78:31:0105610:1471	
50	нежилое помещение 6-Н	97,2	78:31:0105610:1473	
51	нежилое помещение 1-Н	170,8	78:31:0105610:1464	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 20
52	нежилое помещение 2-Н, 3-Н	364,9	78:31:0105610:1469	
53	нежилое помещение 7-Н	470,7	78:31:0105610:1474	
54	нежилое помещение 13-Н	87,9	78:31:0105610:1468	

55	нежилое помещение 5-Н	1971,3	78:31:0105610:1472	
56	нежилое здание	2431,9	78:31:0105610:1068	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 22
57	нежилое здание	3537,7	78:31:031:11:45	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 24
58	нежилое помещение 6-Н, 7-Н	104,4	78:31:0105610:1495	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 26
59	нежилое помещение 10-Н, 11-Н,12-Н	226,1	78:31:0105610:1482	
60	нежилое помещение 4-Н,13-Н	96,1	78:31:0105610:1493	
61	нежилое помещение 5-Н	650,4	78:31:0105610:1494	
62	нежилое помещение 8-Н, 9-Н	226,9	78:31:0105610:1497	
63	нежилое помещение 3-Н	273,1	78:31:0105610:1492	
64	нежилое помещение 11-Н	43,4	78:31:0105611:1006	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 27
65	нежилое помещение 10-Н	45,8	78:31:0105611:1005	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 28
66	нежилое помещение 19-Н	226,5	78:31:0105610:1634	
67	нежилое помещение 20-Н	307,2	78:31:0105610:1636	
68	нежилое помещение 1-Н,2-Н,3-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н, 8-Н,9-Н,10-Н,11-Н, 12-Н,13-Н	1670,5	78:31:0105610:1624	
69	нежилое помещение 9-Н,12-Н,13-Н,15-Н, 16-Н,21-Н,22-Н,23-Н,Л-2	347,7	78:31:0105610:1185	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 30, литера А
70	нежилое здание	2389	78:1056И:0:9	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 32
71	нежилое здание	3517,1	78:31:0105610:1097	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 35
72	нежилое помещение 2-Н	38,3	78:31:0105610:1867	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 36
73	нежилое помещение 5-Н	36,6	78:31:0105610:1869	
74	нежилое помещение 7-Н	74,8	78:31:0105610:1871	
75	нежилое помещение 8-Н	477	78:31:0105610:1872	
76	нежилое помещение 9-Н	40,7	78:31:0105610:1873	
77	нежилое помещение 5-Н, 6-Н,12-Н,13-Н,4-Н,15-Н	2268,5	78:31:0105610:1757	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 37-38
78	нежилое помещение 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н,11-Н,16-Н, 17-Н,18-Н, 19-Н,29-Н,30-Н,31-Н, 32-Н	2652,1	78:31:0105610:1759	

79	нежилое помещение 11-Н	428,2	78:31:0105610:1764	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 39	
80	нежилое помещение 1-Н, 2-Н, 3-Н,4-Н,5-Н,6-Н, 7-Н	472,2	78:31:0105610:1762		
81	нежилое помещение 8-Н	20,5	78:31:0105610:1774		
82	нежилое помещение 5-Н	438,5	78:31:0105610:1246	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 40	
83	нежилое помещение 29-Н, 30-Н,31-Н	82,8	78:31:0105610:1229		
84	нежилое помещение 4-Н	215,7	78:31:0105610:1242	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 41	
85	нежилое помещение 4-Н	317,3	78:31:0105610:1794		
86	нежилое помещение 3-Н	127,4	78:31:0105610:1793		
87	нежилое помещение 9-Н	861,9	78:31:0105610:1800		
88	нежилое помещение 11-Н	195,1	78:31:0105610:1780		
89	нежилое помещение 12-Н	159,4	78:31:0105610:1781		
90	нежилое помещение 13-Н, 14-Н,15-Н	219,9	78:31:0105610:1782		
91	нежилое помещение 10-Н	59,8	78:31:0105610:1779		
92	нежилое здание	1947,6	78:1056Н:0:18	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 42	
93	нежилое здание	1495,4	78:31:0105610:1089	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 44	
94	нежилое здание	429,6	78:31:0105610:1099	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 45	
95	нежилое здание	674,8	78:31:0105610:1090	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 46	
96	нежилое здание	1405,7	78:31:0105610:1047	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 47	
97	нежилое здание	221,7	78:31:0105610:1078	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 48	
98	нежилое здание	419	78:31:0105610:1058	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 54	Объекты относятся к числу объектов культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) - комплекс» на основании решения малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов от 07.09.1993 № 327
99	нежилое здание	576,2	78:31:0105610:1079	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 55	
100	нежилое здание	432,4	78:31:0105610:1049	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 56	
101	нежилое здание	4023,8	78:1056Д:0:7	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 57	

102	нежилое здание	13	78:31:0105610:1092	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 62	Объект не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного значения, объект расположен на территории объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Маринским рынком (б. Щукиным двором) - комплекс»
103	нежилое помещение 13-Н	90,6	78:31:0105613:3012	Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д. 4, литера А	Объекты относятся к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом В.В. Корелина» на основании приказа председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 15 от 20.02.2001
104	нежилое помещение 25-Н	358	78:31:0105613:3027		
105	нежилое помещение 5-Н	208,4	78:31:0105613:3036		
106	нежилое помещение 7-Н	311,8	78:31:0105613:3038		
107	нежилое помещение 29-Н	22,6	78:31:0105613:3029		
108	нежилое помещение 27-Н	20,5	78:31:0105613:3028		
109	нежилое помещение 15-Н	110,4	78:31:0105610:1151	Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д. 10-12, литера А	Объекты не относятся к числу объектов культурного наследия. Здания расположены в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности I (участок ОЗРЗ -I(31))
110	нежилое помещение 12-Н	91,9	78:31:0105610:1149		
111	нежилое помещение 11-Н	8,7	78:31:0105610:1148		
112	нежилое помещение 7-Н	113,9	78:31:0105610:1162		
113	нежилое помещение 6-Н	139,4	78:31:0105610:1161		
114	нежилое помещение 10-Н	17,5	78:31:0105610:1164	Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д. 10-12, литера В	



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

окуд

24.10.2022

№ 967

**О реорганизации и изменении предмета
деятельности Санкт-Петербургского
государственного бюджетного учреждения
«Городское управление инвентаризации
и оценки недвижимого и движимого имущества»**

В соответствии с подпунктами 1 и 3 пункта 1 статьи 3 Закона Санкт-Петербурга от 26.04.2006 № 223-35 «О государственных унитарных предприятиях Санкт-Петербурга, государственных учреждениях Санкт-Петербурга и иных коммерческих и некоммерческих организациях, учредителем (участником, акционером, членом) которых является Санкт-Петербург» Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Реорганизовать Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» (далее – ГБУ «ГУИОН») путем присоединения к нему Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга» (далее – ГБУ «АРИК»).

2. Изменить предмет деятельности ГБУ «ГУИОН», установив, что помимо предмета деятельности, указанного в уставе ГБУ «ГУИОН», предметом деятельности ГБУ «ГУИОН» является материально-техническое обеспечение реализации полномочия Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга по заключению от имени Санкт-Петербурга договоров о передаче государственного имущества Санкт-Петербурга в доверительное управление, аренду, безвозмездное пользование либо на иных правах (за исключением передачи музейных предметов и музейных коллекций, включенных в состав музейного фонда Российской Федерации, жилых помещений по договорам мены, найма, социального найма и аренды, жилых помещений по договорам купли-продажи, заключаемым на основании решений иных исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга) в части, касающейся объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

3. ГБУ «ГУИОН» в течение трех рабочих дней уведомить уполномоченный государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, о начале процедуры реорганизации в форме присоединения и обеспечить публикацию уведомления о реорганизации от своего имени и от имени ГБУ «АРИК» в установленном порядке.

4. Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга:

4.1. В трехмесячный срок обеспечить в установленном порядке проведение инвентаризации имущества и обязательств ГБУ «ГУИОН» и ГБУ «АРИК».

4.2. В трехмесячный срок после выполнения пункта 4.1 постановления осуществить юридические действия, связанные с реорганизацией ГБУ «ГУИОН».

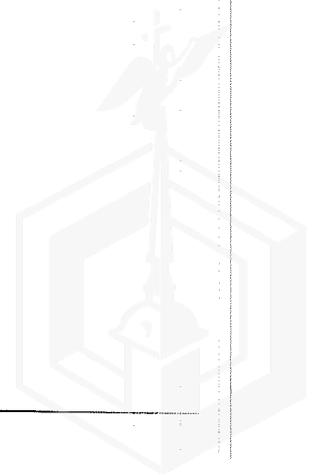
4.3. В трехмесячный срок после выполнения пункта 4.2 постановления подготовить и внести на рассмотрение Правительства Санкт-Петербурга проект постановления Правительства Санкт-Петербурга, предусматривающий внесение изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98 «О Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Санкт-Петербурга» в соответствии с настоящим постановлением.

5. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга – руководителя Администрации Губернатора Санкт-Петербурга Пикалёва В.И.

Губернатор
Санкт-Петербурга



А.Д.Беглов





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

ОКУД

- 8. 12. 2022

№ 253-Р

**О реорганизации Санкт-Петербургского
государственного бюджетного учреждения
«Городское управление инвентаризации
и оценки недвижимого и движимого имущества»**

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 24.10.2022 № 967 «О реорганизации и изменении предмета деятельности Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» и Положением о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98:

1. Принять к сведению, что Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» (основной государственный регистрационный номер 1227800025067, далее – СПб ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества») реорганизуется путем присоединения к нему Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга» (основной государственный регистрационный номер 1177847187297, далее – СПб ГБУ «АРИК»).

2. Утвердить изменения в устав СПб ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» согласно приложению к настоящему распоряжению.

3. Руководителям СПб ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» и СПб ГБУ «АРИК»:

3.1. В двухнедельный срок со дня издания настоящего распоряжения представить в уполномоченный регистрирующий орган документы, необходимые при реорганизации в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

3.2. В недельный срок со дня получения из регистрирующего органа документов, подтверждающих внесение в Единый государственный реестр

СПб ГБУ «АРИК»
№ 1684/22-0-0
от 09.12.2022



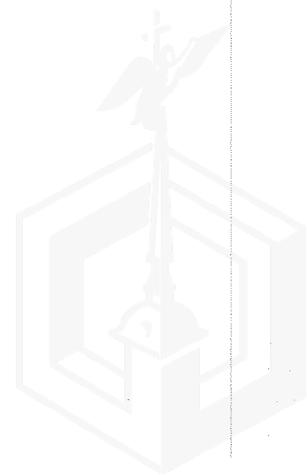
юридических лиц записей о прекращении деятельности СПб ГБУ «АРИК», реорганизации СПб ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества», внесения изменений в учредительные документы СПб ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» представить в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга копии указанных документов.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения остается за председателем Комитета.

Председатель Комитета



Л.В.Кулаков



М

Приложение
к распоряжению Комитета
имущественных отношений
Санкт-Петербурга
от 8.12.2022 № 253-Р

**Изменения
в устав СПб ГБУ «Городское управление инвентаризации
и оценки недвижимого и движимого имущества»**

1. Пункт 1.1 Устава изложить в следующей редакции:

«1.1. Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества», сокращенное наименование: ГБУ «ГУИОН», в дальнейшем именуемое «Учреждение», создано от имени субъекта Российской Федерации – города Санкт-Петербурга в процессе реорганизации в форме преобразования Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2021 № 624 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98 и реорганизации Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости».

Устав Учреждения утвержден распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 01.12.2021 № 99-р и зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 01.03.2022 за основным государственным регистрационным номером 1227800025067.

На основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 24.10.2022 № 967 «О реорганизации и изменении предмета деятельности Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» реорганизовано путем присоединения к нему Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга».

Учреждение является правопреемником Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» и Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга» в полном объеме по всем правам и обязанностям.

Изменения в Устав Учреждения утверждены распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 08.12.2022 № 253-Р».

2. Пункт 2.2 Устава дополнить абзацем следующего содержания:

«по заключению от имени Санкт-Петербурга договоров о передаче государственного имущества Санкт-Петербурга в доверительное управление, аренду, безвозмездное пользование либо на иных правах (за исключением передачи музейных предметов и музейных коллекций, включенных в состав музейного фонда Российской Федерации, жилых помещений по договорам мены, найма, социального найма и аренды, жилых помещений по договорам купли-продажи, заключаемым на основании решений иных исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга) в части, касающейся объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

3. Пункт 2.3 Устава дополнить подпунктами 2.3.16, 2.3.17 следующего содержания:

«2.3.16. Проведение комплекса мероприятий по подготовке объектов недвижимости к передаче в доверительное управление, аренду, безвозмездное пользование либо на иных правах (за исключением передачи музейных предметов и музейных коллекций, включенных в состав музейного фонда Российской Федерации, жилых помещений по договорам мены, найма, социального найма и аренды, жилых помещений по договорам купли-продажи, заключаемым на основании решений иных исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга) в части, касающейся объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

2.3.17. Проведение мероприятий по получению документов, необходимых для принятия решения о проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – ОКН)/на право заключения договора аренды неиспользуемого ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург».

4. Пункт 2.5 Устава изложить в следующей редакции:

«2.5. Учреждение вправе осуществлять следующие иные виды деятельности, в том числе приносящие доход, не являющиеся основными видами деятельности, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствующие указанным целям:».



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
15.03.2023г.			
Кадастровый номер:	78:31:0105610:1097		
Номер кадастрового квартала:	78:31:0105610		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н		
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 35		
Площадь, м2:	3517.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных подвал		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1868		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	38601620.84		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0105609:4		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:31:0105610:2105, 78:31:0105610:2106, 78:31:0105610:2107, 78:31:0105610:2108, 78:31:0105610:2109, 78:31:0105610:2110, 78:31:0105610:2111, 78:31:0105610:2112, 78:31:0105610:2113, 78:31:0105610:2114, 78:31:0105610:2115		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Веткина Татьяна Игоревна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества", 7841097748		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
С4 МФЦ МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ
С/Б УЛ. ВАРШАВСКАЯ, Д. 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 30948797483САВЕИ7074343СFAD6F41E
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Дата выдачи: с 17.05.2012 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

14.06

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Этажность			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
15.03.2023г.			
Кадастровый номер:		78:31:0105610:1097	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества", ИНН: 7841097748, ОГРН: 1227800025067
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 78:31:0105610:1097-78/011/2023-4 15.03.2023 13:36:08
3	Документы-основания	3.1	Постановление Правительства Санкт-Петербурга, № 967, выдан 24.10.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Объект культурного наследия
	дата государственной регистрации:		21.06.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		78-78-42/034/2011-074
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		бессрочно
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Решение Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета №327 от 07.09.1993, выдан 07.09.1993
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ С
ПО ДОКУМЕНТУ
С 4 МФЦ МОС. ОБЛАСТИ
полное наименование должности
ЛОБАНОВА О.С.
14.06



инициалы, фамилия

15.03.2023г.

Кадастровый номер:

78:31:0105610:1097

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 78-01-9/2000-334.1 04.11.2000 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Объект культурного наследия	
	дата государственной регистрации:	21.06.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-42/034/2011-074	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	бессрочно	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Решение Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета №327 от 07.09.1993, выдан 07.09.1993	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности

ЛОБАНОВА О.С.

14.06

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сторожевой: 0094079483САВЕ1Р0421СГАДРГАТ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Сторожевой: 17.03.2023 № 10.06.2003

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 17

15.03.2023г.

Кадастровый номер:

78:31:0105610:1097

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
С/4 ПОС МОС
СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ

полное наименование должности

ЛЮБАНОВА

14.06

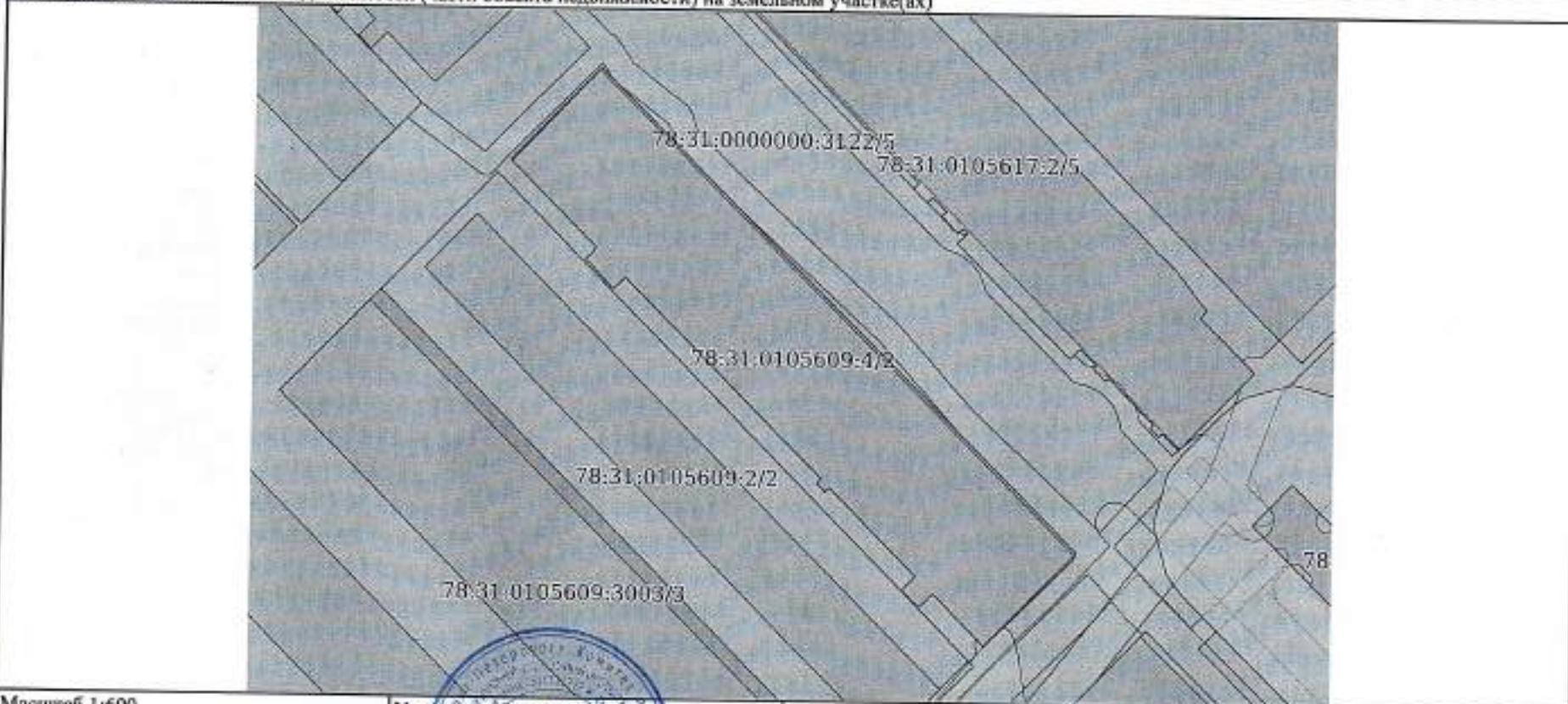


инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
15.03.2023г.			
Кадастровый номер:		78:31:0105610:1097	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



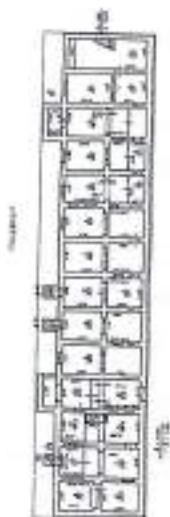
Масштаб 1:600 Условные обозначения

ВЕДУШАЯ СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ ПО ДОКУМЕНТАЦИИ С/А МОИ МИНСКОГО РАЙОНА С/БЕ УЛ. ВАРШАВСКАЯ ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ЛОБАВОВА О.С.	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С/А ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 02.08.2023	ИНДИКАТЫ, ФАМИЛИЯ
--	---	-------------------

Handwritten signature and initials: Л.С.С.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
15.03.2023г.			
Кадастровый номер: 78:31:0105610:1097		Номер этажа (этажей): подвал	



Масштаб 1

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
 ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
 С/4 МФЦ МОСКВЫ
 СП/Б УЛ. ВАНДЕРВУДСКАЯ
 полное наименование должности
 ЛОБАНОВА



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 20187974813A8E1F01A245CFAD6FA38
 Федеральная служба государственной
 регистрации, кадастра и картографии
 Действует с: 17.05.2022 по 18.08.2023



инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
15.03.2023г.			
Кадастровый номер: 78:31:0105610:1097		Номер этажа (этажей): 4	



Масштаб 1

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
С4 МОЦ МОСКОВСКОГО
СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ
Д. 83 К. 1 17/03/2023

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Судебный 5094819483САВЕЛРОАМТСГАДКАТИ
Ведущий специалист
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5

Всего листов раздела 5: 12

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 17

15.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1097

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
С4 МОЦ МОСКОВСКОЙ
СПБ УД - НАДЗОР
Д - 63 к



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 289487974803A8E1F81A24C9AD6A78
Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023

полное наименование объекта

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5

Всего листов раздела 5: 12

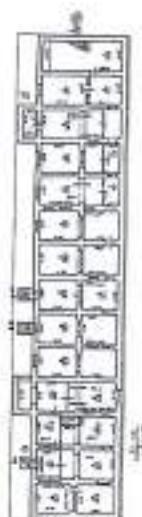
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 17

15.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1097

Номер этажа (этажей): подвал



Масштаб 1

ВЕДУЩИЙ СП
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
С 4 МОЦ МОСКВЫ
С/Б УЛ. ВАРШАВСКАЯ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сторитчатка: 10948797480САВЕИР624Н7САД6ЕА78

Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Действует с 17.03.2022 по 10.08.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

14.06

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5

Всего листов раздела 5: 12

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 17

15.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1097

Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
С4 МОЦ МОСКОВСКОГО
СПБ УП. ВАРШАВСКОГО
Д. 03 К 1 17.03.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сторожикова Наталья Александровна
Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

14.06

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5

Всего листов раздела 5: 12

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 17

15.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1097

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
 ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
 С 4 МОИ МОСКВА
 СПБ УР - ВАН
 Д. ВЗ К.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 2004879483САВЕ17842КСРА6РА78
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
 Федеральная служба государственной
 регистрации, кадастра и картографии
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование объекта недвижимости

инициалы, фамилия

14.06

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
15.03.2023г.			
Кадастровый номер: 78:31:0105610:1097		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
С4 МФЦ МОСКВА
СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ
Д. 63 К. 1
ЛОБАНОВА О.А.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Уполномоченный: 780797403САВЕЛТРААНУСРАДИГАТ
Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.05.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

14.06

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 5

Всего листов раздела 5: 12

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 17

15.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1097

Номер этажа (этажей): 4



Масштаб 1

ВЕДУЩИЙ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
С 4 МОН. М.
СПБ УЛ. В.
Д. ВЗ К.
ЛОБАНОВА



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 30648797485CABE1F07A347CFAD4678

Адрес: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2023 по 10.08.2023

Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

14:06

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 5

Всего листов раздела 5: 12

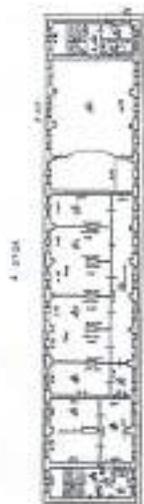
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 17

15.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1097

Номер этажа (этажей):



Масштаб 1

ВЕДУЩИЙ СП
ПО ДОКУМЕН
С4 МФЦ МОСК
СПБ УД. ВАРМ
Д - 03 У. 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 30940197403САВЕ1Р31А21СFAD6F678
Издатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023

полное наименование объекта недвижимости

инициалы, фамилия

14.08

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 5

Всего листов раздела 5: 12

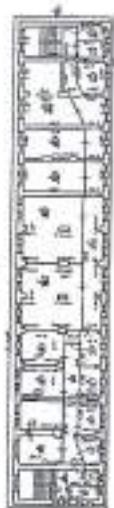
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 17

15.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1097

Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
СЗ МОЩ МОСК
СПБ УЛ. ВАРШ
Д. 63 К-1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 3094879483САВЕ1Р0А30СРА06А78

Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Действует с 17.05.2002 по 18.08.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Л.К.Об

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 5

Всего листов раздела 5: 12

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 17

15.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1097

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
С4 МФЦ МОСКОВСКОЙ
СПБ УЛ. ВАРШАВСКОЙ
Д. 63 К-1
ДОБАНОВА О.С.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 304870943САВЕ1701244СР407А78
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2023 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

14.06

Здание

Вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 5

Всего листов раздела 5: 12

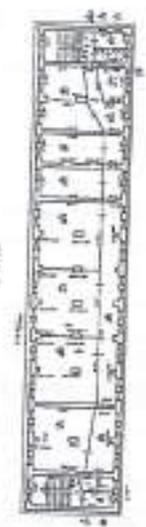
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 17

15.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1097

Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

ВЕДУЩИЙ СП
ПО ДОКУМЕН
СА МОИ МСС
СПБ УЛ - ВАР
Д - 63 И - 7



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Директор ФГУП «ВНИИСА» ИГОРА АЛЕКСАНДРОВИЧА
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действует до 17.05.2022 по 18.08.2023

Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

14.06
[Handwritten signature]

ОТЧЕТ

№ 1301-1/2022

об оценке рыночной величины
арендной платы за объект оценки
расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Садовая,
д. 28-30, к. 35, 32, 42, 57

Заказчик:
СПБ ГБУ «АРИК»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
02.12.2022 г.

Дата составления отчета:
14.12.2022 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Центр оценки «Аверс»

199034, г. Санкт-Петербург,
Большой проспект В.О., д. 18, литера А,
помещение 48-Н, кабинет 206
тел. (812) 320-97-75, факс. (812) 328-80-65
ИНН 7825691464 КПП 780101001

Директору
СПб ГБУ «АРИК»
Эккерман А.И.

Реквизиты банка:

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
р/с 40702810155000037771
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653

Уважаемая Алла Ивановна!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 4044392 от 29.11.2022 г., Задание на оценку объекта недвижимости), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению величины рыночной арендной платы за объект оценки, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 35, 32, 42, 57.

Цели оценки: определение рыночной годовой арендной платы методом индивидуальной оценки для определения начальной цены торгов в соответствии с Приказом ФАС от 10.02.2010г № 67 для использования под нежилые цели до дня выполнения арендатором работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами и правилами СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки». Все исходные данные, принятые допущения и расчеты Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Обращаю Ваше внимание, отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что:

Величина рыночной арендной платы за объект оценки, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 35, 32, 42, 57

по состоянию на дату оценки (**02.12.2022 г.**) оценена суммой:

46 200 000 (Сорок шесть миллионов двести тысяч) руб. в год без НДС

или

55 440 000 (Пятьдесят пять миллионов четыреста сорок тысяч) руб. в год с НДС, в т.ч.:

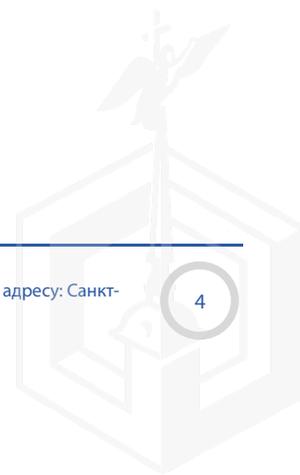
№	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Кадастровый номер	Адрес объекта недвижимости	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб./год без учета НДС	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб./год с учетом НДС
1	Нежилое здание	3 517,1	78:31:0105610:1097	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 35	16 300 000	19 560 000
2	Нежилое здание	2 389,6	78:31:0105610:1096	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 32	8 600 000	10 320 000
3	Нежилое здание	1 947,6	78:31:0105610:1088	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 42	7 200 000	8 640 000
4	Нежилое здание	4 017,0	78:31:0105610:1065	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 57	14 100 000	16 920 000

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»

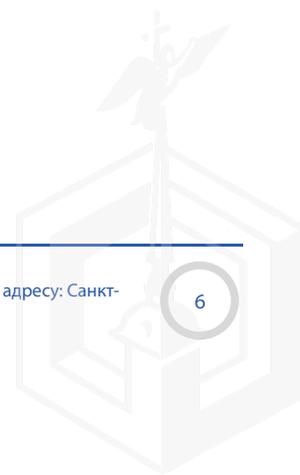
И.Б. Кадушкин



Содержание

1	Основные факты и выводы.....	7
2	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	9
2.1	Сведения о Заказчике оценки	9
2.2	Сведения об Оценщике и Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт))	9
2.3	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	10
3	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	11
3.1	Допущения	11
3.2	Специальные допущения.....	12
4	Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	14
5	Общая часть	16
5.1	Определение оцениваемой стоимости (арендной платы).....	16
5.2	Описание процесса оценки	17
5.3	Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
5.4	Перечень источников данных, использованных при проведении оценки	18
6	Описание объекта оценки	20
6.1	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	20
6.2	Характеристика местоположения	21
6.3	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	27
7	Анализ рыночной ситуации.....	42
7.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на октябрь 2022 г.	42
7.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г.Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на октябрь 2022 г.	47
7.3	Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга за 3 кв. 2022 г.	49
7.3.1	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	49
7.3.2	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений офисной недвижимости	52
7.3.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений объектов торгового назначения.....	65
7.3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений объектов свободного назначения	78
7.3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	83
7.3.6	Анализ сделок с объектами культурного наследия	86
7.3.7	Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	89

8	Анализ с целью выбора варианта наиболее эффективного использования	90
9	Методология определения величины рыночной арендной платы. Выбор подходов к оценке объекта недвижимости.....	92
10	Оценка рыночной арендной платы за объект в рамках затратного подхода	95
10.1	Методология определения рыночной арендной платы на основе затратного подхода	95
10.2	Определение рыночной стоимости объекта оценки	96
10.2.1	Расчет величины затрат на создание объекта оценки.....	97
10.2.2	Определение прибыли предпринимателя	108
10.2.3	Расчет износа и устареваний.....	108
10.2.4	Результаты расчета стоимости объекта затратным подходом	110
10.2.5	Анализ результатов, полученных в рамках затратного подхода, на соответствие рыночным данным.....	111
10.3	Определение рыночной арендной платы.....	111
10.3.1	Определение ставки конечной доходности	111
10.3.2	Расчет величины арендной платы за Объект	112
11	Согласование результатов. Окончательное решение об арендной плате за объект	114
12	Сертификация	115
13	Список использованной литературы	117
14	Приложения	118
14.1	Копия Задания на оценку.....	118
14.2	Копии документов, предоставленные Заказчиком	120



1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки				
Объект оценки	Объекты недвижимости в составе:			
	№	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Кадастровый номер
	1	Нежилое здание	3 517,1	78:31:0105610:1097
	2	Нежилое здание	2 389,6	78:31:0105610:1096
	3	Нежилое здание	1 947,6	78:31:0105610:1088
4	Нежилое здание	4 017,0	78:31:0105610:1065	
Имущественные права на объект оценки	Государственная собственность Санкт-Петербурга Оперативное управление - Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга (СПб ГБУ «АРИК») ¹			
Права, учитываемые при проведении оценки	Право владения и пользования (право аренды)			
Сведения об ограничениях (обременениях)	Объект культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) – комплекс», середина-конец XVIII в., 1860–1862 гг., 1862–1864 гг.–реконструкция после пожара, 1863–1864 гг., 2–я четв. XIX в., 1860–1900 гг.–перестройки (г. Санкт-Петербург)			
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	Сведения о балансовой и остаточной стоимости оцениваемого объекта Заказчиком не предоставлены. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на конечный результат настоящей оценки			
Данные об Отчете				
Основание для проведения оценки	Контракт № 4044392 от 29.11.2022 г.			
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 1301-1/2022 от 14.12.2022 г.			
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	02.12.2022 г.			
Вид стоимости	Рыночная			
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной годовой арендной платы методом индивидуальной оценки для определения начальной цены торгов в соответствии с Приказом ФАС от 10.02.2010г № 67 для использования под нежилые цели до дня выполнения арендатором работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством			
Ограничения и пределы применения полученных результатов	<p>Рыночная арендная плата, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (в соответствии с положениями ст. 12 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p>Полученная итоговая величина арендной платы за объект оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.</p> <p>Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).</p>			

¹ См. разд. 3.2 отчета.

Результаты оценки, полученные при применении разных подходов к оценке

Наименование подхода	Величина арендной платы для определения начальной цены торгов в соответствии с Приказом ФАС от 10.02.2010г № 67 для использования под нежилые цели до дня выполнения арендатором работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством, руб. в год без НДС	Весовые коэффициенты
Доходный подход	не применялся	-
Сравнительный подход	не применялся	-
Затратный подход	46 200 000	1
Величина рыночной арендной платы, руб. в год без НДС	46 200 000	

Итоговая величина рыночной арендной платы за объект оценки

Величина рыночной арендной платы за объект оценки, расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 35, 32, 42, 57
 по состоянию на дату оценки (**02.12.2022 г.**) оценена суммой:
46 200 000 (Сорок шесть миллионов двести тысяч) руб. в год без НДС
 или
55 440 000 (Пятьдесят пять миллионов четыреста сорок тысяч) руб. в год с НДС, в т.ч.:

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Кадастровый номер	Адрес объекта недвижимости	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб./год без учета НДС	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб./год с учетом НДС
1	Нежилое здание	3 517,1	78:31:0105610:1097	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 35	16 300 000	19 560 000
2	Нежилое здание	2 389,6	78:31:0105610:1096	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 32	8 600 000	10 320 000
3	Нежилое здание	1 947,6	78:31:0105610:1088	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 42	7 200 000	8 640 000
4	Нежилое здание	4 017,0	78:31:0105610:1065	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 57	14 100 000	16 920 000



2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

2.1 Сведения о Заказчике оценки

Заказчиком настоящей оценки является Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга», (сокращенно – СПб ГБУ «АРИК»), имеющее следующие реквизиты:

ИНН 7816641869, КПП 781301001, ОГРН 1177847187297, дата присвоения ОГРН – 26.05.2017г.

Место нахождения: 197101, город Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт, д. 26-28 литер а, помещ. 50-н.

2.2 Сведения об Оценщике и Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт))

Непосредственным исполнителем работ по настоящей оценке является Бычкова Ольга Владимировна.

Сведения об Оценщике, подписавшем настоящий Отчет

Данные об Оценщике, подписавшем настоящий отчет	
Бычкова Ольга Владимировна ²	<p>Член СРО Ассоциация Оценщиков «СПО», включен в реестр оценщиков за рег. № 0041 от 20.11.2009 г.</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 595705, рег. № 7076 от 01.07.2004, Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 026525-1 на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 28.07.2021 №210, по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан 28.07.2021 г. Срок действия 3 года.</p> <p>Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-007790/21 от 09.12.2021, страховая сумма – 100 000 000 руб., период страхования с 17.12.2021 - 16.12.2022 г.</p> <p>Стаж работы – с 2003 г.</p>
Дополнительные сведения	<p>Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «Центр оценки «Аверс», с которым у Оценщика заключен трудовой договор б/н от 02.07.2012 г.</p> <p>Номер контактного телефона: +7 (812) 320-97-75.</p> <p>Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., дом 18, литера А, помещение 48-Н, кабинет 206.</p> <p>Адрес электронной почты: info@avg.ru.</p>
Сведения о независимости Оценщика	<p>Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Наименование	<p>Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (сокращенно ООО «Центр оценки «Аверс»).</p>

² Данные об Оценщике: <http://www.cpa-russia.org/register-of-members/?user=0041>.

Адрес	Юридический адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ №7, пр-кт Большой В.О., д. 18, литера А, этаж 2, часть помещ. 48-Н, кабинет 206. Почтовый адрес 199034, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., дом 18, литера А, помещение 48-Н, кабинет 206
ИНН/КПП/ОГРН	ИНН 7825691464, КПП 780101001, ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г.
Банковские реквизиты	р/с 40702810155000037771 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК; к/с 30101810500000000653, БИК 044030653.
Сведения о полисе страхования	Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 3 000 100 000 рублей. Договор №022-073-006088/20 страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц, заключен с ООО «Абсолют Страхование» 22.12.2020 г., Дополнительное соглашение № 1 от 22.12.2020 г., Дополнительное соглашение № 2 от 22.04.2022 г., Дополнительное соглашение № 3 от 28.04.2022 г. (полис № 022-073-006088/20-3 от 28.04.2022 г.) Срок действия полиса: с 01.05.2022 по 31.12.2023 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно ст. 15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик обязан представлять страховой полис и подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документы об образовании, а также заверенные саморегулируемой организацией оценщиков выписки из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является, по требованию Заказчика. Кроме того, необходимо указать номер контактного телефона, почтовый адрес и адрес электронной почты оценщика.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О саморегулируемых организациях»: «Саморегулируемая организация обязана размещать на официальном сайте сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации, в том числе сведения о лицах, прекративших свое членство в саморегулируемой организации, в соответствии с требованиями, установленными статьей 7.1 настоящего Федерального закона». Таким образом, информацию об Оценщике, подписавшем отчет, и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в любое время можно проверить на официальном сайте саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик. В соответствии с чем, скан-копии документов Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовые договора, в отчете не представлены.

2.3 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иные специалисты, кроме указанных в п. 2.2 настоящего Отчета, к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

3 Допущения и ограничения оценки, использованные Оценщиком при проведении оценки

3.1 Допущения

Согласно пункту 4 ФСО III «Процесс оценки» в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки:

- Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной арендной платы носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав Объекта оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением ограничений или обременений этих прав. Объект оценки рассматривается как свободный от каких-либо ограничений или обременений, кроме оговоренных в настоящем Отчете.
- Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость Объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование Объекта, не входящее в задачу данного отчета.
- От подписавшего отчет Оценщика, а также представителей юридического лица, с которыми Оценщик заключил трудовой договор, не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
- Копии и сканы (в электронном виде) документов, предоставленных для оценки соответствуют оригиналам.
- Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами имущества. Исполнитель и Оценщик не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.
- Наименование объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки принято в соответствии с Заданием на оценку и может не совпадать с наименованиями, указанными в Свидетельствах о государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества. Оценщик и Исполнитель не принимают на себя каких-либо рисков, связанных с различной трактовкой такого несоответствия.
- Оценка проводится в предположении, что права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие ограничения (обременения) прав не зарегистрированы, но с учетом обременения статусом объекта культурного наследия.
- Оценщик не проводит технической экспертизы конструктивных элементов зданий. Все выводы о его состоянии делаются на основании предоставленных документов и сведений, полученных в результате осмотра и интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых

дефектов, способных существенно повлиять на арендную плату за объект, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии здания может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.

- В рамках настоящего Отчета для расчета стоимости объекта оценки использовались данные Справочников Ко-Инвест и межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Индексы цен в строительстве, которые являются печатными изданиями. В соответствии с Федеральным законом «Об обязательном экземпляре документов» №77-ФЗ, производители любых печатных изданий обязаны доставлять экземпляры в федеральный орган исполнительной власти, ИТАР-ТАСС, соответствующие библиотеки муниципальных образований. Таким образом, все печатные издания и официальные документы, использованные в рамках данного Отчета, являются общедоступными (по крайней мере, посредством системы библиотек, в которые поступает обязательный экземпляр из Российской книжной палаты).
- По состоянию на дату оценки рынок недвижимости в России испытывает влияние неопределенности, вызванной специальной военной операцией на территории Украины и масштабными санкциями, наложенными коллективным Западом на экономику и финансовую систему России. Наблюдается резкое увеличение волатильности на валютном рынке, скачок учетной ставки, высокие инфляционные ожидания, а также ожидание уменьшения доходов от экспорта и ограничений импорта современного оборудования и комплектующих. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики.

Рынки недвижимости инерционны в реакциях на макроэкономические возмущения, в силу чего всегда наблюдается период снижения активности субъектов на рынке и преобладания настроений выжидания. Количественные оценки влияния кризиса на основные показатели рынка недвижимости не могут быть надежно получены, пока рынок не среагирует на возмущение.

В этой связи Оценщик считает необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка. Риски, связанные с повышенной неопределенностью, должны учитываться при принятии решений.

- Также следует понимать, что рекомендованный Федеральным законом шестимесячный срок применения результата отчета рассчитан на обычные, невозмущенные условия рынка. В периоды быстрых изменений рыночной ситуации и повышенной неопределенности текущего состояния рынка, а также перспектив его развития, использование результата оценки по мере удаления от даты оценки в течение рекомендованного законом периода также несет дополнительные риски, которые должны приниматься во внимание пользователями отчета при принятии решений.

3.2 Специальные допущения

Согласно пункту 200.4 Международных стандартов оценки 104 (МСО 104. Базы оценки), если на дату оценки принятые факты отличаются от фактически существующих, они называются «специальным допущением».

- По данным Технических паспортов, вид разрешенного использования зданий, входящих в состав объекта оценки: корпус 35 - учебно-научное, корпус 32 – конторское, корпус 42 – конторское, корпус 57 - учебно-научное. Перечисленные виды использования относятся к сегменту административных зданий. Учитывая охранный статус объекта оценки, оценка проводится в допущении, что данный вид разрешенного использования будет указан в договоре аренды.
- Оценка производится без учета права оперативного управления СПб ГБУ «АРИК» на объект оценки.

- Согласно п. VI Задания на оценку, оценка производится без учета земельного участка, на котором расположен объект оценки.
- Согласно п. XII Задания на оценку, итоговый результат оценки представить в виде величины годовой арендной платы за объект оценки, выраженной в рублях Российской Федерации, с учетом и без учета НДС.
- Согласно п. XII Задания на оценку, результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

4 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом стандартов и правил оценки СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», членом которой является Оценщик, подписавший настоящий Отчет, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

При проведении настоящей оценки специалист опирался, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Водного Кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

5 Общая часть

5.1 Определение оцениваемой стоимости (арендной платы)

Вид определяемой стоимости: рыночная. Предпосылки стоимости – типичные, для рыночной стоимости в соответствии с п.14 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Российское законодательство не содержит развернутого определения рыночной арендной платы. Краткое ее определение дано в п. 9 ФСО № 7 «Оценка недвижимости»: рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях).

Согласно п. 12 ФСО II «Виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон).

Согласно Международным стандартам оценки МСО 2020, раздел «Определения МСО»: **Рыночная арендная плата** (Market rent) – расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Сопоставление этого определение с определением рыночной стоимости, данным в МСО 2020, показывает их подобие с заменой арендодателя на продавца, а арендатора – на покупателя.

Профессиональные стандарты оценки RICS (январь 2014), признающие Международные стандарты оценки, в разделе «VPS4 Виды стоимости, допущения и специальные допущения» прямо указывают рыночную арендную плату в числе видов стоимости наряду с рыночной стоимостью.

Очевидно, что подходы, применяемые при определении величины рыночной арендной платы, во многом основываются на тех же принципах, что и при определении рыночной стоимости. Поэтому определение понятия «рыночная арендная плата», может быть дано по аналогии с принятым в РФ определением понятия «рыночная стоимость»:

Рыночная арендная плата за пользование объектом оценки - наиболее вероятная расчетная денежная сумма, за которую данный объект оценки может быть передан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана сдавать в аренду объект оценки, а другая сторона не обязана принимать в аренду;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- арендная плата представляет собой разумное вознаграждение за пользование объектом оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- арендная плата за пользование объектом оценки выражена в денежной форме.

5.2 Описание процесса оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура использования известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

ФСО III «Процесс оценки» (разд. «Основные этапы процесса оценки», п. 1), проведение настоящей оценки включает в себя следующие этапы:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В соответствии с требованиями ФСО VI «Отчет об оценке» (разд. «Составление отчета об оценке объекта оценки», п.1), отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

В ходе выполнения оценки был проведен целый ряд независимых исследований и анализов. Информация относительно законов, связанных с недвижимым имуществом, была получена из правовых баз данных и во время консультаций с экспертами. Были проанализированы различные аспекты рынка недвижимости объекта оценки – как прошлые тенденции, так и текущие данные.

5.3 Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Распоряжение КИО СПб от 02.03.2022 г. № 179-рк.
- Форма договора аренды.
- Выписка из ЕГРН от 09.11.2021 г. (к. 35).
- Выписка из ЕГРН от 29.11.2021 г. (к. 32).
- Выписка из ЕГРН от 11.10.2021 г. (к. 42).
- Выписка из ЕГРН от 13.10.2021 г. (к. 57).
- Технический паспорт от 24.12.1996 г. (к. 35).
- Технический паспорт от 25.01.1997 г. (к. 32).
- Технический паспорт от 12.01.1998 г. (к. 42).
- Технический паспорт от 10.03.1999 г. (к. 57).
- Акт осмотра от 11.11.2021 г. (к. 35).
- Акт осмотра от 11.11.2021 г. (к. 32).
- Акт осмотра от 18.10.2021 г. (к. 42).
- Акт осмотра от 18.10.2021 г. (к. 57).
- поэтажные планы.
- Ведомости помещений.
- Ситуационные планы.
- Приказ Минкульта от 11.11.2016 № 51911-р о регистрации ОКН Апраксин двор с Мариинским рынком.
- Распоряжение КГИОП 10-343 от 29.07.2016 г.³
- Паспорт объекта культурного наследия, утв. Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 2 июля 2015 г. № 1906.

Копии предоставленных Заказчиком документов приведены в Приложении к Отчету (разд. 14.2).

5.4 Перечень источников данных, использованных при проведении оценки

Источники получения информации об объекте оценки:

- Документы, предоставленные Заказчиком (см. в п. 5.7);
- Интервью с представителями Заказчика.

Источники рыночной информации - данные, представленные в сети Internet:

³ Учитывая большой объем документа, в Приложении представлены фрагменты документа, содержащие данные о корпусах, входящих в состав объекта оценки. Полная версия документа в электронном виде находится в архиве Оценщика.

- официальные публикации национальных и международных официальных организаций;
- официальные публикации государственных органов, министерств, муниципальных комитетов и организаций (в том числе сборники статистической информации);
- базы данных государственных органов власти, торгово-промышленных палат, ассоциаций, союзов, объединений и компаний (в том числе агентств недвижимости);
- сообщения в журналах и газетах;
- прайс-листы, каталоги, проспекты и другие публикации компаний и / или объединений;
- материалы консалтинговых организаций.

Источники информации, используемые в данном Отчете, указаны по тексту Отчета. Вся информация с сайтов, используемая для подготовки обзоров, получена до даты оценки и является актуальной.

6 Описание объекта оценки

6.1 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав

Согласно Заданию на оценку, в рамках данного Отчета оцениваются следующие права:

- право владения и пользования (право аренды).

В соответствии со ст. 608 ГК РФ, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским Кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

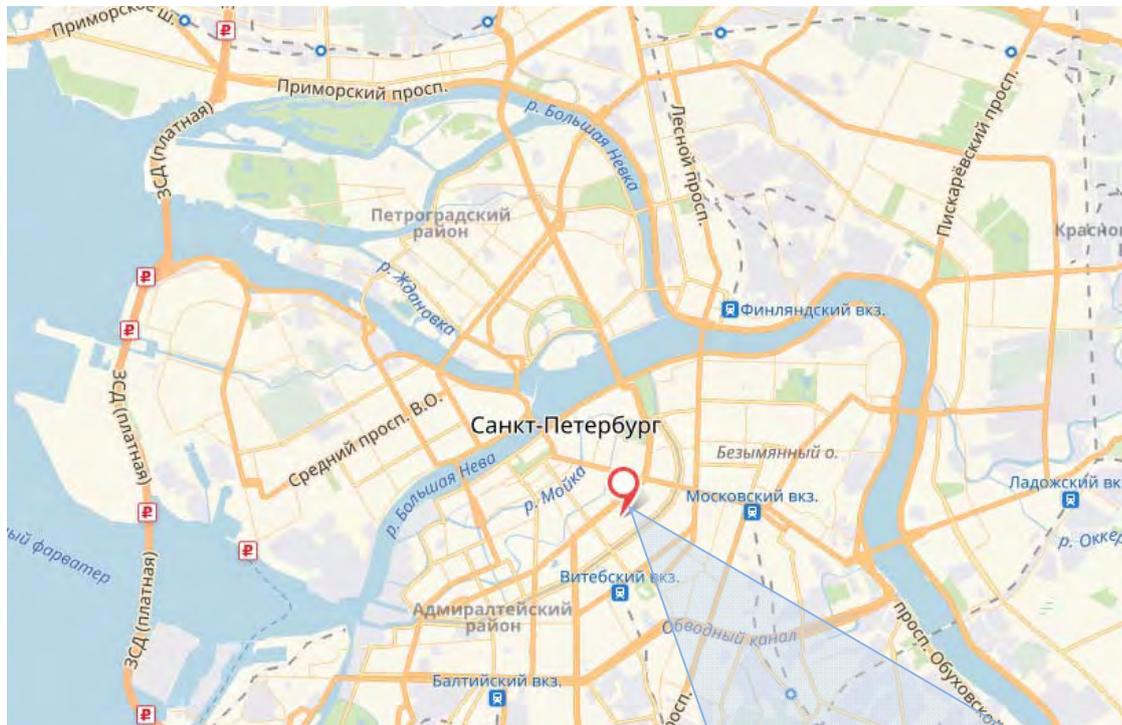
Оценка проводится в предположении, что права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие ограничения (обременения) прав не зарегистрированы.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Юридическая экспертиза чистоты прав на объект оценки не проводилась.



6.2 Характеристика местоположения

Описание оцениваемого объекта сделано на основании правоустанавливающих документов, технической документации, результатов фотофиксации, сведений, полученных от Заказчика, а также общедоступной информации, размещенной в сети Интернет.



Местоположение объекта оценки

Границы объекта оценки

Обозначение границ среды местоположения объекта основывается на определении Оценщиком естественных и антропогенных факторов, влияющих на сравнительную стоимость, привлекательность и тенденции изменения той недвижимости, которая окружает интересующий нас объект.

Заданные границы охватывают территорию, характеризующуюся относительно однородными социальными, экономическими и административными факторами, которые оказывают влияние на стоимость недвижимости, а также схожим характером землепользования.

Объект оценки расположен в Центральном административном районе, в квартале, ограниченном: с северо-запада – Садовой ул.; с северо-востока – ул. Ломоносова; с юго-запада – Апраксиным пер.; с юго-востока – наб. реки Фонтанки.

Ближайшее окружение объекта оценки

Объект оценки расположен в общественно-деловой зоне. Ближайшим окружением объекта оценки являются объекты культуры, среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, объекты коммерческого назначения, а также кварталы жилой застройки. Кроме того, в ближайшем окружении объекта оценки находится большое количество зданий и архитектурных ансамблей, являющихся памятниками культуры города.

Здания, входящие в состав объекта оценки, расположены на расстоянии 200-300 м от крупной магистрали Санкт-Петербурга – Садовой ул. Инфраструктура Садовой ул. насыщена торговыми и развлекательными объектами: магазины, кафе, клубы. Также на Садовой улице расположены жилые дома.

Таким образом, можно сделать вывод о высоком уровне социально-экономического развития района местоположения объекта оценки.

Объект оценки расположен на территории Апраксина двора.

Краткая историческая справка⁴

Апраксин двор является одним из старейших архитектурных ансамблей Санкт-Петербурга, которому в 2004 г. исполнилось 250 лет.

Апраксин двор сегодня – это квартал, ограниченный улицами Садовая и Ломоносова, набережной реки Фонтанки и Апраксиным переулком.

Однако исторически территории Апраксина двора делится на Шукин двор (участок вдоль бывшего Чернышева переуллка, а ныне ул. Ломоносова) и Апраксин двор.

По данным исследователей, в 1739 г. императрица Анна Иоанновна даровала Федору Андреевичу Апраксину за усердную службу чин генерал - поручика и обширный участок земли между набережной Фонтанки и Садовой ул. Тогда лес подступал к самому берегу Фонтанки.

Фёдор Андреевич жил в своем загородном имении весело и беззаботно. Его хозяйственный сын Матвей Федорович с 1754 г. начал сдавать внаём родовые земли под купеческие лавки.

В середине 1750-х часть усадьбы графа Чернышева, граничащую с землями Апраксиных, приобрёл купец Иван Шукин. Так образовались Шукин и Апраксины Дворы. Купец Иван Шукин стал владельцем своего участка, выкупив его в середине XVIII в. у графа Чернышева. В 1744 г. императрица Елизавета пожаловала Фёдору Апраксину огромную территорию между

⁴ Составлено на основании материалов печатных изданий и интернет-сайтов: Commercial Real Estate №10 / 16.05.2007 г.; «Деловая недвижимость» №3 / апрель 2007 г. (28.03.2007 г.).

набережной Фонтанки и Садовой ул., когда она ещё была загородной зоной, и лес подступал к самому берегу Фонтанки.

Учитывая выгодное в торговом отношении местоположение этих усадеб, в 1766 г. Комиссия о каменном строении составила проект о создании на этих территориях мучных торговых рядов.

Значение Щукина и Апраксина дворов в торговой жизни города постоянно росло. К концу XVIII в. Щукин двор был уже застроен полностью, Апраксин двор – в основном по периметру. Внутренняя часть Апраксина двора обрела функцию толкучего рынка.

В 1833 г. по указу Николая I появился проект соединения торговых рядов Апраксина и Щукина дворов в один обширный рынок. К началу 50-х гг. XIX в. на Щукином дворе насчитывалось 16 каменных корпусов, а на Апраксином – восемь. Важнейшими торговыми рядами были Ягодный, Птичий, Курятный, Холщёвый, Лоскутный. Кроме того, существовали 24 деревянные линии, где торговали тканями, галантерейными и кожевенными товарами, мебелью, обувью и хозяйственными товарами.

В 1862 г. произошёл крупнейший пожар в городе, который практически уничтожил квартал. Однако Апраксин и Щукин дворы довольно скоро отстроились вновь. Было образовано Опекуновское управление, приступившее к управлению рынком. Казна, частные лица и владельцы – Апраксины – пожертвовали на восстановление рынка 360 000 руб. 17 августа 1863 г. новое каменное здание вдоль Большой Садовой было освящено и названо Александровской линией.

В 1875 г. был утверждён новый генеральный план Апраксина двора, и в последующее десятилетие были возведены почти все его корпуса. К 1912 г. насчитывалось более 40 каменных корпусов, 652 лавки. Теперь строили за счёт арендаторов-торговцев. Уже через год на пепелище Апраксина двора возвели два новых здания с лавками по Садовой ул., В 1875 г. был утверждён новый генеральный план Апраксина двора, и последующее десятилетие является периодом активного строительства, в течение которого были возведены практически все корпуса Апраксина двора. В возрождении территории принимали участие такие архитекторы, как А. Бертельс, А. Кракау, А. Климов, А. Фонтана и другие. Им удалось создать уникальный комплекс, представляющий собой глубоко продуманный ансамбль, который гармонирует с окружающей градостроительной структурой. Сочетание торговой, развлекательной и культурной функций в одном общественном комплексе стало характерным явлением как для городов Западной Европы, так и России.

Перед Первой мировой войной Апраксин двор стал крупнейшим в Европе по оптовому товарообороту. На его территории вместе с Мариинским двором разместилось более 50 корпусов с 650 лавками, группировавшимися в рядах: Москательном, Посудном, Кафтанным, Холщёвом, Птичьём, Большом и Малом Фруктовых, в Александровской линии и Мариинском пассаже.

Торговля велась преимущественно железными и мануфактурными товарами, разными инструментами, машинами, оружием и т. п. Большие обороты велись также по торговле готовым платьем и серебряными изделиями, овчинами, тулупами и шляпным товаром, тканями, мебелью, обувью, хозяйственными товарами, а также произведениями и предметами народных промыслов, поделками городских ремесленников и умельцев, антиквариатом. Кроме того, непременным атрибутом Двора были различные чайные, закусочные и трактиры. Значительный торговый оборот составляли фрукты и бакалейный товар. Торговля почти вся оптовая, с оборотом до 100 млн. руб. в год. Обороты отдельных магазинов доходили до 100 000 руб. и более в год.

Квартал представлял собой город в городе: здесь были представлены основные объекты, необходимые для нормальной жизнедеятельности города. Исторически в Апраксином дворе находились детские сады, образовательные и медицинские учреждения, объекты торговли, учреждения культуры. Когда-то на месте одного из корпусов Лениздата (набережная Фонтанки, д. 59) стоял Храм Христа Спасителя. Так продолжалось вплоть до революции. После революции перестал существовать «мир торговых оборотов» Апраксина двора. Многие корпуса остались бесхозными, в остальных разместились склады. Функциональная структура почти полностью была утрачена. Наибольший урон объёмно-пространственной композиции комплекса был

нанесён в 60-е годы, когда на месте церкви и четырёх торговых корпусов был возведён корпус Лениздата, а также застроена Большая линия напротив театра.

В настоящее время на территории квартала расположен Большой драматический театр им.Товстоногова, комплекс бывшего Лениздата, в который входит памятник федерального значения – здание Министерства внутренних дел Царской России. С 90-х гг. XX в. началось возрождение Апраксина двора как многофункционального общегородского центра, воссоздание его общественной значимости.

Границы квартала

Комплекс Апраксин двор расположен недалеко от юго-западной границы Центрального административного района, в историко-культурном центре Санкт-Петербурга.

Комплекс Апраксин двор занимает квартал, ограниченный:

- с северо-запада – Садовой ул.;
- с северо-востока – ул. Ломоносова;
- с юго-востока – наб. реки Фонтанки;
- с юго-запада – Апраксиным пер.

Ниже приведена схема границ Апраксина двора – квартала, в котором расположен оцениваемый объект (граница отмечена красным цветом):



Схема границ квартала, в котором находится объект оценки

Преобладающие виды землепользования

В Соответствии с Генеральным планом развития Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г., № 728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки расположен в пределах функциональной зоны «Д» – зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживании данной зоны.

В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524 (в актуальной редакции) , объект оценки расположен в **ТД1-1_1** – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования (согласно Приложению 8 к ПЗЗ СПб)

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Среднеэтажная жилая застройка <*>	2.5
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) <*>	2.6
3	Хранение автотранспорта	2.7.1
4	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
5	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
6	Дома социального обслуживания	3.2.1
7	Оказание социальной помощи населению	3.2.2
8	Оказание услуг связи	3.2.3
9	Общежития	3.2.4
10	Бытовое обслуживание	3.3
11	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
12	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
13	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
14	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
15	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
16	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
17	Религиозное управление и образование	3.7.2
18	Государственное управление	3.8.1
19	Представительская деятельность	3.8.2
20	Проведение научных исследований	3.9.2
21	Проведение научных испытаний	3.9.3
22	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
23	Деловое управление	4.1
24	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
25	Рынки	4.3
26	Магазины	4.4
27	Банковская и страховая деятельность	4.5
28	Общественное питание	4.6
29	Гостиничное обслуживание	4.7
30	Развлекательные мероприятия	4.8.1
31	Проведение азартных игр	4.8.2
32	Служебные гаражи	4.9
33	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
34	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
35	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
36	Площадки для занятий спортом	5.1.3
37	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
38	Водный спорт	5.1.5
39	Связь	6.8
40	Обслуживание перевозок пассажиров <*>	7.2.2
41	Стоянка транспорта общего пользования <*>	7.2.3
42	Внеуличный транспорт	7.6
43	Обеспечение обороны и безопасности	8.0
44	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
45	Улично-дорожная сеть	12.0.1
46	Благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
47	Заправка транспортных средств <*>	4.9.1.1
48	Обеспечение дорожного отдыха <*>	4.9.1.2
49	Автомобильные мойки <*>	4.9.1.3
50	Ремонт автомобилей <*>	4.9.1.4
51	Причалы для маломерных судов	5.4
52	Водный транспорт	7.3

Объект оценки является частью объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (быв. Щукиным двором)» на основании решения малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов от 07.09.1993 № 327 «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга».

Доступность общественным транспортом

Доступность оцениваемого объекта общественным транспортом характеризуется как «без ограничений». Ближайшая к объекту оценки станция метрополитена – «Гостинный двор» удалена от оцениваемого объекта на расстояние около 400-500 м, от ст. метро «Сенная площадь» на расстояние около 700-800 м.

Ближайшие маршруты наземного общественного транспорта проходят по Садовой улице (автобусы, трамваи, маршрутные такси).

Интенсивность транспортных потоков вдоль ул. Садовой – высокая, в непосредственной близости от объекта оценки – средняя.

Интенсивность пешеходных потоков вблизи объекта оценки – средняя.

Подъездные пути и условия парковки

Подъезд к корпусам 35 и 32 возможен со стороны Михайловского проезда, к корпусу 57 – со стороны Апраксина переулка, к корпусу 42 – со стороны Мариинского проезда.

Доступность объекта оценки автомобильным транспортом – без ограничений, однако, в часы «пик» на Садовой улице и прилегающих улицах часто возникают «пробки».

Таким образом, подъездные пути можно охарактеризовать как «удовлетворительные».

Условия для парковки вблизи объекта были определены как «ограниченные», что вполне типично для центральной части города.

Развитость инженерной инфраструктуры

В квартале дислокации оцениваемого объекта имеются сети городского коммунального водопровода, городской коммунальной общесплавной канализации, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения и т.д. Таким образом, инженерную инфраструктуру местоположения объекта оценки также можно признать развитой.

Экологические характеристики территории

Экологическое состояние окружающей среды в районе местоположения объекта – удовлетворительное, типичное для центра города.

Выводы по анализу среды местоположения:

Критерий	Характеристики
Положительные характеристики территории: (с точки зрения влияния на спрос и предложение)	<ul style="list-style-type: none">расположение в одном из центральных районов города (Центральном районе);расположение в зоне притяжения туристических потоков;доступность оцениваемого объекта общественным транспортом характеризуется как «без ограничений».интенсивность транспортных потоков вдоль ул. Садовой – высокая, в непосредственной близости от объекта оценки – средняя.интенсивность пешеходных потоков вблизи объекта оценки – средняя.высокий уровень социально-экономического развития района местоположения;развитость инженерной инфраструктуры;расположение в зоне, предназначенной под общественно-деловую застройку.

Отрицательные характеристики территории:
(с точки зрения влияния на спрос и предложение)

- ограниченные условия парковки;
- удовлетворительное экологическое состояние окружающей среды.

6.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Кадастровый номер	Адрес объекта недвижимости
1	Нежилое здание	3 517,1	78:31:0105610:1097	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 35
2	Нежилое здание	2 389,6	78:31:0105610:1096	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 32
3	Нежилое здание	1 947,6	78:31:0105610:1088	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 42
4	Нежилое здание	4 017,0	78:31:0105610:1065	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 57

Согласно Распоряжению КГИОП 10-343 от 29.07.2016 г., объект оценки является частью объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) – комплекс», середина–конец XVIII в., 1860–1862 гг., 1862–1864 гг.–реконструкция после пожара, 1863–1864 гг., 2–я четв. XIX в., 1860–1900 гг.–перестройки (г. Санкт-Петербург).

Согласно статье 5 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ) земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и настоящим Законом № 73-ФЗ.

Согласно пункту 1 статьи 5.1 Закона № 73-ФЗ на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Снос объектов культурного наследия запрещен в соответствии с пунктом 10 статьи 16.1 и пунктом 13 статьи 18 Закона № 73-ФЗ.

В соответствии со статьей 40 Закона № 73-ФЗ под сохранением объекта культурного наследия понимаются меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 45 Закона 73-ФЗ работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных КГИОП, в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП, а

также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

Согласно статьям 28, 30 Закона № 73-ФЗ проектная документация на проведение работ по сохранению Объекта является объектом государственной историко-культурной экспертизы, которая проводится в целях определения ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Оцениваемое здание входит в общий комплекс строений Апраксина двора.

Корпуса 32, 35, 42 и 57 входят в состав архитектурного комплекса «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором)», располагающегося в Центральном районе Санкт-Петербурга, занимающего 14 га территории, ограниченной ул. Садовая (дома № 28-30), ул. Ломоносова (дома № 3-5), Апраксиным пер. (дома № 2, 16), Торговым пер. (дом №2), Чернышевым проездом и набережной Фонтанки (дома № 59-67), включающего 57 корпусов.

Исторически территория нынешнего Апраксина двора складывалась из двух частей: Щукина двора (на котором торговали сельскохозяйственными продуктами, владельцем земли в середине XVIII века был купец Ивана Щукин) и собственно

Апраксина двора (земли Федора Апраксина). В 1744 г. императрица Елизавета пожаловала Ф. М. Апраксину огромную территорию между Фонтанкой и Садовой улицей, когда она еще была загородной зоной, а купец И. М. Щукин выкупил участок в середине XVIII в. у графа Г. П. Чернышева. Учитывая выгодное в торговом отношении местоположение этих усадеб, в 1766 г. было решено создать на этих территориях торговые ряды.

В 1783-1784 гг. по Указу императрицы Екатерины II участок разорившегося купца И. М. Щукина с застройкой, поступивший в казну, передается Комиссии об учреждении народных училищ для размещения здесь Главного народного училища с правом получения дохода от использования земли и построек. После перестройки все помещения в доме по Садовой улице — так называемом главном доме (часть корп. 1), за исключением верхнего этажа, отведенного под Главное училище и Учительскую семинарию, сдаются внаем под торговые лавки, трактиры и питейные заведения. В этот период начинается строительство новых каменных и деревянных торговых рядов, которые также сдаются внаем. Строятся лавки и самими торговцами. В Щукином дворе торгуют ягодами и плодами.

В 1793 г. Указом Екатерины II граф М. Ф. Апраксин получает право сдавать внаем и продавать лавки вместе с землей. Большую часть торговой зоны занимают деревянные корпуса, расположенные по периметру прямоугольной площади со зданием важни в центре.

В 1833 г. по Указу императора Николая I их торговые ряды были объединены в один обширный рынок.

К началу 50-х гг. XIX в. на Щукином дворе насчитывалось 16 каменных корпусов, на Апраксином — восемь. Важнейшими торговыми рядами были Ягодный, Птичий, Курятный, Холщевый, Лоскутный. Кроме того, существовали 24 деревянные линии, где торговали тканями, галантерейными и коженными товарами, мебелью, обувью и хозяйственными товарами.

Ягодный проезд с ягодными рядами проходил от Степановского проезда до Михайловского проезда (официальное название появилось только в начале XX века). Название связано с тем, что здесь торговали ягодами и фруктами. В 1830-1840-х гг. в некоторых столичных городах Западной Европы появились торговые здания нового типа — в виде уходящей в глубину квартала крытой улицы с выходящими на нее лавками. Эти здания получили название «пассажей» (от французского слова «passer» — «проходить», «бродить»). Их функциональные преимущества, выяснившиеся уже в середине XIX века, способствовали дальнейшему распространению этого нового прогрессивного типа зданий во второй половине столетия.

Первым таким пассажем, построенным в Петербурге, было новое здание так называемого Щукина двора — рынка для торговли живностью, дичью, фруктами и другими съестными припасами, который был расположен на углу Садовой улицы и Чернышева переулка (ныне улица Ломоносова). Новое здание, сооруженное в 1841— 1842 гг., представляло собой около

полусотни каменных лавок, расположенных в две линии, которые были соединены между собой общей стеклянной крышей. Эта «чугунная галерея с крышею, чрезвычайно красивой отделки», привлекла внимание петербургской публики и удобством, и оригинальностью, и своеобразной красотой новаторского конструктивного и архитектурного решения.

Следом за новым зданием Щукина двора в Петербурге в середине XIX века появилось еще несколько больших торговых зданий, сконструированных по типу пассажа. Но само название «Пассаж» закрепилось только за одним из них — за зданием, которое построили в 1846-1848 гг. по проекту архитектора Р. А. Желязевича в квартале между Невским проспектом и Итальянской улицей.

Рассматриваемый 2-х этажный корпус № 37-38 входит в комплекс объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором)».

В 1861 г. по проекту архитектора И. Д. Корсини в Апраксином дворе сооружается второй каменный корпус для торговли фруктами и объединяется деревянной остекленной крышей в виде пассажа с уже существующим корпусом, построенным по проекту того же архитектора в 1858 г.

В апреле 1861 г. И. Д. Корсини представил проекты металлических навесов на стойках для каменных корпусов, которые должны были заменить ветхие прежние зонтики на кронштейнах. Предложенные проекты касались 2-х корпусов № 24 и № 35, но на чертеже также имеется пометка, что «подобные зонтики назначаются по мерс надобности и к другим фасадам каменных корпусов». Аналогичные навесы со временем должны появиться и по периметру Ягодных рядов.

После грандиозного пожара, произошедшего 8 мая 1862 г., комиссии, осматривавшие Щукин двор и Апраксин двор, признают большинство зданий непригодными для дальнейшего использования. Комиссия признала корп. 37 «достаточно прочным», кроме некоторых стен и перемычек, а у корпусов 38 и 47 «столбы новых сводов не выдержат дальнейшей нагрузки».

Восстановление зданий развернулось форсированными темпами. Архитектору И. Д. Корсини было поручено разработать проект двух зданий по Садовой улице, начиная от Щукина двора и до поворота в Апраксин переулок. Его проект предопределил существующий внешний облик здания со стороны Садовой улицы. В дальнейшем в работу включился архитектор А. И. Кракау; достройка зданий по его проекту была осуществлена в 1863-1864 гг. Памятуя печальное «пожарное разорение», Кракау стремился сделать здание более безопасным в пожарном отношении и в то же время более вместительным и удобным для торговли. В перекрытиях и кровлях были использованы металлические конструкции, в том числе железные стропила со световыми фонарями. Внешне сохраняя облик, традиционный для гостиных дворов, с характерными для них открытыми аркадами в первом этаже, здание внутри представляло собой крытые улицы, типичные для пассажей. Название восстановленного здания со временем изменилось. Его северная часть, включающая прежний Щукин двор и примыкающий к нему корпус по Садовой улице, стала называться Мариинским рынком — в память посещения императрицей пожарища Апраксина двора, южная часть Апраксина двора стала называться в честь императора Александровской линией: она шла вдоль Садовой улицы до Апраксина переулка.

Все торговые корпуса имели нумерацию. В каждой торговой лавке имелся подвал.

Торговые помещения на первом этаже были с парадной аркой, чтобы было видно, что там продается, лавки также имели складские и конторские помещения на втором и на мансардном этажах.

Корпус № 37 восстанавливается с использованием сохранившихся фундаментов и капитальных стен. Отстраиваются заново на прежних местах корп. № 38 и № 47.

Последний — Г-образный в плане. Между корпусами №37 и №38 сооружается новая деревянная конструкция с остекленной крышей — пассаж, объединившая корпуса в единое здание.

Получая разрешение на восстановительные работы, владельцы лавок обязались привести их в «единообразную меру и перекрыть железными рельсами». Последнее условие было исполнено,

тогда, как первое обязательство так и осталось на бумаге: планировочная структура и габариты корпусов здания пассажа существенно различаются (корп. № 37 имеет ширину около 8 м и делится на 11 помещений; корпус № 38 – ширину 10,5 м и 15 помещений). При этом шаг поперечных капитальных стен корпуса №37 неравномерный.

Архитектурное решение пассажа (корпуса № 37-38) повторяет решение допожарного корпуса Ягодных рядов с использованием сохранившихся частей (фундаментов, стен). Надзор за строительством осуществлял архитектор И. Д. Корсини, работы велись без проекта с обязательством снести корпуса в том случае, если они будут мешать реализации будущего генплана.

На месте существующей части пассажа (корп. № 37) находился один из 8-ми каменных корпусов, возведенных еще по проекту архитектора А. Модюи в 1818 г. Корпус представлял собой типовое сооружение, состоявшее из 2-х этажных сквозных лавок, разделенных проходами. Каждая лавка имела широкий проем с лучковой перемычкой на 1-м этаже и небольшое прямоугольное, вытянутое по горизонтали окно на 2-м этаже. Внутри лавки помещения связывались деревянными лестницами. Под корпусами и проходом устроен сплошной подвал, перекрытый кирпичными сводами.

Фасады восстановленных корпусов получили однотипное сугубо утилитарное решение, отдаленно напоминающее корпуса архитектора А. Модюи. Сохранились форма и принцип расстановки первоначальных проемов: широкие арочные проемы с лучковым завершением по первому этажу и соответствующие им (на одной оси) окна, вытянутые по горизонтали - на 2-м этаже. Последние также получили лучковое завершение. Фасады были оштукатурены, окрашены и совершенно лишены декоративных деталей, за исключением карнизов.

При восстановлении корпусов в 1862 г. была возобновлена и галерея с остекленной крышей, но ее деревянные конструкции подлежали замене. Между каменными корпусами пассажа (корпус № 37-38), отстроенными после пожара, существовала крыша по деревянным рамам с остеклением. На генеральном плане архитектора Корсини, утвержденном 25 июля 1863 г., под литерой Б показаны: «ягодные ряды со светлыми кровлями, построенные в 1862 году».

Тогда же рассматривался вопрос о полной реконструкции Ягодных рядов с изменением габаритных размеров корпусов и подчинением их симметричной композиции, созданием общего подвала под корпусами и общего прохода и, наконец, сооружением нового перекрытия — «стекольной кровли на металлических стропилах» над проходом, а также установки легкой железной решетки между чугунными колонками боковых галерей. Но капитальная реконструкция в этот период так и не была проведена.

В 1875 г. был утвержден новый генеральный план Апраксина двора, и последующее десятилетие является периодом активного строительства, в течение которого были возведены практически все корпуса Апраксина двора. В возрождении территории принимали участие такие архитекторы, как А. А. Бертельс, А. И. Кракау, А. И. Климов, Л. Ф. Фонтана и другие. Им удалось создать уникальный комплекс, представляющий собой глубоко продуманный ансамбль, который гармонирует с окружающей градостроительной структурой. Сочетание торговой, развлекательной и культурной функций в одном общественном комплексе стало характерным явлением, как для городов Западной Европы, так и России.

В 1875 г. по проекту архитектора И. Б. Слупского был составлен проект реконструкции пассажа (корпус № 37-38) с симметричной композицией. Но этот проект не был реализован.

Металлические конструкции Ягодных рядов (пассажа) Апраксина двора были установлены в 1877-1879 гг. по проекту архитектора И. Б. Слупского в связи с реконструкцией пассажа. Над галереей пассажа были установлены новые металлические фермы, связанные между собой тонкими затяжками; вокруг здания был «возобновлен в прежнем виде металлический навес, но с повышением его крыши согласно представленным чертежам». При производстве этих работ обязательным условием было: чтобы ширина навеса не была увеличена и существующий проезд между рыночными строениями не уменьшился. Между чугунными колонками боковых галерей тогда же были установлены легкие железные решетки с такими же калитками на петлях.

Реконструкция 1877-1879 гг. не коснулась каменных корпусов галереи, сохранившихся в габаритах 1860-х гг. Неизменным осталось и подчеркнуто утилитарное решение оформления внутренних стен галереи, в композиции которой отсутствовали элементы декора. Архитектурный образ пассажа Ягодных рядов определялся выразительностью единого объема, ритмом больших остекленных поверхностей, подчеркнутых тонкой металлической сеткой витражей строгого прямоугольного рисунка.

В конце XIX в. Ягодные ряды Апраксина двора играли заметную роль: именно в пассаже располагались «главные торговцы» фруктовым и бакалейным товаром, торговавшие здесь оптом и в розницу. Товар поставлялся как с внутренних рынков, так и из-за границы: из Франции, Италии, Англии, Америки, Испании, Боснии, Персии.

В дальнейшем происходит постепенное уплотнение застройки и надстройка корпусов на территории обоих дворов. Застраиваются свободные пространства бывших торговых площадей, надстраиваются на 1-2 этажа как целиком корпуса, так и отдельные части их. Первоначальное единообразие типовых корпусов нарушается. На рубеже веков активизируется процесс внутренних перепланировок - лавки объединяются и превращаются в обширные магазины или оптовые склады.

В течение последней трети XIX — начала XX в. фруктовый пассаж (корпус № 37- 38) не подвергался коренным перестройкам. Он сохранялся в прежних габаритах, но большинство оконных и дверных проемов было заложено или закрыто глухими щитами. Металлические навесы, окружающие здание по наружному периметру (кроме восточной стороны), оказались застроенными торговыми палатками. В пассаже торговали фруктами и колониальными товарами (бакалеей), три лавки № 281-283 арендовали «Братья Елисеевы». Перед Первой мировой войной Апраксин двор стал крупнейшим в Европе по оптовому товарообороту.

В 1898 г. к торцу здания фруктового пассажа со стороны Михайловского проезда пристроена деревянная часовня в «русском стиле» (в 1916 г. она была заменена каменной по проекту гражданского инженера Л. М. Харламова, который сохранил не только местоположение и габариты, но и стилевые особенности предыдущей часовни).

В 1911г. в лавке №284 пассажа по проекту гражд. инженера М. И. Девишина кирпичные своды заменены плоским междуэтажным перекрытием, а также устроена новая каменная лестница.

После 1917 г. строительные работы ограничивались внутренними перепланировками.

В 1930-е гг. в лицевых корпусах по Садовой улице разместились 3 универмага, а в помещениях дворовых корпусов склады и конторы. В 1926 г. были проведены ремонтные работы в пяти корпусах Апраксина двора (№ 1-4 и 38).

В послевоенные годы обширную территорию Апраксина и Щукина дворов отвели под общегородскую складскую зону промышленных товаров, чему способствовала замкнутость внутриквартального пространства и отсутствие на нем жилья.

Наибольший урон объемно-пространственной композиции Апраксина двора был нанесен в 1960-е гг., когда на месте 4-х торговых корпусов и церкви Воскресения Христова был возведен железобетонный объем Лениздата, а также застроена Большая линия напротив Малого драматического театра. Нарушилась характерная градостроительная структура старого рынка, основные продольные линии которого выходили на набережную Фонтанки, что усилило изоляцию внутривдворовой территории от окружающего городского пространства.

Большая часть пассажа (юго-восточная) в 1990-с гг. была занята гаражом «Спецтранса». Здесь размещались кладовые, мастерские.

В настоящее время здания корпус 32, 42 и 57 не используются, корпус 35 используется частично (1 этаж) В отношении объемно-пространственного решения, а именно: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса - не обнаружено следов проведения работ.

Краткая характеристика зданий сделана на основании визуального осмотра и данных, предоставленных Заказчиком, и представлена в таблице ниже.

Описание зданий, входящих в состав объекта оценки

Адрес объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 35	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 32	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 42	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 57
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:31:0105610:1097	78:31:0105610:1096	78:31:0105610:1088	78:31:0105610:1065
Общая площадь, кв.м, в т.ч.	3 517,1	2 389,6	1 947,6	4 017,0
подвал	641,0	346,9	195,9	923,6
наземная часть	2 876,1	2 042,7	1 751,7	3 093,4
Этажность	подвал, 1, 2, 3, 4	подвал, 1, 2, 3, 4	подвал, 1, 2, 3, 4	подвал, 1, 2, 3
Год постройки	1868	1916	1916	1866
Информация об ограничениях, обременениях, статусе объекта	Объект культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (быв. Щукиным двором)» на основании решения малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов от 07.09.1993 № 327 «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга».			
Кадастровая стоимость, руб.	38 601 620,84	26 749 781,23	26 100 759,65	52 345 242,60
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	10 975,41	11 194,25	13 401,50	13 030,93
Строительный объем, куб. м, в т.ч.:	15 790,00	10 868,00	9 225,00	16 163,00
подвал:	2 084,00	1 725,00	1 393,00	3 228,00
наземная часть	13 706,00	9 143,00	7 832,00	12 935,00
Высота этажа средняя	4,5	4,6	4,7	4,0
Высота этажа наземной части	4,8	4,5	4,5	4,2
Назначение согласно ТП	Учебно-научное	Канторское	Канторское	Учебно-научное
Техническое состояние согласно Акту осмотра ⁵	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Фактическое использование	Преимущественно не используется. Эксплуатируются только помещения 1-го этажа (под магазины и склады)	Не используется	Не используется	Не используется
Описание основных конструкций здания по данным Актов осмотра и данных визуального осмотра				
Фундаменты	Фундамент ленточный, бутовый, цоколь облицован известняковым камнем, оштукатурен, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: отдельные неглубокие трещины цоколя, сколы и утрата известнякового камня, окраска камня	Фундамент ленточный, бутовый, цоколь облицован известняковой скобой, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: отдельные трещины в нижней части наружных стен, следы увлажнения цоколя, повреждения и утрата известнякового камня, следы увлажнения стен	Фундамент ленточный, бутовый, цоколь облицован известняковой скобой, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: следы увлажнения цоколя, повреждения и утрата известнякового камня, отпадение штукатурки, разрушение кирпичича	Фундамент ленточный, бутовый, цоколь облицован известняковой скобой, частично оштукатурен, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: следы увлажнения цоколя, сколы и утрата известнякового камня, отпадение штукатурки цоколя
Стены	Несущие стены кирпичные, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: отпадение штукатурки стен, карнизов,	Несущие стены кирпичные, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек,	Несущие стены кирпичные, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов	Несущие стены кирпичные, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: трещины и отслоение штукатурки стен, карнизов,

⁵ Согласно «Методике определения физического износа гражданских зданий», утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

Адрес объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 35	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 32	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 42	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 57
	трещины в карнизах, отслоение окрасочного слоя, повреждения отдельных кирпичей	выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей, трещины в карнизах и перемычках, увлажнение поверхности стен, разрастание растительности на фасаде	и перемычек, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей	загрязнение и отслоение окрасочного слоя, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей, трещины в карнизах и перемычках, увлажнение поверхности стен
Перекрытия	Перекрытия, предположительно, по деревянным балкам деревянное заполнение, по металлическим балкам бетонные плитки, выявлены дефекты и повреждения: следы протечек на потолке, отслоение и отпадение штукатурки.	Перекрытия, предположительно, деревянные по деревянным балкам. выявлены повсеместные дефекты и повреждения: следы протечек на потолке, обмазка местами разрушилась, обнажение древесины; поражение гнилью и жучком, отдельные «дыры», коррозия металлических балок, отслоение и отпадение штукатурки.	Перекрытия, предположительно, по металлическим балкам бетонное заполнение, кирпичные своды по металлическим балкам. выявлены повсеместные дефекты и повреждения: следы протечек на потолке, обмазка местами разрушилась, обнажение древесины; поражение гнилью и жучком, отдельные «дыры», коррозия металлических балок, отслоение и отпадение штукатурки.	Перекрытия железобетонные плиты по металлическим балкам, кирпичные своды по металлическим балкам, деревянные балки, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: следы протечек на потолке, обмазка местами разрушилась, обнажение древесины; поражение гнилью и жучком, отдельные «дыры», коррозия металлических балок, отслоение и отпадение штукатурки. Выявлены сквозные отверстия в перекрытиях первого, второго и третьего этажей, выполненные, вероятно, прежним владельцем здания при его техническом обследовании. В актовом зале на третьем этаже здания имеются поврежденные элементы декоративной гипсовой лепнины и декоративная розетка под люстру.
Кровля	Кровельные стропила и обрешетка, предположительно, деревянные, отсутствует возможность проведения осмотра, кровельное покрытие выполнено металлическим листом, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: коррозия водосточных труб.	Кровельные стропила и обрешетка, предположительно, деревянные, отсутствует возможность проведения осмотра, кровельное покрытие выполнено металлическим листом, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: ржавчина на поверхности кровли, утрата звеньев и коррозия водосточных труб.	Кровельные стропила и обрешетка, предположительно, деревянные, кровельное покрытие, предположительно, выполнено металлическим листом, отсутствует возможность проведения осмотра	Кровельные стропила и обрешетка деревянные, кровельное покрытие выполнено металлическим листом, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: ржавчина на поверхности кровли, свищи, пробоины, искривление и нарушение ограждающей решетки, большое количество протечек, утрата звеньев и коррозия водосточных труб, частичное отсутствие кровельного металлического листа
Полы	Полы, выполнены линолеумом, дощатые, керамическая плитка, выявлены дефекты и повреждения: стирание и сколы покрытия в ходовых местах, прогибы и просадки.	Полы, цементные, линолеум, выявлены повсеместные дефекты и повреждения	Полы, цементные, линолеум, выявлены повсеместные дефекты и повреждения	Полы плиточные, паркетные и прочие, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: коробление досок настила, стирание и сколы покрытия в ходовых местах, прогибы и просадки, местами изломы, глубокие выбоины и отставание покрытия от основания, полная утрата покрытия, демонтаж части пола
Окна	Оконные заполнения деревянные, металлопластиковые, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: оконные переплеты разошлись	Оконные заполнения деревянные, металлопластиковые, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: оконные переплеты разошлись, покоробились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена или отсутствует; частичное отсутствие остекления, отливов	Оконные заполнения деревянные, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: оконные переплеты разошлись, покоробились и расшатаны в углах; частичное отсутствие отливов	Оконные заполнения деревянные двустворчатые, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: оконные переплеты разошлись, покоробились и расшатаны в углах, частичное отсутствие стекол
Двери	Двери наружные металлопластиковые,	Двери деревянные, металлические, выявлены	Двери деревянные, металлические, выявлены	Двери деревянные, металлические, выявлены



Адрес объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 35	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 32	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 42	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 57
	внутренние, деревянные простые, филенчатые, выявлены дефекты и повреждения: дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки, наличники повреждены, вздутие окрасочного слоя	повсеместные дефекты и повреждения: дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки, дверные коробки перекошены, наличники повреждены, вздутие окрасочного слоя, дверные полотна частично отсутствуют	повсеместные дефекты и повреждения: дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки, дверные коробки перекошены, наличники повреждены, вздутие окрасочного слоя, дверные полотна частично отсутствуют	повсеместные дефекты и повреждения: дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки, дверные коробки перекошены, наличники повреждены, вздутие окрасочного слоя, дверные полотна частично отсутствуют
Инженерные системы	Электроснабжение: открытая электропроводка Отопление: : от городской сети Водоснабжение: от городской сети Канализация: сброс в городскую сеть	Электроснабжение: открытая электропроводка Отопление: : от городской сети Водоснабжение: от городской сети Канализация: сброс в городскую сеть	Электроснабжение: открытая электропроводка Отопление: : от городской сети Водоснабжение: от городской сети Канализация: сброс в городскую сеть	Электроснабжение: открытая электропроводка Отопление: : от городской сети Водоснабжение: от городской сети Канализация: сброс в городскую сеть



Информация об объектах недвижимости, входящих в состав объекта оценки, по данным Росреестр (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>) представлена ниже.

Здание

Дата обновления информации: 12.04.2022

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78.31.0105610.1097
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 35
Площадь, кв.м	3517.1
Назначение	Нежилое
Количество этажей	4
Количество подземных этажей	подвал
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1868

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	38601620.84
Дата определения	05.04.2022
Дата внесения	12.04.2022

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	б/н
-------------------	-----

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-9/2000-334.1 от 04.11.2000 Оперативное управление № 78.31.0105610.1097-78/011/2021-2 от 09.11.2021
--	---

Здание

Дата обновления информации: 24.12.2021

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78.31.0105610.1096
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 32
Площадь, кв.м	2389.6
Назначение	Нежилое
Количество этажей	5
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1916

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	26749781.23
Дата определения	15.12.2021
Дата внесения	23.12.2021

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78.105610.09
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-42/020/2011-021 от 03.06.2011 Оперативное управление № 78.31.0105610.1096-78/011/2021-1
--	--

Здание
Дата обновления информации: 16.02.2022

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0105610:1088
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 42
Площадь, кв.м	1947.6
Назначение	Нежилое
Количество этажей	5
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1916

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	26100759.65
Дата определения	03.02.2022
Дата внесения	15.02.2022

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1056Н:0:18
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-42/019/2011-052 от 02.03.2011
	Оперативное управление № 78:31:0105610:1088-78/011/2021-1

Здание
Дата обновления информации: 10.02.2022

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0105610:1065
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 57
Площадь, кв.м	4017
Назначение	Нежилое
Количество этажей	4
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1866

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	52345242.60
Дата определения	03.02.2022
Дата внесения	10.02.2022

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	б/н
-------------------	-----

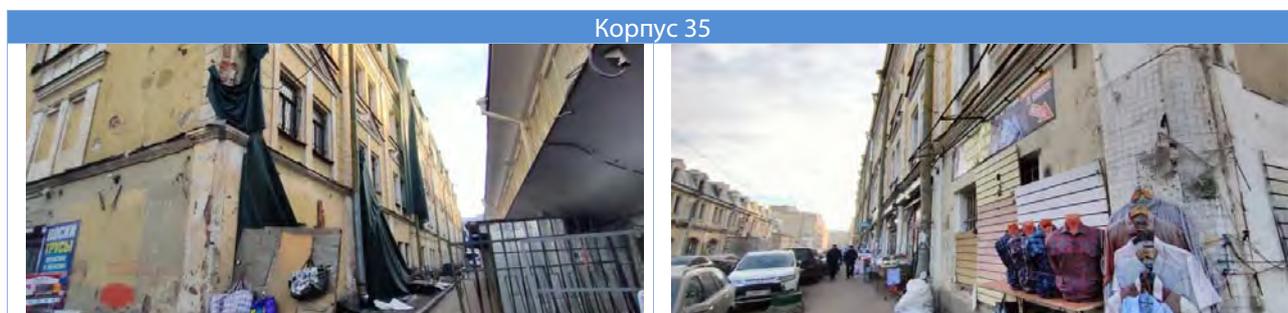
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1042760.1 от 26.01.2000
	Оперативное управление № 78:31:0105610:1065-78/011/2021-1 от 13.10.2021

Ведомости помещений зданий, а также планы этажей приведены в Приложении 14.2 отчета.

Далее приведены результаты фотофиксации, отражающие результаты визуального осмотра объекта оценки.

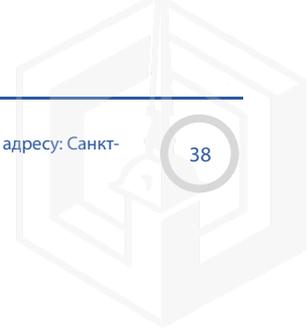
Результаты фотофиксации







Корпус 32



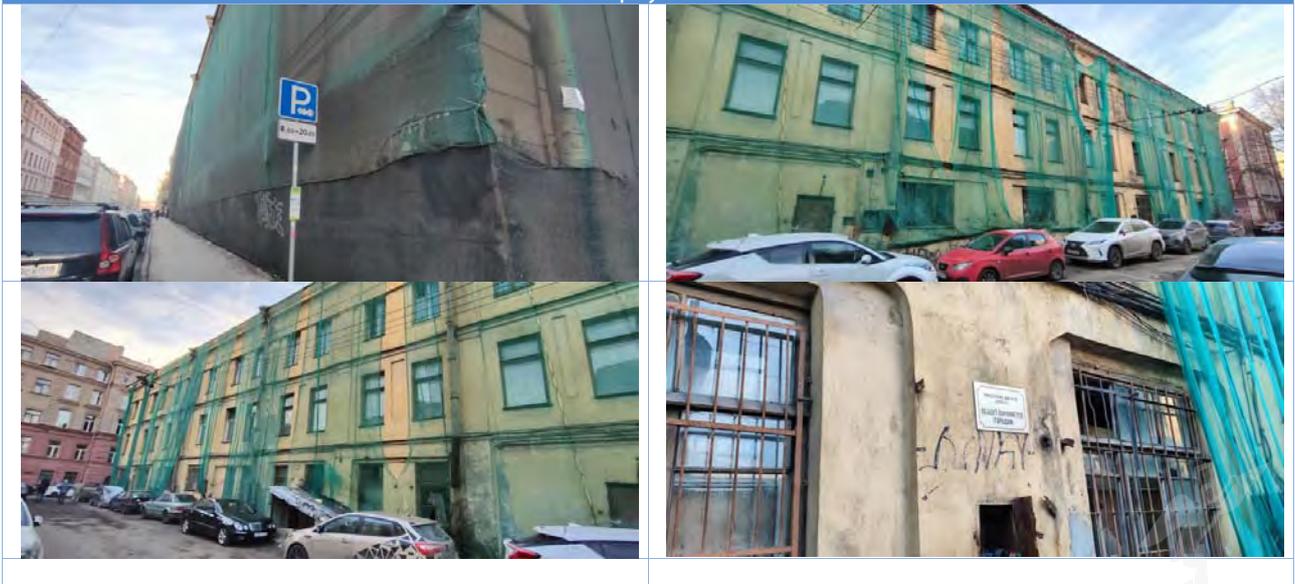


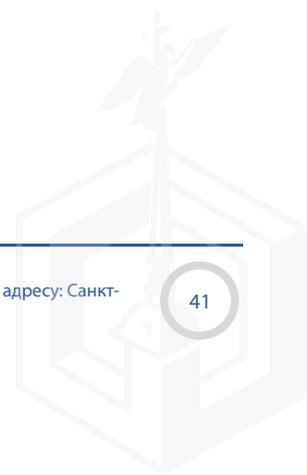
Корпус 42





Корпус 57





7 Анализ рыночной ситуации

При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа.

В соответствии с ФСО №7, анализ рынка выполнялся в следующей последовательности:

- анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта, в том числе, тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений по продаже и сдаче в аренду объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен и арендных плат;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (арендные платы) сопоставимых объектов недвижимости, например, ставок доходности, периодов окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, индексов изменения затрат на строительные-монтажные работы, скидок к ценам предложения в сделках с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например в отношении таких показателей, как: динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания ценовых показателей на рынке недвижимости и другие выводы.

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на октябрь 2022 г.

<https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13259>

https://ru.wikipedia.org/wiki/Субъекты_Российской_Федерации

Социально-экономическая обстановка в регионе:

Индекс промышленного производства (Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») за октябрь 2022 г. снизился на 2,6% по сравнению с октябрём 2021 г., в январе-октябре 2022 г. увеличился на 0,1% к соответствующему периоду предыдущего года, за октябрь 2022 г. вырос на 5,3% к сентябрю 2022 г..

Индекс производства по виду экономической деятельности

Вид экономической деятельности	октябрь 2022 г. к октябрю 2021 г.	январь-октябрь 2022 г. к январю-октябрю 2021 г.	октябрь 2022 г. к сентябрю 2022 г.
Агрегированный индекс	97,4	100,1	105,3
«Добыча полезных ископаемых»	97,3	101,4	103,2
«Обрабатывающие производства»	97,6	99,3	104,9

Вид экономической деятельности	октябрь 2022 г. к октябрю 2021 г.	январь-октябрь 2022 г. к январю-октябрю 2021 г.	октябрь 2022 г. к сентябрю 2022 г.
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	97,6	100,0	121,2
«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	92,6	94,3	99,4

Индекс производства продукции сельского хозяйства по состоянию на III квартал 2022 г. показал положительную динамику в 6,2% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2022 г. повысился на 5,2% к январю-сентябрю 2021 г..

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий отчитавшихся в отчетном периоде) в январе-декабре 2022 г. показала рост в 1,3% к соответствующему периоду предыдущего года, грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства за январь-декабрь 2022 г. увеличился на 2,4% к январю-декабрю 2021 г..

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за октябрь 2022 г. на сумму 13 266 051,1 млн. рублей.

Производство электроэнергии по состоянию на октябрь 2022 г. снизилось на 1,4% к соответствующему месяцу предыдущего года, составив 97 580,2 млн. кВт·ч, и показало положительную динамику в 10,4% по сравнению с сентябрем 2022 г., за январь-октябрь 2022 г. выросло на 0,8% по сравнению с январем-октябрем 2021 г..

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в октябре 2022 г. вырос на 9,6% к соответствующему месяцу предыдущего года, и уменьшился на 0,5% к сентябрю 2022 г., по состоянию на январь-октябрь 2022 г. повысился на 5,8% к январю-октябрю 2021 г., составив 9 637 246,0 млн. рублей.

Строительство жилых домов в январе-октябре 2022 г. показало рост в 21,5% к январю-октябрю 2021 г., составив 87 800,0 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в октябре 2022 г. показал снижение в 9,7% к соответствующему месяцу предыдущего года, и увеличился на 0,9% к предыдущему месяцу, за январь-октябрь 2022 г. понизился на 5,9% по сравнению с январем-октябрем 2021 г., составив 34 783 100,0 млн. рублей в т.ч. 17 149 400,0 млн. руб. пищевыми продуктами и 17 633 700,0 млн руб. непродовольственными товарами.

Объем платных услуг населению по состоянию на октябрь 2022 г. вырос на 0,7% по сравнению с октябрём 2021 г., в январе-октябре 2022 г. показал рост в 3,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на январь-сентябрь 2022 г. упал на 2,7% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 20 156 102,0 млн. рублей, в т.ч. прибыль прибыльных организаций 25 092 082,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) в сентябре 2022 г. составила 80 765 054,0 млн руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 4 092 783,0 млн руб. (5,1%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) за сентябрь 2022 г. составила 84 830 020,0 млн руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 4 117 842,0 млн руб. (4,9%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) по состоянию на январь-сентябрь 2022 г. показал положительную динамику в 5,9% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 16 418 561,0 млн. рублей.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил в октябре 2022 г. 5,0% к декабрю 2021 г., в т.ч. отопление — 4,8%, горячее водоснабжение — 4,9%, холодное водоснабжение и водоотведение — 4,9%.

Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров составил за октябрь 2022 г. 2,0% к декабрю предыдущего года, индекс цен производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию — 2,8%, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения — 13,9%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки — 27,4%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в октябре 2022 г. составила 19 885,9 рублей.

Средние цены на первичном рынке жилья составили 121 315,0 рублей за кв. метр общей площади, на вторичном — 92 892,0 рублей за кв. метр общей площади.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за август - октябрь 2022 г. (в среднем за период) составила 74 973,8 тыс. чел., в т.ч. занятые - 72 096,4 тыс. чел., безработные - 2 877,4 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 3,8%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2022 г. повысилась на 3,3% к предыдущему месяцу, и выросла на 12,1% к сентябрю 2021 г., составив 61 879,0 руб. в мес.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства за сентябрь 2022 г. повысилась на 17,3% к сентябрю 2021 г., составив 42 144,0 руб. в мес.

Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций по состоянию на 1 ноября 2022 г. составила 883 540,0 тыс. руб.

Среднедушевые денежные доходы населения в III квартале 2022 г. поднялись на 12,0% к III кварталу 2021 г., составив 46 025,0 рублей.

Реальные денежные доходы в III квартале 2022 г. показали отрицательную динамику в 2,4% к III кварталу 2021 г..

Политическая ситуация в России

21.02.2022 г. Владимир Путин объявил о признании суверенитета ДНР и ЛНР, а Совет Федерации разрешил президенту использовать армию за пределами страны, 23.02.2022 г. главы ДНР и ЛНР обратились за защитой к РФ, 24.02.2022 г. Владимир Путин объявил о начале военной операции в поддержку Донбасса.

Данное решение привело к беспрецедентному санкционному давлению на Российскую Федерацию, закрытие или продажу местному менеджменту дочерних обществ, филиалов и представительств иностранных компаний, обсуждению запрета на приобретение российских энергоносителей и товаров, и, как следствие, к падению на фондовых рынках.

21 сентября 2022 года Путин объявил о проведении мобилизации. По словам министра обороны Сергея Шойгу, призвать планируется 300 тысяч человек, а под мобилизацию подпадают те, кто уже отслужил в армии, имеет боевой опыт и определённые военно-учётные специальности.

28 октября глава Минобороны России генерал армии Сергей Шойгу доложил президенту России о завершении в стране частичной мобилизации.

31 октября Президент России Владимир Путин подтвердил завершение частичной мобилизации в России.

Прогнозы

В настоящее время, в связи с очень большим уровнем неопределенности сложно строить какие-либо прогнозы относительно основных социально-экономических показателей развития Российской Федерации.

28.09.2022 Министерством экономического развития был опубликован очередной прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов⁶

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2023–2025 годы Минэкономразвития России **был скорректирован ряд ключевых макропараметров** по сравнению со сценарными условиями прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, подготовленными в апреле. В частности, в прогнозе учтены следующие тенденции последних месяцев:

- существенное укрепление рубля по отношению к иностранным валютам;
- дефляция на потребительском рынке, наблюдающаяся с июня;
- более позитивные, чем ожидалось ранее, экономические итоги 2 квартала текущего года.

Как следствие, были улучшены оценки спада ВВП и ряда его компонентов в 2022 г., а также оценка максимальной глубины спада. Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации приведены ниже:

Показатель	2021	2022	2023	2024	2025
Цена на нефть марки «Юралс», долл. США за баррель	69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	8,4	12,4	5,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6
Инвестиции в основной капитал, %	7,7	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Промышленное производство, %	6,4	-1,8	-1,3	2,2	2,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,0	-2,2	1,6	2,8	2,5
Реальная заработная плата, %	4,5	-2,0	2,6	2,9	2,8
Оборот розничной торговли, %	7,8	-6,1	2,7	3,7	3,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	494,4	578,6	529,0	522,0	530,4
Импорт товаров, млрд долл. США	304,0	276,2	303,3	317,5	330,3

28.10.2022 среднесрочный прогноз в рамках базового сценария на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов опубликовал Банк России⁷.

⁶

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html?ysclid=l8u52seii7622578920

⁷ https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43430/forecast_221028.pdf

В рамках прогноза с 31 октября до конца 2022 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 7,4-7,6%. Также ЦБ уточнил диапазон по инфляции в этом году. В последний раз регулятор оценивал показатель в сентябре: тогда ЦБ спрогнозировал рост цен по итогам года на 11–13%. Обновленный диапазон немного сузился – до 12-13%. Оценки по спаду ВВП были улучшены до 3–3,5%. В июле ЦБ прогнозировал снижение на 4–6%.

Помимо уточнения прогнозных показателей Банк России прокомментировал эффект на экономику от частичной мобилизации. По оценкам регулятора, мобилизация будет сдерживающим фактором для динамики потребительского спроса и роста цен в ближайшие месяцы, но в дальнейшем ее эффекты будут проинфляционными⁸.

Основные показатели базового варианта среднесрочного прогноза Банка России приведены ниже:

Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария
(прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)

	2021 (факт)	2022	2023	2024	2025
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	8,4	12,0-13,0	5,0-7,0	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	6,7	13,7-13,9	4,5-6,4	4,1-4,8	4,0
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	5,7	10,6 ¹	6,5-8,5	6,0-7,0	5,0-6,0
Валовой внутренний продукт	4,7	(-3,5)-(-3,0)	(-4,0)-(-1,0)	1,5-2,5	1,5-2,5
– в %, IV квартал к IV кварталу предыдущего года	5,0	(-7,8)-(-6,4)	0,0-1,5	0,5-1,5	1,5-2,5
Расходы на конечное потребление	7,2	(-2,5)-(-2,0)	(-2,5)-(+0,5)	3,0-4,0	1,5-2,5
– домашних хозяйств	9,5	(-3,5)-(-3,0)	(-3,0)-0,0	3,5-4,5	1,5-2,5
Валовое накопление	8,9	(-11,5)-(-10,5)	2,5-6,5	3,0-5,0	2,5-4,5
– основного капитала	6,8	0,0-1,0	(-7,0)-(-3,0)	3,0-5,0	1,0-3,0
Экспорт	3,5	(-16,0)-(-15,0)	(-11,5)-(-7,5)	(-3,0)-(-1,0)	0,0-2,0
Импорт	16,9	(-23,5)-(-22,5)	(-3,5)-(+0,5)	3,0-5,0	1,0-3,0
Денежная масса в национальном определении	13,0	23-26	10-15	9-14	6-11
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте ²	13,9	9-12	8-13	9-14	8-13
– к организациям	10,7	10-13	7-12	8-13	8-13
– к населению, в том числе	22,0	7-10	9-14	9-14	8-13
ипотечные жилищные кредиты	26,7	14-17	10-15	10-15	10-15

Выводы:

- По состоянию на дату оценки финансовые рынки в России испытывают влияние неопределенности, вызванной специальной военной операцией на территории Украины и масштабными санкциями, наложенными коллективным Западом на экономику и финансовую систему России. Наблюдается резкое увеличение волатильности на валютном рынке, скачок учетной ставки, высокие инфляционные ожидания, а также ожидание уменьшения доходов от экспорта и ограничений импорта современного оборудования и комплектующих. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики.

⁸ <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2022/10/28/947963-kak-chastichnaya-mobilizatsiya-povliyala>

Вывод: общая политическая и социально-экономическая обстановка стабильна. Влияния на рынок оцениваемого объекта, которое не может быть учтено в рамках применяемых Оценщиком методов и подходов, не выявлено.

7.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г.Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на октябрь 2022 г.

<https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13259>

https://ru.wikipedia.org/wiki/Субъекты_Российской_Федерации

Общая информация, характеризующая регион:

Показатель	Значение
Наименование субъекта	г.Санкт-Петербург
Тип субъекта	Город федерального значения
Особенности типа субъекта	статус определяется Конституцией Российской Федерации и своим уставом, принимаемым краевым (областным, городским) законодательным (представительным) органом (часть 2 статьи 5, часть 2 статьи 66).
Территория, кв. км	1 403,0
Население, чел.	↘5 377 503
Административный центр/столица	Санкт-Петербург
Административно-территориальное деление	18 районов
Муниципальные образования	111 внутригородских муниципальных образований (81 муниципальный округ, 9 городов и 21 посёлок)
Губернатор	Александр Беглов (Единая Россия)

Социально-экономическая обстановка в регионе:

Индекс промышленного производства (Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») в октябре 2022 г. повысился на 12,4% к октябрю 2021 г., по состоянию на январь-октябрь 2022 г. повысился на 2,8% к январю-октябрю 2021 г., за октябрь 2022 г. увеличился на 7,6% к сентябрю 2022 г..

Индекс производства по виду экономической деятельности

Вид экономической деятельности	октябрь 2022 г. к октябрю 2021 г.	январь-октябрь 2022 г. к январю-октябрю 2021 г.	октябрь 2022 г. к сентябрю 2022 г.
Агрегированный индекс	112,4	102,8	107,6
«Добыча полезных ископаемых»	39,1	73,1	100,8
«Обрабатывающие производства»	115,3	104,0	104,9
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	99,4	96,6	157,6

Вид экономической деятельности	октябрь 2022 г. к октябрю 2021 г.	январь-октябрь 2022 г. к январю-октябрю 2021 г.	октябрь 2022 г. к сентябрю 2022 г.
«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	111,9	101,3	99,8

Индекс производства продукции сельского хозяйства в III квартале 2022 г. упал на 100,0% к III кварталу 2021 г., за январь-сентябрь 2022 г. снизился на 100,0% по сравнению с январем-сентябрем 2021 г..

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий отчитавшихся в отчетном периоде) по состоянию на январь-декабрь 2022 г. понизилась на 18,7% к соответствующему периоду предыдущего года, грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства за январь-декабрь 2022 г. снизился на 54,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за октябрь 2022 г. на сумму 926 055,6 млн. рублей.

Производство электроэнергии по состоянию на октябрь 2022 г. упало на 1,8% к октябрю 2021 г., составив 1992,8 млн. кВт*ч, и увеличилось на 38,2% к предыдущему месяцу, по состоянию на январь-октябрь 2022 г. упало на 3,9% по сравнению с январем-октябрем 2021 г..

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) по состоянию на октябрь 2022 г. уменьшился на 10,0% к соответствующему месяцу предыдущего года, и показал снижение в 3,4% к сентябрю 2022 г., за январь-октябрь 2022 г. снизился на 4,7% по сравнению с январем-октябрем 2021 г., составив 388 398,1 млн. рублей.

Строительство жилых домов в январе-октябре 2022 г. выросло на 1,7% по сравнению с январем-октябрем 2021 г., составив 2 896,8 тыс.кв.метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в октябре 2022 г. показал отрицательную динамику в 17,9% к октябрю 2021 г., и увеличился на 1,7% к сентябрю 2022 г., по состоянию на январь-октябрь 2022 г. уменьшился на 10,7% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 1 615 876,9 млн. рублей в т.ч. 596 192,9 млн. руб. пищевыми продуктами и 1 019 684,0 млн руб. непродовольственными товарами.

Объем платных услуг населению в октябре 2022 г. вырос на 1,3% к соответствующему месяцу предыдущего года, по состоянию на январь-октябрь 2022 г. поднялся на 3,2% к соответствующему периоду предыдущего года.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-сентябрь 2022 г. понизился на 14,1% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 2 484 379,0 млн. рублей, в т.ч. прибыль прибыльных организаций 2 750 781,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на сентябрь 2022 г. составила 12 278 462,0 млн руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 876 008,0 млн руб. (7,1%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) за сентябрь 2022 г. составила 13 360 076,0 млн руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 453 562,0 млн руб. (3,4%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) за январь-сентябрь 2022 г. показал снижение в 8,0% к январю-сентябрю 2021 г., составив 546 735,6 млн. рублей.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил в октябре 2022 г. 3,5% по сравнению с декабрем 2021 г., в т.ч. отопление — 3,6%, горячее водоснабжение — 3,6%, холодное водоснабжение и водоотведение — 1,7%.

Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров составил за октябрь 2022 г. 15,6% к декабрю предыдущего года, индекс цен производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию — 100,0%, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения — 14,4%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки — 14,0%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в октябре 2022 г. составила 22 030,5 рублей.

Средние цены на первичном рынке жилья составили 235 859,0 рублей за кв. метр общей площади, на вторичном — 162 696,0 рублей за кв. метр общей площади.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за август - октябрь 2022 г. (в среднем за период) составила 3 093,1 тыс. чел., в т.ч. занятые - 3 010,9 тыс. чел., безработные - 82,1 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 2,7%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций по состоянию на сентябрь 2022 г. увеличилась на 4,3% по сравнению с августом 2022 г., и поднялась на 8,8% к соответствующему месяцу предыдущего года, составив 80 770,0 руб. в мес.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства в сентябре 2022 г. показала рост в 12,4% к соответствующему месяцу предыдущего года, составив 53 974,0 руб. в мес.

Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций на 1 ноября 2022 г. составила 18 863,0 тыс. руб.

Среднедушевые денежные доходы населения за III квартал 2022 г. повысились на 11,2% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 61 601,0 рублей.

Реальные денежные доходы по состоянию на III квартал 2022 г. уменьшились на 2,2% к III кварталу 2021 г.

Вывод: общая политическая и социально-экономическая обстановка стабильна. Влияния на рынок оцениваемого объекта, которое не может быть учтено в рамках применяемых Оценщиком методов и подходов, не выявлено.

7.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга за 3 кв. 2022 г.

7.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в справочниках оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Земельные участки.
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов офисно-торгового назначения и сходных объектов⁹.

Классификация объектов офисно-торгового назначения

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтении крупнейших арендаторов), либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и Подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет. Парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово-развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг бильярд, бани, сауны, бассейны, детские- комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м

⁹ Справочник оценщика недвижимости-2021. ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфера Л.А.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
4	Стрит-ритейл	<p>Стрит-ритейл (англ street retail) - разновидность торговом недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям - большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 кв.м. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг заведений общепита.</p> <p>Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории; элитные объекты - располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты - коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.</p> <p>Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Воронежская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменоостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул.Садовая, Воронежский проспект</p>
5	Объекты свободного назначения	<p>Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) -это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.</p>
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные центры, бассейны и т.д.
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
6.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

В результате анализа количественные и качественные характеристики Объекта оценки, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект (объекты) относится к сегменту 111111111111111.

7.3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений офисной недвижимости

7.3.2.1 Рынок аренды

По оценкам экспертов¹⁰, по итогам 3 квартала 2022 года валовая арендопригодная площадь офисных центров класса А и В в Санкт-Петербурге составила 3,954 млн кв. м. Объем ввода за 9 месяцев 2022 года оказался на 58% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Девелоперы переносят сроки ввода строящихся проектов ввиду неопределенности на рынке, в некоторых случаях меняют функциональное назначение проектов.

Название	Адрес	Класс	Площадь, тыс. м ²
PulSar	Обручевых ул., д.1, лит. А	В	5,5
Обводный 118	Обводного канала наб., д.118, лит. В	В	5,0
Avior Tower	Стартовая ул., д.6, к.2	А	16,0
Ferrum, 2 оч.	Свердловская наб., д.44, стр.2	А	28,0

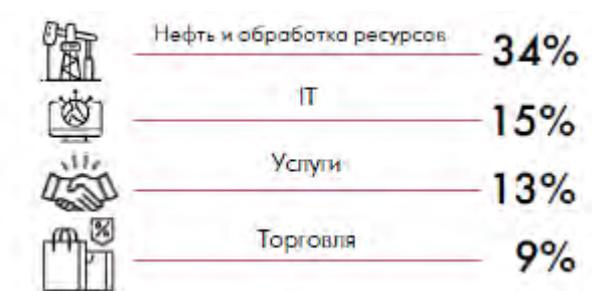
Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 1-3 кварталах 2022 г., по данным Knight Frank

До конца года ожидается ввод в эксплуатацию более 100 тыс. кв. м спекулятивных офисных площадей (арендопригодная площадь).

Бизнес-центр	Арендопригодная площадь, м ²
Невская ратуша	53 400
Морская Столица	32 000
TESLA	10 400
Аквилон Links	7 800

Крупные спекулятивные бизнес-центры, планируемые к вводу в 4 квартале 2022 г., по данным Maris

С конца лета на офисном рынке наблюдается активизация спроса, растет количество сделок, но большая часть из них связана с переездом из одного здания в другое того же класса с целью улучшения качества офиса или местоположения.



Распределение долей арендованных офисных площадей в зависимости от профиля компании, 1-3 кварталы 2022 г., по данным Maris

¹⁰ <https://analytics.brn.media/edition5810/article5811.html>

<https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-sanki-peterbur-3q2022>

https://maris-spb.ru/files/Обзор_рынка_недвижимости_Санкт-Петербурга_3_квартал_2022

https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/3Q/Office_3_2022.pdf

Основной спрос в 1-3 кварталах 2022 года в Санкт-Петербурге формировали преимущественно компании нефтегазового сектора. На долю этого сектора пришлась треть арендованных офисных площадей (34%). Расширяли свое присутствие на рынке строительные компании, предприятия сферы торговли и услуг. IT-сектор, по данным Maris, сократил объемы поглощения офисных площадей на рынке Санкт-Петербурга (-39% в абсолютных значениях).

Наибольшим спросом по-прежнему пользуются помещения площадью 100–250 кв. м; основной объем спроса приходится на помещения класса В/В+.

Доля свободных площадей за квартал увеличилась на 1,2 п. п. и достигла 9,5% в среднем по рынку. В зданиях класса А вакантно, по различным оценкам, от 9,1 до 11%, класса В – от 8,8 до 10% площадей.

Объем сделок по аренде офисных площадей в 1-3 кварталах 2022 года, по оценкам экспертов Maris, составил более 196 тыс. кв. м. Несмотря на рост вакантности существенные колебания ставок на рынке отсутствуют.

Класс	Объем рынка (GLA), м ²	Вакантные площади, %	Вакантные площади, м ²	Прирост (GLA), м ²	Средняя ставка аренды, руб.*
А	1 312 400	9,3%	122 600	43 900	2 030
В	2 641 200	8,8%	233 200	15 600	1 400
	3 953 600	9,0%	355 800	59 500	

Показатели рынка по офисам класса А и В, 3 квартал 2022 г., по данным Maris (*кв. м/ мес., включая НДС и операционные расходы)

По данным Maris и Knight Frank, средняя ставка на офисы класса В в 3 квартале 2022 года находилась в диапазоне 1 400-1 534 руб./ кв. м/ мес., на офисы класса А – в диапазоне 2 030-2 378 руб./ кв. м/ мес., включая НДС и операционные расходы.

Бизнес-центр	Арендованная площадь, м ²
Граффити*	5 200
Москва	1 900
Атлантик Сити	1 800
Ропомarev Center	1 700
Типанова	

Крупные сделки по аренде, 3 квартал 2022 г., по данным Maris (* сделка Maris)

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по аренде			
1,4 тыс. в БЦ «Невка» (Гельсингфорсская ул., 3; общая площадь — 5,25 тыс. кв. м; класс В+)	июль	«Think 24»	Уровень ставок в бизнес-центре: 1200–1500 руб./кв. м в мес.
4,13 тыс. кв. м в БЦ «LightHouse» (Певческий пер., 12; общая площадь — 11,3 тыс. кв. м; класс В+)	август	федеральная IT-компания	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1650 руб./кв. м в мес.
2,94 тыс. кв. м в БЦ «Pulsar» (ул. Обручевых, 1; общая площадь — 7,61 тыс. кв. м; класс В+)	август	IT-компания	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1500 руб./кв. м в мес.
1,36 тыс. кв. м в БЦ «Mezon Plaza» (Б. Сампосниевский пр., 28, к. 2; общая площадь — 36,56 тыс. кв. м; класс В+)	август	«Центр Технологического Консалтинга»	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1600 руб./кв. м в мес.
0,5 тыс. кв. м в БЦ «Авеню» (Аптекарская наб., 20А; общая площадь — 19,35 тыс. кв. м; класс А)	сентябрь	«Syncretis»	Уровень ставок в бизнес-центре: 1700–3500 руб./кв. м в мес.
5,2 тыс. кв. м в БЦ «Graffiti» (Кондратьевский пр., 15; общая площадь — 45 тыс. кв. м; класс В+)	сентябрь	н/д	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1600 руб./кв. м в мес.
1,0 тыс. кв. м в БЦ «Линкор» (Петроградская наб., 36А; общая площадь — 26,33 тыс. кв. м.; класс А)	сентябрь	«Менеджмент компания «БФА»	Уровень ставок в бизнес-центре: 1600–1900 руб./кв. м в мес.

Крупные сделки по аренде, 3 квартал 2022 г., по данным ibgroup

Наиболее высокие средневзвешенные ставки аренды в 3 квартале 2022 года, по данным brn.media, характерны для Центрального, Калининского и Московского районов города.

Диапазон максимальных и минимальных ставок аренды по районам Санкт-Петербурга составил 200-6 356 руб./ кв. м/ мес. (без учета НДС). Самая высокая средневзвешенная ставка аренды установлена в Центральном районе – 1 916 руб./ кв. м/ мес. (без учета НДС), самая низкая – в Петродворцовом – 649 руб./ кв. м/ мес. (без учета НДС)

В 3 квартале 2022 года арендные ставки на офисном рынке Санкт-Петербурга в среднем по рынку были достаточно стабильны относительно предыдущих периодов, при этом для отдельных объектов коммерческие условия значительно варьировались даже в течение месяца-двух.

Арендные каникулы или отсрочка платежа стали чаще предоставляться собственниками встроенных помещений с целью привлечения арендатора и фиксации цены.

Наибольшим спросом на рынке аренды в 3 квартале 2022, по данным brn.media, пользовались помещения площадью до 200 кв. м, а также блоки площадью 500-1000 кв. м.

В классе «А» средневзвешенная ставка аренды в рассматриваемый период составила 1 402 руб./ кв. м/ мес. (без учета НДС), что на 1,5% ниже значения показателя 2-го квартала текущего года; диапазон ставок составил 932-2 712 руб./ кв. м/ мес. (без учета НДС).

В классе «В+» динамика относительно 2-го квартала 2022 г. составила +1,8%, средневзвешенная ставка аренды – 1201 руб./ кв. м/ мес. (без учета НДС), диапазон составил 515-2 288 руб./ кв. м/ мес. (без учета НДС).

В классе «В» средневзвешенная ставка аренды увеличилась на 3,1% относительно предыдущего квартала до 1057 руб./ кв. м/ мес. (без учета НДС), диапазон составил 500-1 822 руб./ кв. м/ мес. (без учета НДС).

В классах «С» и «D» средневзвешенная ставка аренды увеличилась относительно предыдущего квартала на 2,9% и 0,4% соответственно. Ставка установилась на уровне 875 руб./ кв. м/ мес. (без учета НДС) для офисов класса «С» и 645 руб./ кв. м/ мес. (без учета НДС) для класса «D».

Ставка капитализации для объектов недвижимости офисного назначения Санкт-Петербурга в 3-м квартале 2022 г. в среднем составила 10,6%.

Ставки аренды за 3 квартал 2022 года по данным brn.media представлены далее.

Ставки аренды (Офисы) за 3 квартал 2022

Ставки аренды по районам города

Ставки аренды на офисы* по районам Санкт-Петербурга. 3 кв. 2022 г., руб./кв. м /мес. (без НДС)

Районы	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный	424	6356	1916	3,4%	1733
Калининский**	245	3528	1789	2,9%	1735
Московский	200	2339	1532	2,8%	1425
Петроградский	253	4500	1450	-2,5%	1389
Адмиралтейский	305	2971	1430	-2,6%	1409
Василеостровский	270	5000	1360	-1,0%	1329
Красногвардейский	347	2288	1346	3,1%	1362
Приморский	249	5000	1333	1,0%	1247
Невский	297	1695	1276	-1,5%	1166
Выборгский	339	4080	1243	0,7%	1258
Красносельский	380	1412	1015	1,9%	997
Пушкинский	560	2000	1000	0,9%	982
Кировский	400	3527	905	-1,6%	896
Курортный	508	1100	850	-1,4%	910
Колпинский	317	1055	818	2,6%	843
Фрунзенский	381	1610	818	1,4%	812
Кронштадтский***	508	1226	789	6,5%	807
Петродворцовый	400	1271	649	2,2%	688

*С учетом помещений в бизнес-центрах.

**С учетом предложений крупных офисных блоков (1300 кв.м - 22 500 кв.м) в БЦ Феррум по ставкам свыше 1800 руб./кв.м/мес. Без учета этих предложений средневзвешенная ставка аренды на офисы в Калининском районе составит 1233 руб./кв.м/мес.

***Минимальное количество предложений.

Источник: brn.media



*С учетом помещений в бизнес-центрах.

Средневзвешенные ставки аренды на офисы* по районам Санкт-Петербурга. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

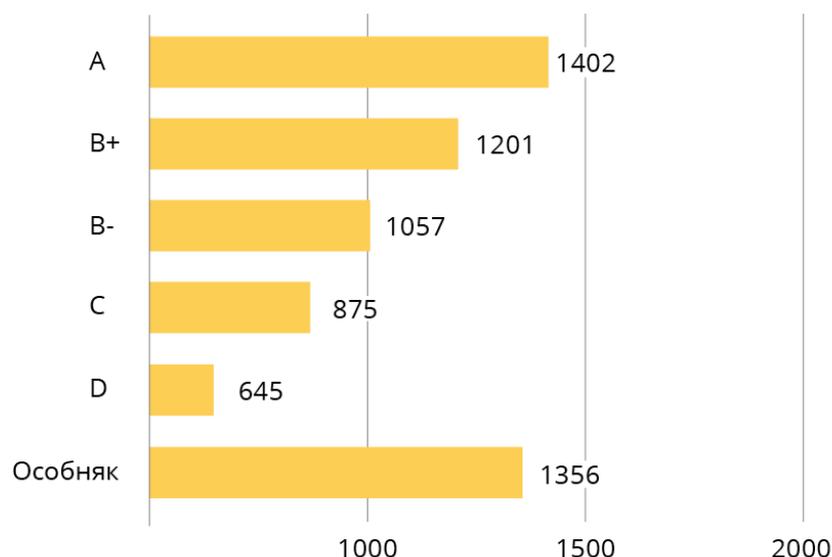
Источник: brn.media

Ставки аренды по классам бизнес-центров

Ставки аренды на офисы по классам. Санкт-Петербург, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Классы	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
A	932	2712	1402	-1,5%	1381
B+	515	2288	1201	1,8%	1223
B-	500	1822	1057	3,1%	1014
C	253	1811	875	2,9%	832
D	200	1144	645	0,4%	631
Особняк	570	6356	1356	3,0%	1304

Источник: brn.media



Средневзвешенные ставки аренды на офисы по классам. Санкт-Петербург. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Ставки аренды на офисы по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	200	5000	834	-1,6%	824
> 50 ≤ 100	508	6356	841	2,7%	818
> 100 ≤ 200	253	4661	942	3,9%	912
> 200 ≤ 300	250	3390	937	-0,7%	912
> 300 ≤ 500	289	3983	946	4,5%	914
> 500 ≤ 1000	286	4000	1018	1,6%	1025
> 1000 ≤ 3000	246	5000	1171	3,8%	1219
> 3000 ≤ 5000	249	2542	1203	7,9%	1298
> 5000 ≤ 10 000	610	2542	1179	5,9%	1235
> 10 000	604	2339	1567	3,0%	1560

Источник: brn.media

7.3.2.2 Рынок купли-продажи

По данным экспертов¹¹, в 3 квартале 2022 года цены предложения офисов в Санкт-Петербурге, в целом по рынку, были достаточно стабильны относительно предыдущих периодов. Динамика цен по районам на рынке продажи относительно 2 квартала 2022 года была незначительной и не превысила +/- 2,5%.

При этом для отдельных объектов коммерческие условия значительно варьировались, цены корректировались собственниками с разнонаправленной динамикой на достаточно незначительном промежутке времени, что нехарактерно для рынка и свидетельствует о большой неопределенности среди участников рынка относительно определения справедливой цены объекта.

¹¹ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/3Q/Office_3_2022.pdf

<https://analytics.brn.media/edition5810/article5811.html>

Число выставленных на продажу бизнес-центров и особняков в 3 квартале 2022 года росло. На рынке были представлены как бизнес-центры классов А, В и В+, так и особняки. Среди экспонируемых объектов: БЦ Малевич, Балтийский Порт, Респект, бизнес-центр по адресу: Таврический пер., 7, а также особняки, расположенные в Центральном, Петроградском и Василеостровском районах города.

В 3 квартале состоялись две крупные сделки по продаже офисной недвижимости. Так, например, в августе был продан БЦ «Акватория» площадь 24,1 тыс. кв. м, на Выборгской наб., 61. По экспертной оценке, сумма сделки составила 3,15–3,75 млрд. руб. (примерно 130–140 тыс. руб./ кв. м).

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
БЦ «Акватория» (Выборгская наб., 61; общая площадь — 24,1 тыс. кв. м; класс В)	август	ГК «Красная стрела»	Экспертная оценка суммы сделки: 3,15–3,75 млн руб. (130–140 тыс. руб./кв. м)
БЦ «Универс» (Университетская наб., 7-9-11, к. 5; общая площадь — 6,5 тыс. кв. м; класс А)	август	«Стерх»	Экспертная оценка суммы сделки: 0,98–1,01 млрд руб. (150–155 тыс. руб./кв. м)

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости, 3 квартал 2022, по данным ibgroup

Наиболее высокие средневзвешенные цены предложения, по данным brn.media, в 3 квартал 2022 года традиционно были характерны для Центрального, Петроградского, Адмиралтейского, Московского и Василеостровского районов города.

Диапазон максимальных и минимальных цен предложения по районам Санкт-Петербурга в 3 квартале 2022 года составил 16 525 - 540 540 руб./ кв. м (без учета НДС). Самая высокая средневзвешенная цена предложения установлена в Петроградском районе – 201 361 руб./ кв. м (без учета НДС), самая низкая – в Петродворцовом – 41 592 руб./ кв. м (без учета НДС).

В классе «В+» динамика относительно 2-го квартала 2022 г. составила +4,7%, средневзвешенная цена предложения – 111 423 руб./ кв. м (без учета НДС), диапазон цен составил 39 920 - 236 191 руб./ кв. м (без учета НДС).

В классе «В» средневзвешенная цена предложения уменьшилась на 2,2% относительно предыдущего квартала до 92 635 руб./ кв. м (без учета НДС), диапазон составил 34 161 - 174 673 руб./ кв. м (без учета НДС).

В классе «С» средневзвешенная цена предложения увеличилась на 1,1% относительно предыдущего квартала до 77 692 руб./ кв. м (без учета НДС), диапазон составил 29 874 - 131 528 руб./ кв. м (без учета НДС).

Ставка капитализации для объектов недвижимости офисного назначения Санкт-Петербурга в 3-м квартале 2022 г. в среднем составила 10,6%.

Ставки аренды за 3 квартал 2022 года по данным brn.media представлены далее.

Цены предложения (Офисы) за 3 квартал 2022

Цены предложения по районам города

Цены предложения объектов* офисного назначения по районам Санкт-Петербурга. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м (без НДС)

Районы	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Петроградский	82 462	540 540	201 361	0,4%	204 054
Кронштадтский**	181 059	181 059	181 059	0,0%	181 059
Центральный	70 011	350 000	167 092	-0,9%	157 392
Адмиралтейский	49 237	233 299	145 247	-0,7%	106 481
Василеостровский	35 676	290 070	137 774	1,3%	124 507
Красносельский	84 746	149 552	126 091	-0,8%	119 641
Пушкинский***	40 179	212 563	124 553	1,4%	93 254
Приморский	58 948	331 746	114 121	1,7%	170 833
Выборгский	41 556	240 000	112 691	2,5%	138 846
Калининский	64 194	160 133	112 362	-0,9%	94 340
Московский	16 525	287 931	106 860	-3,1%	162 467
Колпинский	67 200	183 929	100 696	1,1%	98 089
Невский	22 149	174 036	84 126	2,5%	121 085
Фрунзенский	55 000	83 085	76 820	0,6%	64 092
Красногвардейский	30 010	193 934	53 209	1,5%	59 011
Кировский	25 039	279 827	47 388	2,0%	63 561
Петродворцовый**	41 592	41 592	41 592	н/д	41 592

* С учетом ОСЗ, помещений в бизнес-центрах.

** Одно предложение.

*** С учетом офисов площадью свыше 1000 кв.м по ценам от 210 000 руб./кв.м в бизнес-центре "GARAGE".

Источник: brn.media



*С учетом ОСЗ, помещений в бизнес-центрах.

Средневзвешенные цены предложения объектов* офисного назначения по районам Санкт-Петербурга. 3 кв. 2022 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)

Источник: brn.media

Цены предложения по классам бизнес-центров

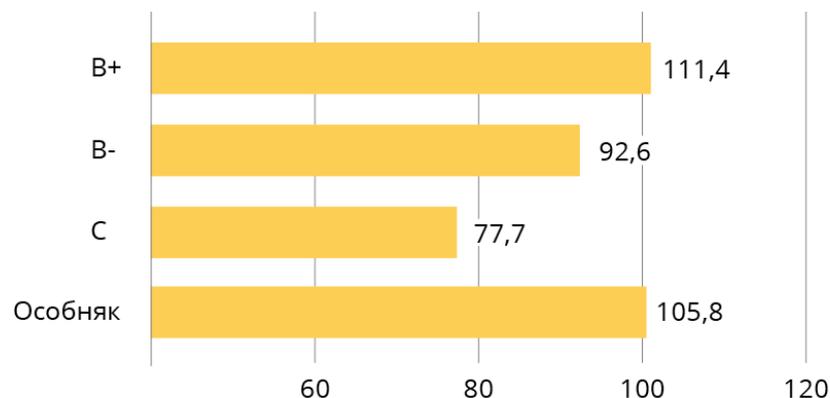
Цены предложения помещений офисного назначения по классам*. Санкт-Петербург, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м (без НДС)

Классы	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
В+	39 920	236 191	111 423	4,7%	132 593
В-	34 161	174 673	92 635	-2,2%	102 825
С	29 874	131 528	77 692	1,1%	79 708
Особняк**	73 976	540 540	105 849	9,5%	110 083

*На рынке ежеквартально выставлены единичные предложения в бизнес-центрах класса «А», в 3-м квартале 2022 г. диапазон цен составил от 173,4 тыс. до 250 тыс. руб./кв.м (без НДС).

**Ежеквартально выставлены единичные предложения.

Источник: brn.media



Средневзвешенные цены предложения помещений офисного назначения по классам. Санкт-Петербург. 3 кв. 2022 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)

Источник: brn.media

Бизнес-центры и особняки, находившиеся в продаже. 3 кв. 2022 г.

Название БЦ или Адрес	Класс	Площадь объекта, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м
Левашовский	B-	14 500	28 706
Скандинавиан	B-	12 446	33 424
Мегапарк	C	9997	60 018
Перспектива	B+	9826	118 738
пр. Энергетиков, д. 37	C	9738	42 788
Соверен	A	9350	267 394
Балтийский порт	B+	7967	78 499
Мануфактура	B-	7723	53 951
Малевич	B+	7206	96 587
Порт	C	6700	32 821
Портал	B+	6620	74 019
Гороховая ул., 63/2	B	6539	229 411
АТС на Лени Голикова	C	6500	29 487
Парнас	B-	5395	72 169
АТС Кораблестроителей, 33	C	5226	35 083
АТС на Наставников 44	B-	4095	40 651
Арсенал	C	4000	75 000
8-я Красноармейская ул., 10	C	4000	96 250
Жуковского, 19	особняк	3616	149 798
ТОЦ OSKO-PARK	B+	3598	289 513
Наб. реки Мойки 7	B-	3415	204 978
Гатчинская ул., 11	особняк	3000	133 334
Зайцева, 4	C	2896	52 951
Ютон Гамма	B-	2630	114 069
Некрасова 11	B-	2414	210 831
7-я линия В.О. 62	B+	2121	149 266
Особняк на Биржевой 6	особняк	1882	199 363
Особняк М. Ладомирской	особняк	1632	214 461
Особняк Серебрякова	особняк	1122	178 222

Название БЦ или Адрес	Класс	Площадь объекта, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
Косая линия, 5	особняк	1043	119 059
Лиговский проспект, 113	особняк	1008	178 571
Старорусская ул., 8	особняк	894	167 786
Дом М.П.Козловской	особняк	856	116 823
Бизнес-центры и особняки, вышедшие на продажу в 3м кв. 2022 г.			
просп. Испытателей, 30к2	В+	14 215	58 948
Таврический пер., 7	А	11 500	181 160
Заневский просп., 67к4	В+	6511	166 386
Курская ул., 21Б	С	5700	81 700
Респект	В+	5067	82 238
Особняк братьев Истоминых	особняк	924	281 385
Дом Караваевых	особняк	789	329 531

Источник: brn.media

Цены предложения объектов* офисного назначения по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м (без НДС)

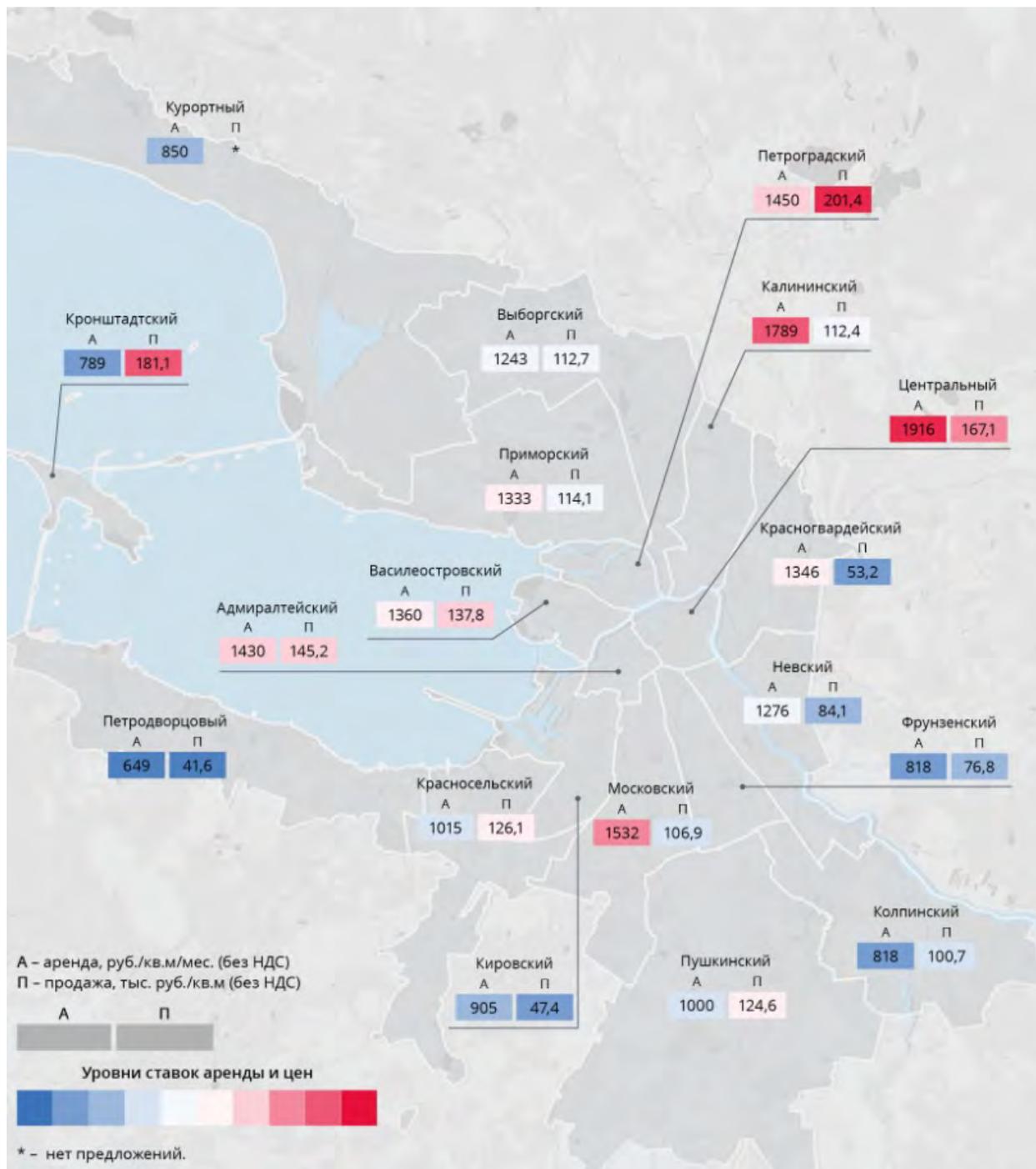
Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	29 661	445 860	150 164	-0,8%	133 862
> 50 ≤ 100	47 842	350 000	154 987	1,4%	141 601
> 100 ≤ 200	16 525	540 540	145 935	-3,0%	130 927
> 200 ≤ 300	49 237	298 990	154 679	0,5%	149 551
> 300 ≤ 500	48 632	302 663	131 792	1,9%	123 117
> 500 ≤ 1000	28 566	370 763	175 590	-1,8%	181 298
> 1000 ≤ 3000	33 417	346 131	135 372	2,5%	130 114
> 3000 ≤ 5000	22 150	200 000	90 652	-4,9%	90 861
> 5000 ≤ 10 000	25 039	290 070	111 933	0,6%	83 358
> 10 000	58 947	184 230	100 211	4,5%	101 695

* С учетом ОСЗ, помещений в бизнес-центрах.

Источник: brn.media

7.3.2.3 Карта цен и ставок аренды

<https://analytics.brn.media/>

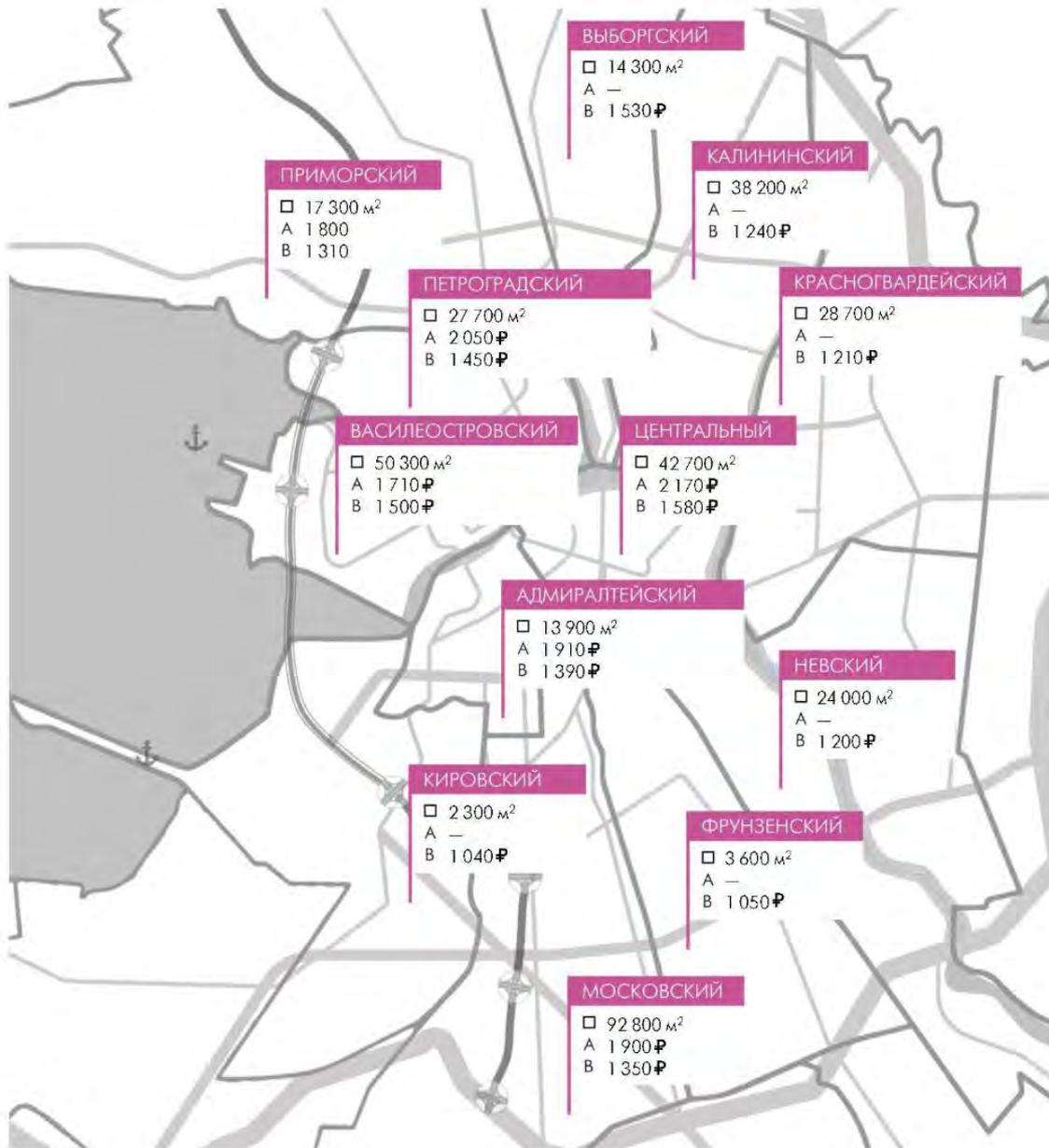


Средневзвешенные ставки аренды и цены предложения объектов офисного назначения по районам Санкт-Петербурга, 3 кв. 2022 г.

Источник: brn.media

ОБЪЕМ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА КОНЕЦ 3 КВАРТАЛА 2022

Арендная ставка включает НДС и операционные расходы



Источник: Maris

Средние ставки аренды и объем свободных офисных площадей по районам Санкт-Петербурга, 3 кв. 2022 г.

Источник: Maris

7.3.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений объектов торгового назначения

7.3.3.1 Рынок аренды

Коммерческие условия на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 3 квартала 2022 года были более волатильны, чем на офисном рынке.

По данным экспертов¹², в 3 квартале 2022 года прироста торговых площадей в Санкт-Петербурге не было. Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составил около 7 229 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 1 344,44 кв. м на 1 тысячу человек).

К концу 3 квартала 2022 года посещаемость торговых центров составила порядка 70% от соответствующего показателя аналогичного периода 2021, динамика отрицательная. Средний уровень заполняемости на рынке также снижается.



Динамика заполняемости торговых площадей Санкт-Петербурга, по данным ibgroup

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга чувствителен к социально-экономической повестке, особенно в отношении крупных торговых объектов. Количество свободных торговых площадей, в целом по городу, за три квартала выросло почти на 10%.

¹² [https://maris-spb.ru/files/ Обзор рынка недвижимости Санкт-Петербурга 3 квартал 2022](https://maris-spb.ru/files/Обзор_рынка_недвижимости_Санкт-Петербурга_3_квартал_2022)

https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/3Q/Mall_3_2022.pdf

<https://analytics.brn.media/edition5810/article5811.html>

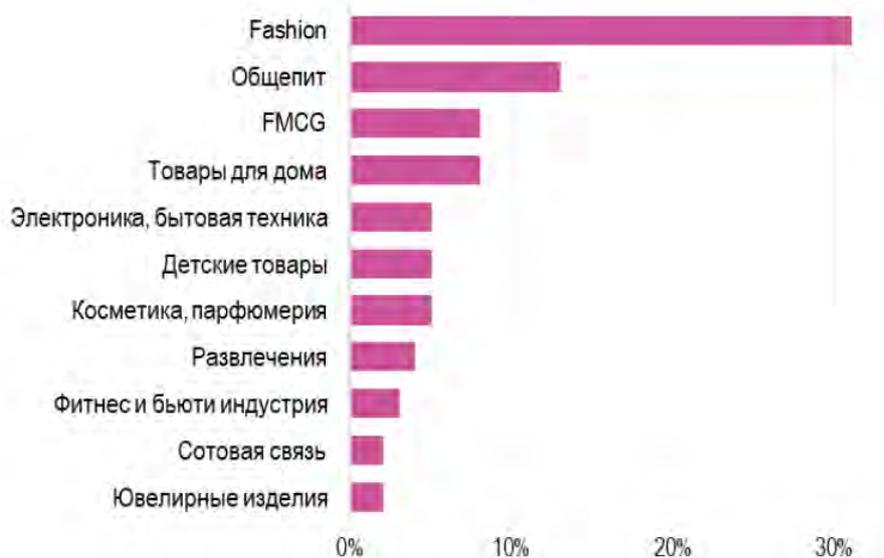
<https://kf.expert/news/obem-svobodnykh-ploshhadej-v-pomeshheniyakh-strit-retejla-na-nevskom-prospekte-vyros-do-117-no-eshhe-ne-dostig-pikovykh-znachenij-perioda-pandemii>



Динамика свободных площадей на Невском проспекте, по данным NF Group (ex. Knight Frank St. Petersburg)

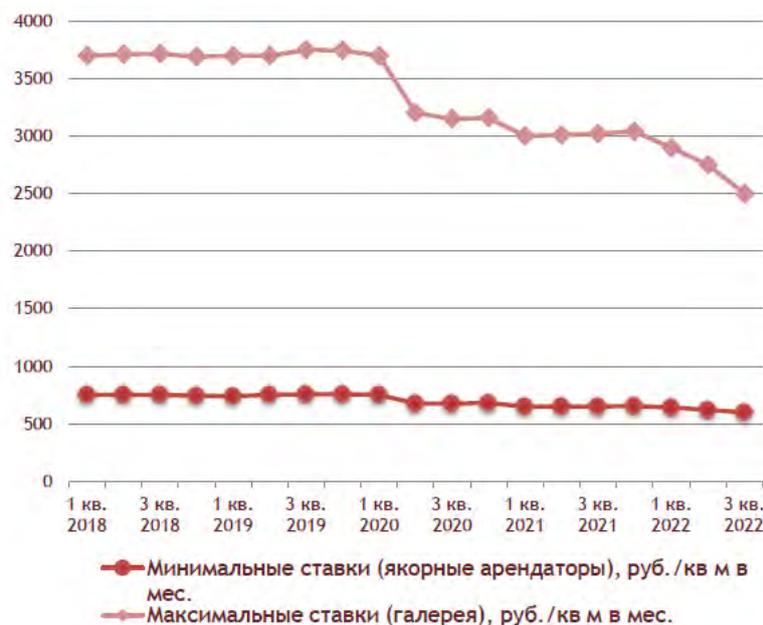
В 3 квартале 2022 года на Невском проспекте доля свободного предложения в стрит-ритейле выросла на 1,3 п. п. по сравнению со 2 кварталом и составила 11,7% (почти 7,9 тыс. кв. м). На основной части Невского проспекта доля свободных площадей за квартал увеличилась на 0,5 п. п. и достигла 12%. Арендные ставки на Невском проспекте не изменились. На основной части Невского проспекта диапазон ставок аренды составил 5 700–10 000 руб./кв. м/мес., на «Старо-Невском» – 2 600–7 000 руб./кв. м/мес.

Наибольший спрос на помещения стрит-ритейла в Санкт-Петербурге в 3 квартале 2022 года формировали операторы общественного питания, по итогам 9 месяцев – общепит и fashion-операторы.



Отрасли-лидеры по числу открытий в 1-3 кварталах 2022 года, по данным Maris

В торговых комплексах к концу 3 квартала 2022 года наблюдалось снижение максимальных ставок аренды. Условия для ключевых арендаторов практически не менялись: в среднем по рынку ставки удерживались на уровне 600–700 руб./кв. м/мес.



Динамика изменения арендных ставок на площади торговых комплексов, по данным ibgroup

Ставка капитализации на рынке встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга, по данным brn.media, в 3 квартале 2022 года в среднем составила 10,4%. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости, по данным ibgroup, составили 11,0%–12,0%.

По данным brn.media, на районные торговые центры пришлось наибольшая доля свободных площадей (10,1%). В 3 квартале текущего года средневзвешенная ставка аренды в этом сегменте выросла на 1% относительно 2-го квартала 2022 г. и составила 1 290 руб./кв.м/мес. (без НДС).

В сегменте региональных торговых центров средневзвешенная ставка аренды в рассматриваемый период составила 1 489 руб./ кв. м/ мес. (без НДС), что составляет +5,1% к значению аналогичного показателя 2 квартала 2022 г. и +9,1% относительно 3 квартала 2021 года; медианное значение – 1 876 руб./ кв. м/ мес. (без НДС). В торговых центрах этого формата сохраняется минимальная доля вакантных помещений.

Средневзвешенная ставка аренды на площади в прикассовых зонах в 3 квартале 2022 года составила 1 766 руб./кв. м/мес.; на площади под островную торговлю – 1 902 руб./кв. м/мес. (без НДС).

Средневзвешенная ставка аренды на торговые помещения в специализированных торговых центрах в 3 квартале 2022 года составила 1 346 руб./ кв. м/ мес. (без НДС), что на 2% превышает значение показателя 2 квартала, но при этом на 2,4% меньше значения показателя в 3-м квартале 2021 года.

Максимальные запрашиваемые ставки аренды зафиксированы для помещений в торговых центрах окружного и районного форматов – 10 000 руб./ кв. м/ мес. (без НДС) и 11 116 руб./ кв. м/ мес. (без НДС). Динамика относительно предыдущего квартала текущего года составила +3,4% и +1% соответственно.

На рынке аренды встроенных торговых помещений максимальные средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды характерны для Центрального (2 353 руб./ кв. м/ мес.), Адмиралтейского (1 781 руб. /кв. м/ мес.) и Петроградского (1593 руб./ кв. м/ мес.) районов города, минимальная ставка – в Петродворцовом (683 руб./ кв. м/мес.) районе. Ставки аренды указаны без НДС.

В целом на рынке аренды практически во всех районах города, начиная со 2 квартала 2022 года, зафиксировано увеличение нижней границы ценового диапазона. При этом максимальные

значения в большинстве районов скорректированы в сторону снижения, что обусловлено выбытием с рынка наиболее ликвидных предложений. Диапазон цен по районам составил 324-16 354 руб./ кв. м/ мес.

По данным brn.media средневзвешенная ставка на помещения, предназначенные для банковской деятельности (чаще всего объекты, оборудованные кассовыми помещениями или хранилищами, а также помещения, где ранее располагались банковские представительства), составила 1 590 руб./ кв. м/ мес.; на помещения под общепит (кафе, рестораны) – 1 611 руб./ кв. м/мес.

Арендные каникулы или отсрочка платежа стали чаще предоставляться собственниками встроенных помещений с целью привлечения арендатора и фиксации цены.

На долю помещений площадью от 50 кв. м до 200 кв. м на рынке аренды в 3 квартале 2022 года пришлось свыше 60% от общего числа экспонируемых объектов. При этом наибольшим спросом на рынке аренды встроенных торговых помещений пользовались помещения площадью от 100 до 300 кв. м.

Диапазон средневзвешенных ставок аренды помещений по площади составил 997 руб./ кв. м/ мес. (площади от 1 000 до 3 000 кв. м) – 1 935 руб./ кв. м/ мес. (площади до 50 кв. м).

Ставки аренды за 3 квартал 2022 года по данным brn.media представлены далее.

Ставки аренды (Торговля) за 3 квартал 2022

<https://analytics.brn.media/>

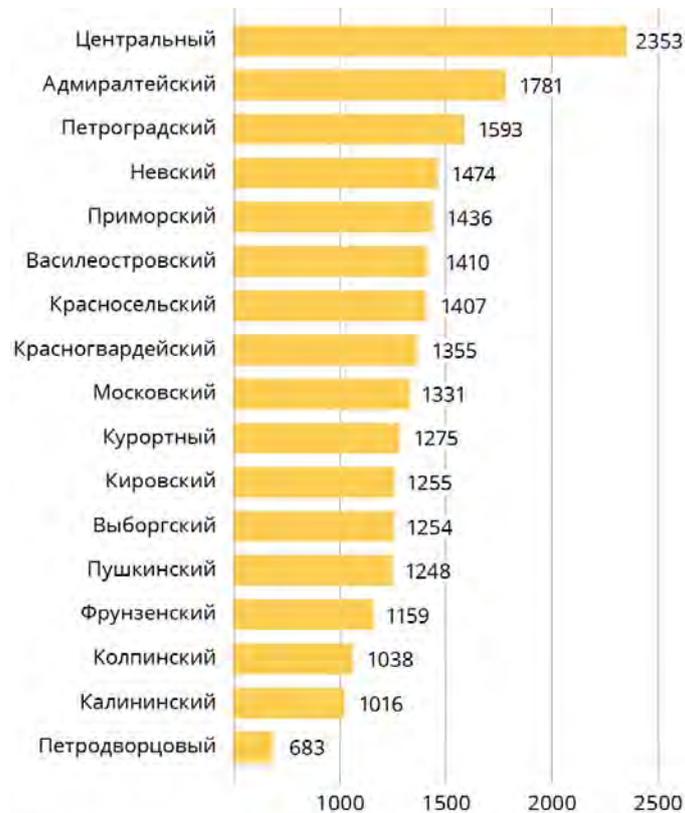
Ставки аренды по районам города

Ставки аренды на помещения* торгового назначения** по районам Санкт-Петербурга, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Районы	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный	624	16 354	2353	3,8%	1800
Адмиралтейский	508	11 111	1781	3,7%	1667
Петроградский	408	4324	1593	6,0%	1695
Невский	417	8000	1474	8,2%	1500
Приморский	551	7500	1436	12,9%	1579
Красносельский	761	4000	1407	1,8%	1534
Красногвардейский	400	3802	1355	7,7%	1471
Московский	500	6000	1331	6,0%	1356
Василеостровский	356	6156	1410	0,5%	1452
Курортный***	992	1787	1275	11,4%	1764
Кировский	500	3800	1255	-3,9%	1281
Выборгский	381	5000	1254	-3,0%	1261
Пушкинский	500	3104	1248	9,8%	1271
Фрунзенский	800	4400	1159	-6,2%	1500
Колпинский***	915	1877	1 038	2,6%	1584
Калининский	324	6375	1016	-9,3%	1023
Петродворцовый***	551	700	683	-15,7%	625

Районы	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
*Без учета помещений в торговых центрах.					
**Средневзвешенная ставка на помещения, предназначенные для банковской деятельности (чаще всего объекты, оборудованные кассовыми помещениями или хранилищами, а также помещения, где ранее располагались банковские представительства), составила 1445 руб./кв.м/мес.; на помещения под общепит (кафе, рестораны) – 1608 руб./кв.м/мес.					
***Минимальное количество предложений.					

Источник: brn.media



*Без учета помещений в торговых центрах.

Средневзвешенные ставки аренды на помещения* торгового назначения по районам Санкт-Петербурга. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Источник: brn.media

Торговые коридоры Санкт-Петербурга. Диапазоны запрашиваемых арендных ставок. 3 кв. 2022 г.

Торговые коридоры	Диапазоны ставок аренды, руб./кв.м/мес. (без учета НДС)
Пешеходные улицы	
Малая Садовая ул.	2679-3061
1-я Советская ул.	-
Малая Конюшенная ул.	1454-2500
6-7-я линии В.О.	1667-3393
Улица Правды	1253-2460
Большая Московская улица	1866-3500
Торговые магистрали	
Невский пр-т	624-16 082

Торговые коридоры	Диапазоны ставок аренды, руб./кв.м/мес. (без учета НДС)
Большой пр-т П.С.	408–3788
Каменноостровский пр-т	2000–3252
Московский пр-т	629–11 111
Большая Конюшенная ул.	1741–12 000
Владимирский пр-т	–
Малая Морская ул.	1444–3125
Маяковского ул.	833–2148
Восстания ул.	1667–6500
Загородный пр-т	545–2222
Гороховая ул.	1532–4094
Садовая ул.	1000–6916
Средний пр-т В.О.	1167–6156
Лиговский пр-т	619–7821
Литейный пр-т	938–2612
Суворовский пр-т	723–2193
Ленинский пр-т	517–3506
Славы пр-т	952–4167
Комендантский пр-т	878–3698
Просвещения пр-т	833–6375
Кирочная ул.	1563–4643
Некрасова ул.	794–2200
Жуковского ул.	1958–5310
Рубинштейна ул.	1648–9524

Источник: brn.media

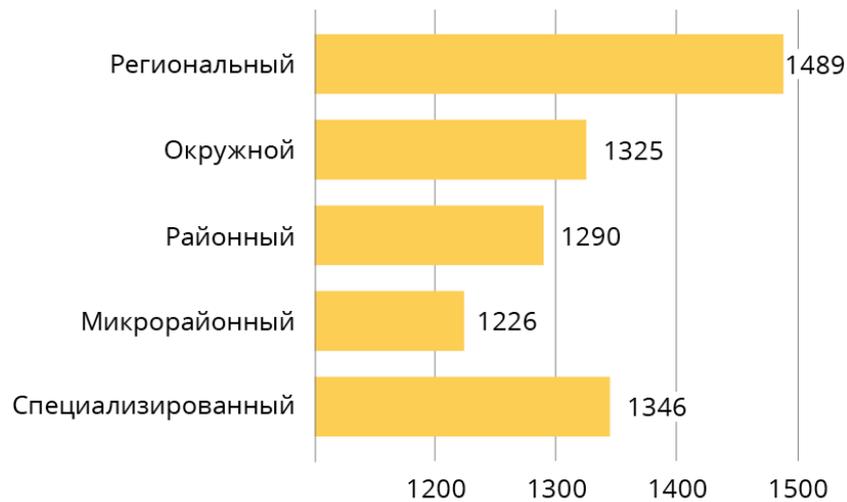
Ставки аренды по форматам торговых центров

Ставки аренды на помещения торгового назначения* по форматам. Санкт-Петербург, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Форматы	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Региональный	500	5250	1489	5,1%	1876
Окружной	509	10 000	1325	3,4%	1550
Районный	460	11 116	1290	1,0%	1380
Микрорайонный	500	6509	1226	-1,8%	1250
Специализированный	563	7874	1346	2,0%	1548

*Средневзвешенная ставка на площади в прикассовых зонах составила 1766 руб./кв.м/мес.; на площади под островную торговлю – 1902 тыс. руб./кв.м/мес.

Источник: brn.media



Средневзвешенные ставки аренды на помещения торгового назначения по форматам. Санкт-Петербург. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Источник: brn.media

Ставки аренды объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	417	8000	1935	1%	1695
> 50 ≤ 100	508	16 354	1736	4%	1528
> 100 ≤ 200	324	10 669	1726	-2%	1500
> 200 ≤ 300	420	4545	1506	-3%	1345
> 300 ≤ 500	356	11 000	1550	8%	1271
> 500 ≤ 1000	484	4237	1304	7%	1186
> 1000 ≤ 3000	678	4237	997	13%	953
> 3000 ≤ 5000	544	1644	1107	2%	1151
> 5000 ≤ 10 000*	796	1250	1081	-1%	1189

*Единичные предложения.

Источник: brn.media

7.3.3.2 Рынок купли-продажи

По оценкам экспертов¹³, на рынке купли-продажи торговой недвижимости в Санкт-Петербурге в 3 квартале 2022 года наблюдалось существенное снижение спроса, при этом спрос сместился в сторону небольших помещений в формате «у дома».

В августе состоялась одна крупная сделка купли-продажи в данном сегменте. Было продано здание рынка «Старая Деревня» на Бухарестской ул., 10.

¹³ <https://analytics.brn.media/edition5810/article5811.html>

https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/3Q/Mall_3_2022.pdf

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
----------------	------	---------------------------	--------------------------------

Сделки по продаже

Здание рынка «Старая Деревня» (Бухарестская ул., 10; общая площадь — 5,7 тыс. кв. м)	август	«Букмекер ПАБ»	390 млн руб. (ок. 68,5 тыс. руб./кв. м)
--	--------	----------------	---

Крупные сделки на рынке торговой недвижимости, 3 квартал 2022, по данным ibgroup

Число выставленных на продажу торговых центров в течение 3 квартала 2022 года увеличилось. На рынок были выставлены такие крупные объекты, как ТРЦ «Июнь» общей площадью 62 тыс. кв. м, расположенный по адресу: Индустриальный просп., 24 (объект реализуется через проведение торгов); ТЦ «Дунай» общей площадью 19 тыс. кв.м, по адресу: Дунайский проспект, 27к1. К продаже предлагаются права (требования), обеспеченные ТРК «Великан Парк», расположенным в историческом центре Санкт-Петербурга, в шаговой доступности от метро «Горьковская». Общая площадь

13 853,5 кв. м.

Коммерческие условия на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга в 3 квартале 2022 года имели волатильный характер. Динамика цен по отношению ко 2 кварталу 2022 года на рынке продажи встроенных торговых помещений была значительной практически в каждом из районов города и для большинства районов превысила +/- 5%.

В Петроградском (+13%), в Центральном (+16,3%) районах рост средневзвешенного удельного показателя обусловлен, в первую очередь, ростом числа качественных дорогих помещений, предлагаемых к продаже. В Кронштадтском (+15,5%) и Курортном (+17,9%) районах высокая динамика обусловлена изменением структуры предложения при минимальном количестве представленных на рынке помещений.

Диапазон средневзвешенных удельных цен на рынке купли-продажи встроенных торговых помещений в 3 квартале 2022 года составил 91 550 руб./ кв. м (Петродворцовый район) – 230 644 руб./кв. м (Центральный район). Ставки указаны без НДС.

Максимальные средневзвешенные удельные цены характерны для Петроградского, Центрального и Адмиралтейского районов Санкт-Петербурга – 229 871 руб./кв.м (без НДС), 230 644 руб./кв. м (без НДС) и 200 874 руб./кв.м (без НДС) соответственно.

Важно отметить, что цены корректируются собственниками с разнонаправленной динамикой на достаточно незначительном промежутке времени, что нехарактерно для рынка и свидетельствует о большой неопределенности среди участников рынка относительно определения справедливой цены объекта.

Средневзвешенная удельная цена предложения по продаже помещений в районных торговых центрах по состоянию на 3 квартал составила 140 008 руб./кв. м (без НДС), что на 2% меньше значения 2-го квартала.

Средневзвешенная удельная цена предложения по продаже помещений в специализированных торговых центрах по состоянию на 3 квартал составила 103 439 руб./кв. м (без НДС), + 3% ко 2 кварталу текущего года.

В сегменте микрорайонных торговых центров диапазон цен предложения в 3 квартале 2022 года составил 56 401-350 000 руб./кв.м (без НДС), средневзвешенная удельная цена по выборке – 125 678 руб./кв. м (без НДС), +5% ко 2 кварталу текущего года.

Средневзвешенная удельная цена предложения в сегменте окружных торговых центров составила 152 588 руб./кв. м (без НДС), +1% ко 2 кварталу текущего года.

Диапазон средневзвешенных цен по площади составил 59 388 (более 10 000 кв. м) - 206 973 (менее 50 кв. м) руб./кв. м (без НДС).

Ставка капитализации на рынке встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга в 3-м квартале 2022 г. в среднем составила 10,4%.

Цены предложения за 3 квартал 2022 года по данным brn.media представлены далее.

Цены предложения (Торговля) за 3 квартал 2022 по данным brn.media

Цены предложения помещений* торгового назначения** по районам Санкт-Петербурга, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м (без НДС)

Районы	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный	69 500	1 081 861	230 644	16,3%	188 515
Петроградский	44 944	629 173	229 871	13,0%	203 890
Адмиралтейский	63 278	897 731	200 874	8,4%	180 787
Фрунзенский	113 044	418 000	165 944	6,5%	170 412
Приморский	70 000	327 257	163 978	9,0%	158 561
Калининский	87 947	357 143	163 697	9,3%	160 423
Выборгский	89 904	470 559	151 725	8,5%	154 836
Курортный****	86 747	327 257	145 612	17,9%	137 904
Красносельский	43 189	410 467	145 356	-3,9%	148 263
Невский	72 353	405 406	139 514	4,5%	136 825
Кировский	59 091	469 108	137 910	-4,2%	146 185
Кронштадтский***	166 081	202 634	136 947	15,5%	134 208
Василеостровский	12 864	493 134	126 296	-2,9%	107 352
Московский	62 069	383 013	118 765	-6,1%	147 269
Колпинский	56 321	169 763	112 374	4,9%	117 993
Пушкинский	40 541	265 910	112 104	-6,9%	114 973
Красногвардейский	40 000	363 501	92 996	-6,5%	101 544
Петродворцовый****	59 322	157 912	91 550	9,4%	76 902

* Без учета помещений в торговых центрах.
 **Средневзвешенная удельная цена предложения на помещения для банковской деятельности (чаще всего объекты, оборудованные кассовыми помещениями, а также помещения, где ранее располагались банковские представительства) составила 156,8 тыс. руб./кв.м; на помещения под общепит (кафе, рестораны) – 137,2 тыс. руб./кв.м.
 ***Ежеквартально выставлены единичные предложения.
 ****Минимальное количество предложений.

Источник: brn.media



*Без учета помещений в торговых центрах.

Средневзвешенные цены предложения помещений* торгового назначения по районам Санкт-Петербурга. 3 кв. 2022 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)

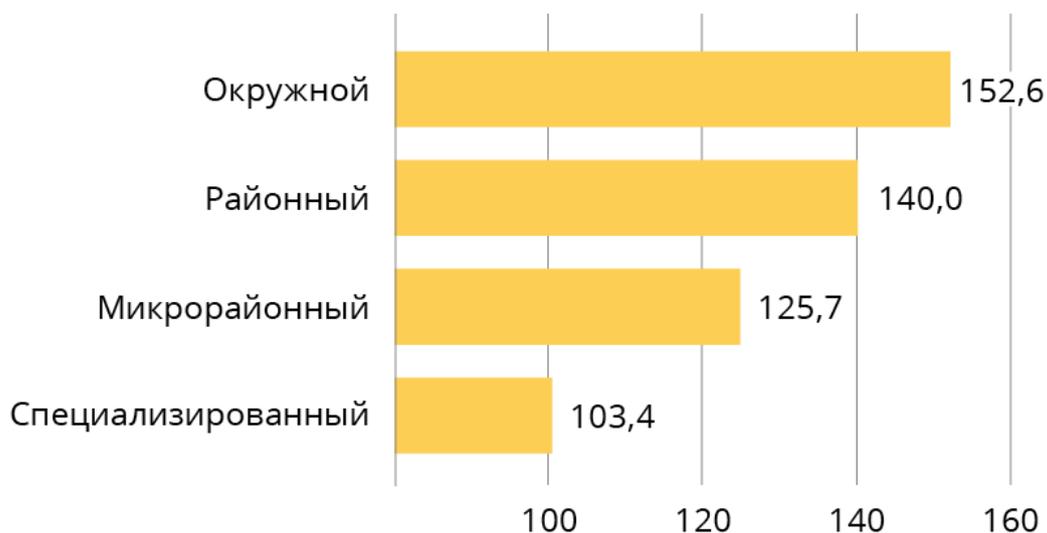
Источник: brn.media

Цены предложения по форматам торговых центров

Цены предложения помещений торгового назначения по форматам. Санкт-Петербург, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м (без НДС)

Форматы	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Окружной	129 875	212 104	152 588	1%	158 691
Районный	88 702	294 118	140 008	-2%	151 209
Микрорайонный	56 401	350 000	125 678	5%	118 138
Специализированный	58 702	195 333	103 439	3%	106 543

Источник: brn.media



Средневзвешенные цены предложения помещений торгового назначения по форматам. Санкт-Петербург. 3 кв. 2022 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)

Источник: brn.media

Торговые центры, находившиеся в продаже. 3 кв. 2022 г.

Название ТЦ	Формат ТЦ	Площадь объекта, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м
Июнь*	Региональный	62 000	60 186
Дунай	Окружной	19 000	52 632
Колпинское шоссе, 32	Окружной	18 500	51 351
Великан Парк	Районный	13 853	144368**
Константиновский	Районный	11 677	57 088
ул. Коллонтай, 10	Районный	9 243	91 062
Призма	Районный	6 765	77 617
Бада-Бум	Микрорайонный	5 178	115 682
просп. Маршака, 3	Районный	5 000	150 000
Мебель Дом	Специализированный	4 596	76 154
просп. Ударников, 16	Микрорайонный	2 095	143 178
Зевс	Микрорайонный	2 044	104 823
На Комендантском	Микрорайонный	1 950	85 470
Широкая ул., 20	Микрорайонный	1 885	103 448
ул. Ленсовета, 41А	Микрорайонный	1 652	130 145
Планерная ул. 25	Микрорайонный	1 544	134 948
Камышовая ул., 13	Микрорайонный	1 485	210 101
Петергофское ш., 84к19	Микрорайонный	1 200	250 000

*Объект реализуется через проведение торгов. Указана начальная цена.

**Предлагается также приобретение прав (требований) по номинальной стоимости (остаток задолженности) – 47 641 руб./кв.м.

Источник: brn.media

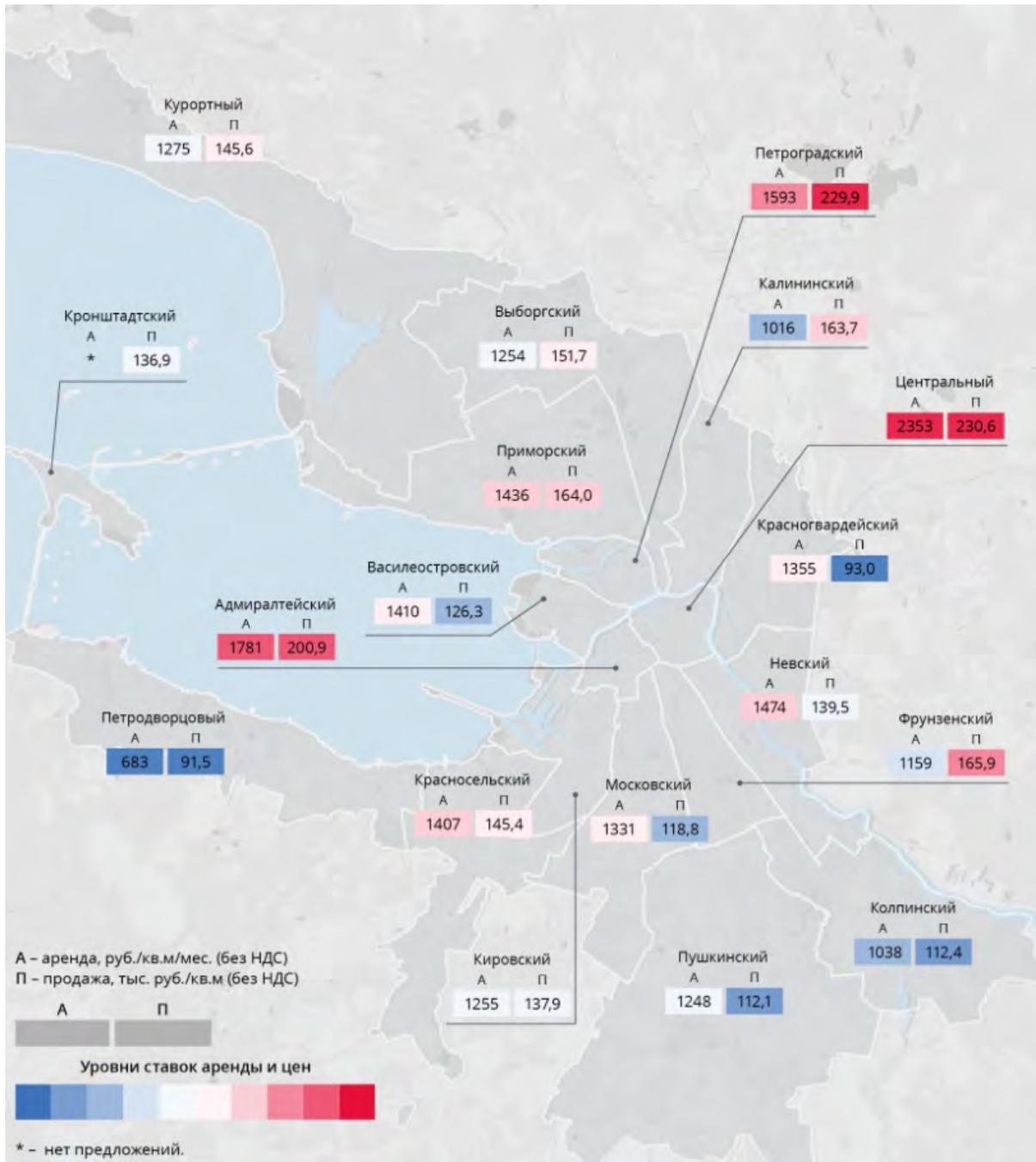
Цены предложения объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	32 697	411 756	206 973	8%	198 694
> 50 ≤ 100	43 118	897 731	180 983	10%	182 793
> 100 ≤ 200	42 505	412 335	169 916	5%	161 420
> 200 ≤ 300	12 864	397 661	150 932	-2%	146 404
> 300 ≤ 500	29 883	387 992	165 980	6%	152 701
> 500 ≤ 1000	31 114	1 081 861	169 055	7%	163 984
> 1000 ≤ 3000	33 191	308 473	117 754	-2%	110 689
> 3000 ≤ 5000	29 726	250 924	109 515	2%	107 798
> 5000 ≤ 10 000	32 440	160 448	92 229	-1%	87 624
> 10 000*	28 745	81 216	59 388	1%	52 262
*Минимальное число предложений.					

Источник: brn.media

7.3.3.3 Карта цен и ставок аренды

<https://analytics.brn.media/>



Средневзвешенные ставки аренды и цены предложения объектов торгового назначения по районам Санкт-Петербурга, 3 кв. 2022 г.

Источник: brn.media

7.3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений объектов свободного назначения

7.3.4.1 Рынок аренды

<https://analytics.brn.media/>

Наиболее высокие средневзвешенные ставки аренды объектов свободного назначения, по данным brn.media, в 3 квартале 2022 года были характерны для Центрального, Приморского, Петроградского районов города, наиболее низкие – для Петродворцового и Кронштадтского.

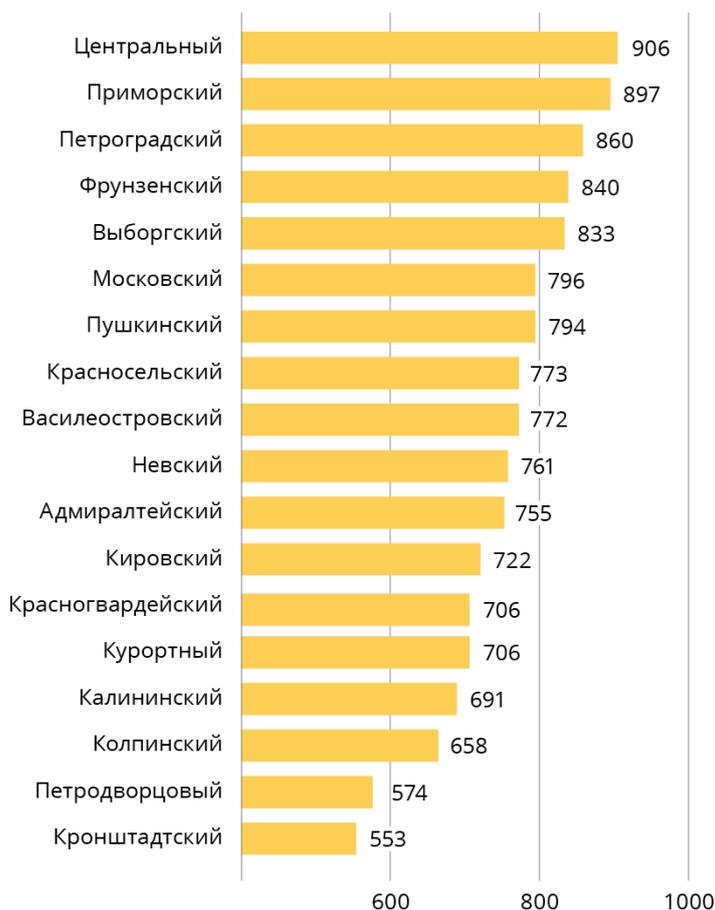


Рисунок 1. Средневзвешенные ставки аренды на объекты свободного назначения по районам Санкт-Петербурга. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Источник: brn.media

В 3 квартале 2022 года рынок аренды объектов свободного назначения в Санкт-Петербурге был относительно стабилен, колебания ставок аренды по большинству районов города находились в диапазоне $\pm 2-4\%$.

Диапазон максимальных и минимальных ставок аренды объектов свободного назначения по районам Санкт-Петербурга составил 211-1 577 руб./ кв. м/ мес. (без учета НДС). Самая высокая средневзвешенная ставка аренды установлена в Центральном районе – 906 руб./ кв. м/ мес. (без учета НДС), самая низкая – в Кронштадтском районе – 553 руб./ кв. м/ мес. (без учета НДС).

Диапазон средневзвешенных ставок аренды объектов свободного назначения Санкт-Петербурга по площади составил 696 (от 1 000 до 3 000 кв. м) - 954 (менее 50 кв. м) руб./ кв. м/ мес. (без учета НДС).

Ставки аренды за 3 квартал 2022 года по данным brn.media представлены далее.

Ставки аренды (ПСН) за 3 квартал 2022

<https://analytics.brn.media/>

Ставки аренды по районам города

Ставки аренды на объекты свободного назначения по районам Санкт-Петербурга, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Районы	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный	261	1389	906	3%	910
Приморский	213	1437	897	4%	942
Петроградский	367	1467	860	3%	835
Фрунзенский	325	1421	840	2%	847
Выборгский	304	1466	833	3%	899
Московский	226	1524	796	-1%	821
Пушкинский	241	1577	794	-1%	841
Красносельский	238	1378	773	1%	812
Василеостровский	283	1352	772	1%	803
Невский	239	1402	761	2%	815
Адмиралтейский	221	1475	755	5%	830
Кировский	211	1530	722	-3%	866
Красногвардейский	285	1448	706	-2%	728
Курортный*	524	874	706	-1%	784
Калининский	276	1322	691	1%	732
Колпинский*	231	1209	658	1%	691
Петродворцовый	352	1126	574	-1%	597
Кронштадтский*	407	905	553	4%	619

*Минимальное количество предложений.

Источник: brn.media

Ставки аренды объектов свободного назначения по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

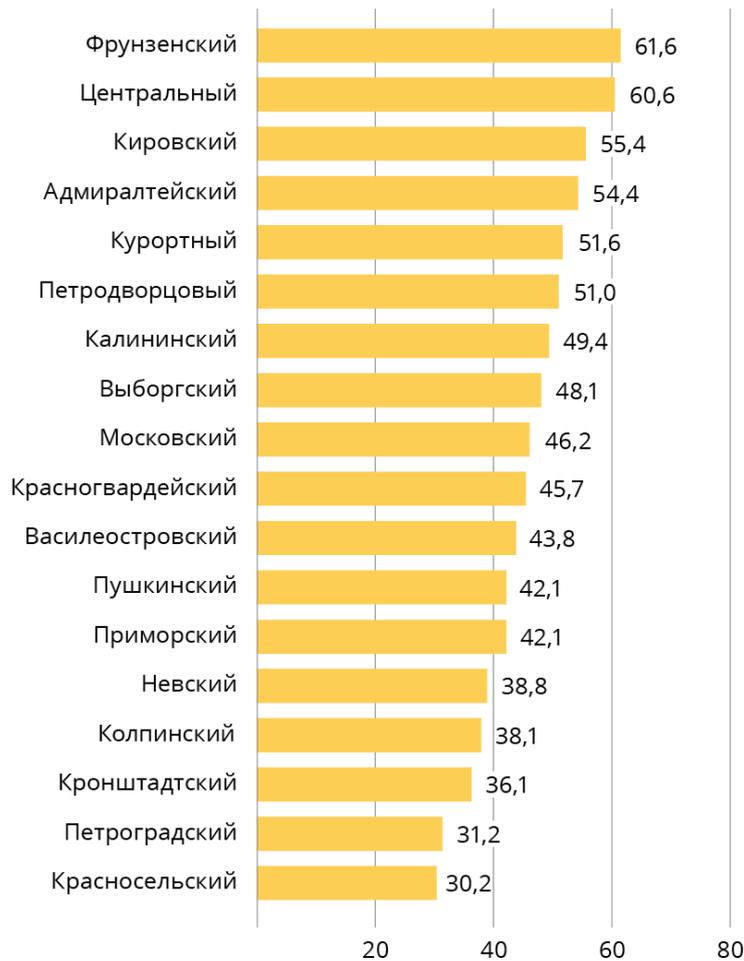
Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	247	1577	954	-2%	966
> 50 ≤ 100	250	1431	894	1%	913
> 100 ≤ 200	235	1579	915	4%	882
> 200 ≤ 300	214	1410	793	-3%	855
> 300 ≤ 500	211	1381	840	2%	804
> 500 ≤ 1000	246	1422	745	3%	723
> 1000 ≤ 3000	217	1395	696	1%	742
> 3000 ≤ 5000	237	1270	757	-1%	736
> 5000 ≤ 10 000*	517	2115	736	2%	785

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
*Едиличные предложения.					

Источник: brn.media

7.3.4.2 Рынок купли-продажи

Наиболее высокие средневзвешенные цены предложения объектов свободного назначения, по данным brn.media, в 3 квартале 2022 года были характерны для Фрунзенского и Центрального районов города, наиболее низкие – для Петроградского и Красносельского районов.



Средневзвешенные цены предложения объектов свободного назначения по районам* Санкт-Петербурга. 3 кв. 2022 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)

Источник: brn.media

Диапазон максимальных и минимальных цен предложения объектов свободного назначения по районам Санкт-Петербурга составил 12 864-89 102 руб./ кв. м (без учета НДС). Самая высокая средневзвешенная цена предложения установлена во Фрунзенском районе – 61 577 руб./ кв. м (без учета НДС), самая низкая – в Красносельском районе – 30 175 руб./ кв. м (без учета НДС).

Диапазон средневзвешенных цен предложения объектов свободного назначения Санкт-Петербурга по площади составил 39 701 (от 10 000 кв. м) - 61 974 (от 200 до 300 кв. м) руб./ кв. м (без учета НДС).

Цены предложения за 3 квартал 2022 года по данным brn.media представлены далее.

Цены предложения (ПСН) за 3 квартал 2022

<https://analytics.brn.media/>

Цены предложения по районам города

Цены предложения объектов свободного назначения по районам Санкт-Петербурга, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м (без НДС)

Районы	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Фрунзенский*	21 999	66 774	61 577	4%	55 346
Центральный	25 782	89 102	60 649	1%	66 142
Кировский	15 057	85 054	55 446	-1%	57 369
Адмиралтейский	16 112	84 312	54 408	1%	62 508
Курортный	13 602	68 526	51 629	3%	48 126
Петродворцовый	19 355	65 471	51 042	-2%	55 989
Калининский	16 095	81 674	49 370	3%	54 533
Выборгский	13 998	82 561	48 138	1%	50 327
Московский	19 554	70 134	46 154	5%	51 227
Красногвардейский	16 814	65 983	45 694	1%	47 648
Василеостровский	14 296	69 231	43 817	-2%	47 324
Пушкинский	14 224	82 750	42 123	2%	44 145
Приморский	15 861	69 322	42 091	3%	45 501
Невский	22 108	69 010	38 828	1%	46 978
Колпинский*	14 331	66 921	38 140	4%	41 566
Кронштадтский*	14 231	41 972	36 054	-2%	34 269
Петроградский	13 400	81 330	31 240	4%	35 340
Красносельский	12 864	74 442	30 175	1%	27 700

*Минимальное количество предложений.

Источник: brn.media

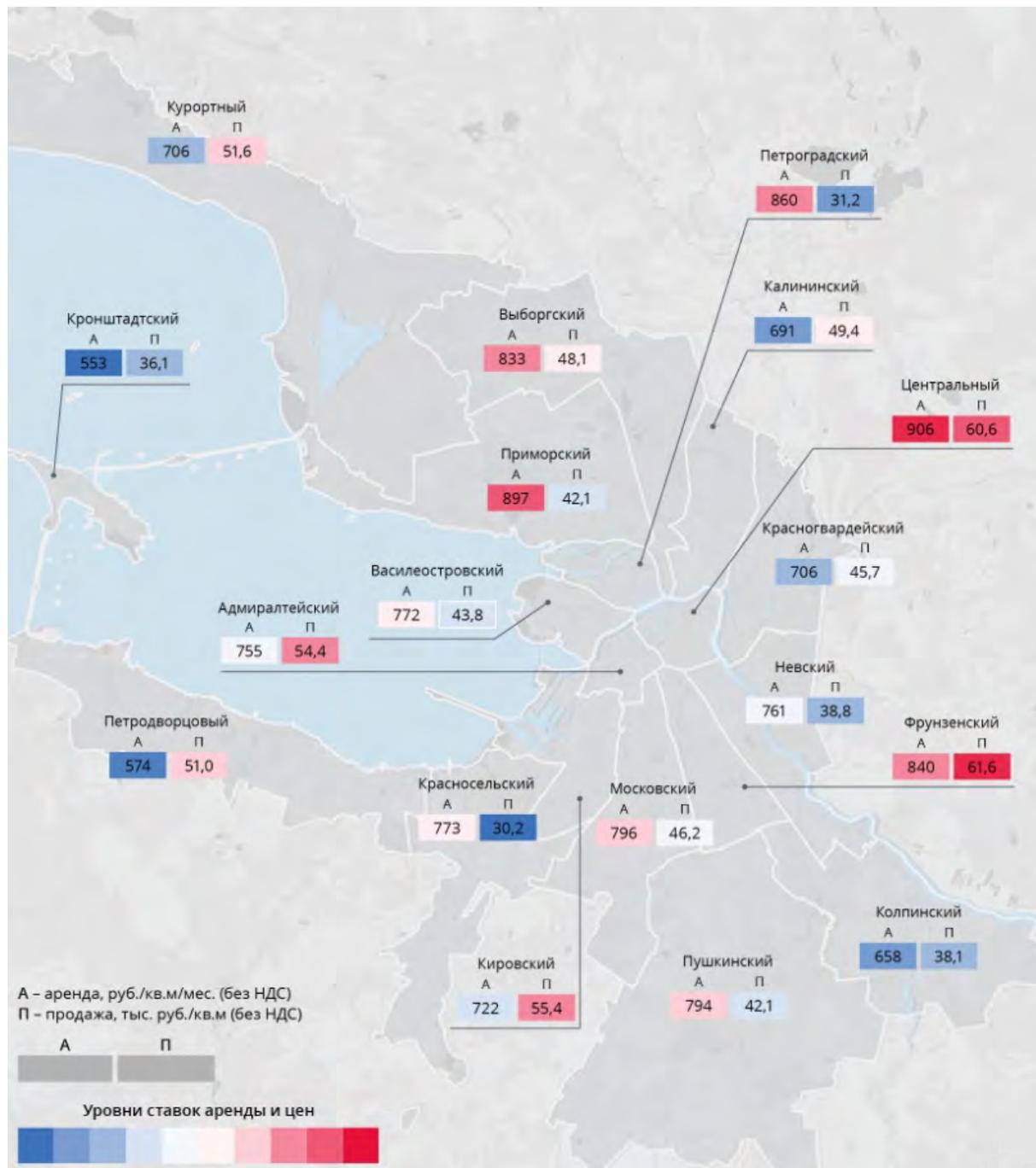
Цены предложения объектов свободного назначения по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	14 002	89 102	50 873	1%	46 562
> 50 ≤ 100	18 023	88 754	61 520	-2%	53 727
> 100 ≤ 200	14 587	86 221	56 495	2%	61 958
> 200 ≤ 300	13 251	84 016	61 974	3%	60 154
> 300 ≤ 500	14 785	84 556	55 769	-1%	51 107
> 500 ≤ 1000	13 112	75 239	50 950	4%	46 874
> 1000 ≤ 3000	12 864	83 561	53 623	5%	49 650
> 3000 ≤ 5000	16 559	84 431	42 301	3%	33 919
> 5000 ≤ 10 000	15 010	78 847	43 019	-2%	39 200

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
> 10 000	13 441	54 731	39 701	-1%	34 961

Источник: brn.media

7.3.4.3 Карта цен и ставок аренды



Средневзвешенные ставки аренды и цены предложения объектов свободного назначения по районам Санкт-Петербурга, 3 кв. 2022 г.

Источник: brn.media

7.3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Анализ ценообразующих факторов

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2021 года «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, были выделены следующие ценообразующие факторы:

Ценообразующие факторы офисно-торговой недвижимости

Наименование фактора	Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН	Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласная торговая недвижимость	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
Местоположение	29%	34%	25%	23%
Рентабельность бизнеса				19%
Тип торгового центра			17%	
Престижность (класс, звездность)				12%
Общая площадь (фактор масштаба)	8%	10%	10%	9%
Расположение относительно красной линии	8%	9%		
Физическое состояние здания	6%			
Внутреннее оформление		8%	7%	
Этаж (для встроенных помещений)	6%			
Уровень загрузки				14%
Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)			8%	
Клиентская база				12%
Этаж (при сдаче в аренду)		8%	8%	
Наличие отдельного входа	6%			
Состояние отделки	5%			
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	4%			
Близость к остановкам общественного транспорта	4%	6%		
Концентрация населения в районе нахождения объекта	4%			
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	4%			
Материал стен	4%	5%	5%	
Характеристика парковки		7%	7%	
Возможность парковки (для объектов в городах)	4%			
Степень оснащенности инфраструктурой		7%		
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	4%			

Наименование фактора	Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОЧН	Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласная торговая недвижимость	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
Наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, интернет и т.п.)			6%	
Отношение арендопригодной к общей площади	3%	6%	7%	
Уровень операционных расходов				11%
Близость к остановкам общественного транспорта		6%		
Престижность (класс, звездность)				9%

В процентах приведена величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену офисно-торговой недвижимости.

Анализ зависимости цен сделок от цен предложений

Одним из факторов, влияющих на спрос и цены объектов, является величина снижения, на которое готовы пойти продавцы, относительно цены предложения. В Справочнике оценщика недвижимости 2021 года «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки приведены следующие значения «скидок на торг» с приведением интервалов этих значений.

Значение скидки на торг для офисно-торговой недвижимости на активном рынке, %

Класс объектов Активный рынок	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)	5,5%	9,0%	9,6%	10,2%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	5,2%	8,6%	9,6%	10,7%	14,1%
3. торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	4,4%	7,9%	8,9%	9,8%	13,3%
4. Стрит-ритейл	5,0%	8,9%	9,8%	10,7%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	5,9%	10,0%	10,8%	11,5%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	7,0%	11,3%	12,3%	13,2%	17,5%

Значение скидки на торг для офисно-торговой недвижимости на неактивном рынке, %

Класс объектов Неактивный рынок	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)	8,6%	14,1%	15,2%	16,3%	21,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,4%	15,6%	16,9%	18,1%	24,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	14,1%	15,1%	16,1%	21,3%
4. Стрит-ритейл	8,8%	14,3%	15,6%	16,9%	22,4%
5. Объекты свободного назначения	9,0%	14,3%	15,7%	17,2%	22,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,8%	16,5%	18,2%	19,9%	25,5%

Анализ зависимости арендных ставок от предложений по аренде

Одним из факторов, влияющих на спрос и ставки аренды объектов, является величина снижения, на которое готовы пойти арендодатели, относительно предложения арендных ставок. В Справочнике оценщика недвижимости 2021 года «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки приведены следующие значения «скидок на торг» с приведением интервалов этих значений.

Значение скидки на торг для офисно-торговой недвижимости на активном рынке, %

Класс объектов Активный рынок	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	4,2%	7,3%	8,0%	8,7%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	4,6%	7,7%	8,7%	9,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	4,3%	7,4%	8,2%	9,0%	12,0%
4. Стрит-ритейл	4,4%	7,9%	8,7%	9,6%	13,1%
5. Объекты свободного назначения	5,0%	8,7%	9,5%	10,4%	14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	5,8%	9,5%	10,7%	11,9%	15,5%

Значение скидки на торг для офисно-торговой недвижимости на неактивном рынке, %

Класс объектов Неактивный рынок	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,7%	12,6%	13,7%	14,8%	19,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,8%	14,1%	15,5%	16,9%	22,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,3%	12,9%	13,9%	14,9%	19,4%
4. Стрит-ритейл	8,1%	12,7%	13,9%	15,1%	19,7%
5. Объекты свободного назначения	8,5%	13,0%	14,5%	16,1%	20,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	8,9%	13,4%	15,5%	17,5%	22,1%

Анализ ставок доходности инвестиций в офисно-торговую недвижимость

В Справочнике оценщика недвижимости 2021 года «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки приведены следующие значения ожидаемой текущей доходности недвижимости с приведением интервалов этих значений.

Значение ставки доходности офисно-торговой недвижимости на активном рынке, %

Класс объектов	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Офисные объекты	7,1%	9,4%	10,5%	11,5%	13,8%
2. Торговые объекты	7,9%	10,2%	11,3%	12,4%	14,8%
3. Объекты свободного назначения	7,3%	9,6%	10,6%	11,7%	14,0%

Значение ставки доходности офисно-торговой недвижимости на неактивном рынке, %

Класс объектов	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Офисные объекты	6,6%	8,8%	10,1%	11,3%	13,5%
2. Торговые объекты	7,2%	9,5%	10,6%	11,7%	14,0%
3. Объекты свободного назначения	6,6%	8,8%	10,0%	11,1%	13,4%

7.3.6 Анализ сделок с объектами культурного наследия

Данные о сделках со зданиями – объектами культурного наследия, расположенными в центральных районах Санкт-Петербурга (<https://sold-online.ru/>), представлены в табл. ниже.

По данным выборки диапазон удельной стоимости зданий – объектов культурного наследия составляет от 13 573 до 153 655 руб. / кв.м здания в зависимости от состояния, местоположения и функционального назначения.



Полученная выборка представлена ниже.

Наименование и краткое описание объекта	Адрес	Сегмент недвижимости	Площадь улучшений кв. м	Сведения об обременениях на улучшения	Предмет торгов	Сумма сделки, рублей	Указана с НДС	Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь улучшения), рублей	Дата проведения торгов / продажи
Часть здания Мытного двора	г. Санкт-Петербург, Евгенийевская ул, д. 2		4052,4	объект культурного наследия регионального значения «Мытный двор»	Продажа прав собственности	170 100 000	НДС включён	41 975	2021-26-10
Реставрация здания под коммерческие цели	г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, д. 22	Гостиничная, Офисная	9425	Объект культурного наследия	Продажа прав собственности	271 500 000	НДС не облагается	28 806	2019-16-09
Здание на реконструкцию под гостиницу, бизнес-центр	г. Санкт-Петербург, Конюшенная пл., д. 2, лит. Д		7484,3	Объект культурного наследия	Продажа прав собственности	1 150 000 000	НДС не облагается	153 655	2020-22-12
Встроенные помещения под офис	Россия, Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, 134-136-138	Офисная	1945,7	Объект культурного наследия	Продажа прав собственности	26 408 542	НДС не облагается	13 573	2018-04-09
Встроенное помещение под торговую функцию	Россия, Санкт-Петербург, Московский проспект, 115Р	Торговая	4566,9	я объект культурного наследия регионального значения «Здание малярной мастерской Санкт-Петербургского вагоностроительного завода»	Продажа прав собственности	85 000 000	НДС не включён	18 612	2019-13-02
Административное здание	г. Санкт-Петербург, ул. Главная, д. 32, лит. А		1359,6	объект культурного наследия федерального значения	Продажа прав собственности	28 250 000	НДС не облагается	20 778	2019-23-12
Встроенные помещения под офис или гостиницу	Россия, Санкт-Петербург, Галерная улица, 20-22	Гостиничная, Офисная	1232,5	Действующий договор аренды с УК «Югра Северо-Запад»: Объект культурного наследия	Продажа прав собственности	70 020 000	НДС включён	56 811	2018-07-12
Реконструкция здания под общественно-деловой объект или жильё	Россия, Санкт-Петербург, улица Красного Курсанта, 25В	Гостиничная, Жилье, Офисная, Торговая	9569,9	объект культурного наследия регионального значения	Продажа прав собственности	161 900 000	Неизвестно	16 918	2019-09-04
Часть здания с реконструкцией под бизнес-центр или гостиницу	г. Санкт-Петербург, Измайловский пр-т, д. 2, лит. А		7442,6	Объект культурного наследия («Офицерская казарма лейб-гвардии Измайловского полка (бывший дом М.А. Гарновского)»	Продажа прав собственности	351 000 000	НДС включён	47 160	2021-28-04
Здание с реконструкцией под административные цели/жильё	Россия, Санкт-Петербург, Гороховая улица, 49Б	Жилье, Офисная	2707	Объединенная зона охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-1(32))	Продажа прав собственности	181 600 000	НДС не включён	67 085	24.10.2018
				Минимальное значение				46 537	
				Максимальное значение				153 655	



Программа «Рубль за метр»

Программа «Рубль за метр» направлена на привлечение инвесторов для восстановления и вовлечения в оборот неиспользуемых объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии. Разработана Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга совместно с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.¹⁴

«Рубль за метр» предусматривает следующую схему:

- Объект культурного наследия предоставляется в аренду на 49 лет по результатам торгов.
- Начальная цена торгов устанавливается на основании отчёта о рыночной оценке, подготовленного независимым оценщиком.
- Арендатор в течение 7 лет проводит ремонтные/реставрационные работы в отношении объекта. При этом первые 2 года предоставляются для разработки и согласования проектной документации; оставшиеся 5 лет отводятся на выполнение самих работ.
- Во время проведения реставрационных работ арендатор платит арендную плату в размере, определённом по результатам аукциона.
- После окончания и приёмки ремонтных/реставрационных работ объекта арендатор получает право обратиться в КИО с заявлением об установлении минимальной ставки арендной платы в размере 1 рубль за 1 кв. м в год.

Если арендатор закончит ремонт/реставрацию объекта раньше 7 лет, то льготная арендная плата в размере 1 рубль за 1 кв. м в год будет установлена раньше. И наоборот, в случае неисполнения обязанностей по восстановлению объекта в течение установленного срока город может расторгнуть договор.

Арендовать «за 1 рубль» можно неиспользуемый нежилой объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии. Неудовлетворительное состояние объекта культурного наследия устанавливается КГИОП на основании соответствующего акта при наличии у объекта соответствующих признаков, предусмотренных федеральным законодательством.

Ремонтные/реставрационные работы в отношении объекта культурного наследия проводятся арендатором на основании задания на проведение работ и разрешения на проведение работ, выданных КГИОП, и проектной документации, прошедшей государственную историко-культурную экспертизу и согласованной КГИОП.

Преимущества программы:

Арендатор заинтересован в скорейшем качественном выполнении ремонтных работ по сохранению объекта культурного наследия.

Арендатор получит возможность уплачивать арендную плату в размере 1 рубль за 1 кв. м в течение большего срока действия договора.

Объекты культурного наследия будут восстановлены и вовлечены в оборот, но выбытие их из собственности Санкт-Петербурга не последует.

Результаты торгов, состоявшихся в рамках программы в 2019-2020 годах, представлены ниже.

В 2019-2020 годах состоялись торги по следующим объектам:

- нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Большая Зеленина улица, д. 43а, литера Б, относящееся к числу объектов культурного наследия регионального значения «Особняк-контора и здание библиотеки лесопильного производства Ф.Я. и Н.Я. Колобовых»;

¹⁴ <https://commim.spb.ru/Web/Static/programma-rubl-za-metr>

- сооружение по адресу: Санкт-Петербург, улица Химиков, д. 20, литера А, сооружение 1, относящееся к числу объектов культурного наследия регионального значения «Александровские ворота Охтинских пороховых заводов»;
- нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, относящееся к числу объектов культурного наследия федерального значения «Оранжерея», входящее в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»;
- нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкина»;
- нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского».

Арендная плата по состоявшимся торгам представляет собой широкий диапазон значений от 65 000 до 2 557 650 руб. / мес. в зависимости от площади, состояния, местоположения и функционального назначения здания.¹⁵ При этом информация об объектах ограничена, не представляется возможным учесть различия в капитальных вложениях в реконструкцию/реставрацию зданий и их назначении.

7.3.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости

- В результате анализа количественных и качественных характеристик Объекта оценки, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект относится к сегменту недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса.
- Рынок объекта оценки может быть охарактеризован как неактивный.
- Диапазон удельной стоимости зданий – объектов культурного наследия составляет от 13 573 до 153 655 руб. / кв.м здания в зависимости от состояния, местоположения и функционального назначения.
- Арендная плата за здания – объекты культурного наследия, переданные в аренду на торгах составила от 65 000 до 2 557 650 руб. / мес. в зависимости от площади, состояния, местоположения и функционального назначения здания.
- По состоянию на дату оценки рынок недвижимости в России испытывает влияние неопределенности, вызванной специальной военной операцией на территории Украины и масштабными санкциями, наложенными коллективным Западом на экономику и финансовую систему России. Наблюдается резкое увеличение волатильности на валютном рынке, скачок учетной ставки, высокие инфляционные ожидания, а также ожидание уменьшения доходов от экспорта и ограничений импорта современного оборудования и комплектующих. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики.

¹⁵ <https://kgiop.gov.spb.ru/restoration/programma-rubl-za-metr/>

8 Анализ с целью выбора варианта наиболее эффективного использования

В соответствии с ФСО № 7 (разд. «Анализ наиболее эффективного использования», п. 13), наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки (в рамках настоящего отчета – объекта аренды) и финансово оправданно.

Наиболее эффективное использование может подразумевать продолжение существующего использования актива или соответствовать его альтернативному использованию. Оно определяется таким использованием актива, которое участник рынка будет иметь в виду при формировании цены, которую он будет готов предложить за актив.

В соответствии с ФСО №7 (разд. «Анализ наиболее эффективного использования», п.13), наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправданно.

В соответствии с положениями ФСО №7 (п. 15), анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

При определении варианта наиболее эффективного использования объектов выделяются четыре основных критерия анализа:

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно п. 21 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости СПОД РОО 04-101-2022), анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости или его части для сдачи в аренду выполняется *по вариантам использования, допускаемым условиями договора аренды* (проектом такого договора), если они не являются единственно возможными.

Цель оценки: определение рыночной годовой арендной платы методом индивидуальной оценки для определения начальной цены торгов в соответствии с Приказом ФАС от 10.02.2010 г. № 67

для использования под нежилые цели до дня выполнения арендатором работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством.

Согласно Распоряжению КИО СПб № 179-рк от 02.03.2022 г. «Об использовании объектов недвижимости по адресам: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпуса 1, 3, 4, 6, 7, 17, 18-19, 20, 22, 24, 26, 27, 28, 30 (литера А), 32, 35, 36, 37-38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 54, 55, 56, 57, 62; Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 4, литера А; Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 10-12, литеры А, В», в отношении объектов, входящих в состав объекта оценки, предполагается заключение договоров аренды сроком на 3 года.

Договор заключается в соответствии с примерной формой договора аренды объекта нежилого фонда, заключаемого по итогам аукциона, утвержденной приложением № 6 к Распоряжению Комитета от 31.07.2019 № 127-р, с включением в договор условий соблюдения требований, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

В соответствии с предоставленной Формой договора (представлена в Приложении к отчету), в договоре указывается цель использования объекта нежилого фонда, являющегося памятником истории и культуры/расположенного в границах объекта культурного наследия/расположенного в границах зоны охраны объекта культурного наследия, предоставляемого арендатору во временное владение и пользование.

По данным Технических паспортов, вид разрешенного использования зданий, входящих в состав объекта оценки: корпус 35 - учебно-научное, корпус 32 – конторское, корпус 42 – конторское, корпус 57 - учебно-научное. Перечисленные виды использования относятся к сегменту административных зданий. Учитывая охранный статус объекта оценки, в договоре аренды будет указан существующий вид разрешенного использования зданий.

Вывод:

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования Объекта является его использование в соответствии с его целевым назначением (в качестве административных зданий) после проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.



9 Методология определения величины рыночной арендной платы. Выбор подходов к оценке объекта недвижимости

В настоящем отчете определяется величина рыночной арендной платы за пользование объектом недвижимости на условиях аренды. Российское законодательство не содержит развернутого определения рыночной арендной платы. Краткое ее определение дано в п.9 ФСО № 7 «Оценка недвижимости»: рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях).

Согласно Международным стандартам оценки МСО 2017, раздел «МСО 104. Базы оценки»: «Рыночная арендная плата (Market rent) – расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения».

Сопоставление этого определения с определением рыночной стоимости, данным в МСО 2011, показывает их подобие с заменой арендодателя на продавца, а арендатора – на покупателя.

Профессиональные стандарты оценки RICS (январь 2014), признающие Международные стандарты оценки, в разделе «VPS4 Виды стоимости, допущения и специальные допущения» прямо указывают рыночную арендную плату в числе видов стоимости наряду с рыночной стоимостью.

Очевидно, что подходы, применяемые при определении величины рыночной арендной платы, во многом основываются на тех же принципах, что и при определении рыночной стоимости. Таким образом, ниже представлены подходы, используемые при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО V и ФСО №7) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы:

- Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения..
- Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.
- Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В соответствии с п.2 ФСО V (разд. «Подходы к оценке»), при проведении оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

В случае недостатка рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями п. 29 ФСО № 7 рекомендует в рамках выбранного подхода указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных результатов оценки для одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, итоговая оценка устанавливается исходя из того, какой метод в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную величину рыночной стоимости (арендной платы) для оцениваемого объекта.

Выбор подходов

По сравнению с определением рыночной стоимости права собственности, оценка величины рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости на условиях аренды имеет существенные особенности применения подходов и методов оценки.

Прямое указание на возможность использования **сравнительного подхода** для определения арендных ставок (права пользования объектом недвижимости на условиях аренды) содержится в п. 22ж ФСО № 7.

При использовании сравнительного подхода требуется учет условий аренды, которым соответствует указанная в оферте величина арендной ставки, и сопоставления их с условиями аренды объекта. К таким условиям относятся порядок, условия и сроки внесения арендной платы в течение срока аренды; состав дополнительных услуг, плата за которые включена в арендную плату; затраты арендатора, возмещаемые за счет арендной платы, а также срок договора аренды.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно сданы или предложены к сдаче в аренду, с внесением корректировок по ценообразующим факторам, по которым объекты сравнения отличаются друг от друга, а также по условиям аренды.

Цель оценки - определение рыночной годовой арендной платы методом индивидуальной оценки для определения начальной цены торгов в соответствии с Приказом ФАС от 10.02.2010г № 67 для использования под нежилые цели до дня выполнения арендатором работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством.

Методами сравнительного подхода – регрессионного анализа, количественных корректировок (сравнения продаж) и др. как правило проводится оценка арендной платы за объекты капитального строительства, не требующие существенных капитальных вложений, на активных рынках.

Состояние зданий, входящих в состав объекта оценки, - к. 32 – удовлетворительное, к. 35, 42, 57 – неудовлетворительное. Данные об объемах затрат, которые необходимо понести в рамках работ по сохранению зданий, не предоставлены.

Месячная арендная ставка по состоявшимся торгам представляет собой широкий диапазон значений от 65 000 до 2 557 650 руб.¹⁶ При этом информация об объектах ограничена, не представляется возможным учесть различия в капитальных вложениях в реконструкцию/реставрацию зданий и их назначении. Предложения в листингах недвижимости представлены зданиями в хорошем и отличном состоянии (представительскими особняками, действующими бизнес-центрами высокого класса), которые не являются аналогами для объекта оценки.¹⁷

¹⁶ <https://kgiop.gov.spb.ru/restoration/programma-rubl-za-metr/>

¹⁷ В условиях отсутствия данных об объемах затрат, которые необходимо понести в рамках работ по сохранению зданий в составе объекта оценки, произвести корректно корректировку на техническое состояние здания не представляется возможным. Кроме того, по аналитической информации (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj>)

Следовательно, сравнительный подход для корректного определения рыночной арендной платы объекта оценки не применим.

Доходный подход, основан на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость имущества определяется его потенциальной способностью приносить доход. Метод предполагаемого использования отражает точку зрения типичного арендатора, который определяет предельно допустимую величину годового рыночного арендного платежа, опираясь на свои представления о величине ожидаемых доходов.

В основе метода предполагаемого использования, лежит следующая схема: застройщик, получающий право аренды земельного участка, собирается построить на нем нечто, что будет пользоваться спросом на рынке; при этом экономически осмысленная для него рыночная ставка арендной платы за право пользования и владения земельным участком такова, что разница между ожидаемым доходом и затратами на проект, должна оставлять ему приемлемую прибыль.

Учитывая отсутствие в распоряжении Оценщика исходных данных, необходимых для расчета (затрат на реставрацию/реконструкцию, технико-экономические показатели здания после реконструкции), достоверность доходного подхода падает.

Таким образом, использовать доходный подход нецелесообразно. Оценщик принял решение не применять доходный подход в рамках данного отчета.

Затратный подход, основанный на принципе замещения - стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть создан аналогичный объект такой же полезности. Напрямую затратный подход не применяется к расчету арендной платы. Суть методик определения арендной платы на основе затрат состоит в том, что арендодатель вкладывает денежные средства на покупку приносящей доход недвижимости в обмен на право получать в будущем доход от сдачи ее в аренду и от последующей продажи. При этом арендный платеж должен обеспечить арендодателю, кроме возврата вложенных средств, определенную норму доходности.

Годовой доход на капитал определяется арендной платой арендатора собственнику за пользование имуществом. Размер этой платы прямо пропорционален стоимости объекта, а в качестве коэффициента пропорциональности выступает признаваемая рынком ставка текущей доходности.

С затратным подходом данный метод сближает то обстоятельство, что он отражает точку зрения «типичного собственника или продавца» (в данном случае - «типичного арендодателя») - рассматривается инвестор, купивший право собственности на актив и сдающий его в аренду с целью вернуть свои затраты и получить прибыль.

В отсутствие достаточной информации об арендных ставках за аналогичные объекты недвижимости, оценка арендной платы проводится на основе произведения рыночной стоимости объекта аренды и ставки текущей доходности, признаваемой рынком для сдачи недвижимости в аренду.

Применение данного метода возможно для оценки рыночной арендной платы за оцениваемый объект.

Вывод: рыночная арендная плата за объект оценки определяется в данном отчете методом компенсации затрат, относимому к затратному подходу.

nedvizhimosti/2961-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2022-goda) корректировка на состояние в отношении предлагаемых на рынке отреконструированных зданий составляет более 60%.

10 Оценка рыночной арендной платы за объект в рамках затратного подхода

10.1 Методология определения рыночной арендной платы на основе затратного подхода

Рыночная арендная плата за объект оценки определяется в данном случае методом компенсации затрат арендодателя в рамках затратного подхода. Определение величины рыночной арендной платы методом компенсации затрат арендодателя, в общем случае, производится следующим образом:

- определяется рыночная стоимость объекта;
- определяется величина годовых затрат собственника, связанных с предоставлением объекта недвижимости в аренду;
- определяется ставка текущей доходности на средства, инвестированные собственником объекта недвижимости в его создание (приобретение), а также обеспечение эксплуатации, с учетом предполагаемого изменения арендных платежей и стоимости объекта за период действия договора аренды;
- проводится расчет рыночной арендной платы, как суммы годовых затрат собственника, связанных с недвижимостью, и произведения годовой ставки текущей доходности на рыночную стоимость объекта.

При определении величины арендной платы за пользование объектом предполагается, что основная цель сдачи в аренду объектов недвижимости - получение дохода на инвестированный капитал. Под инвестированным капиталом в этом случае понимают рыночную стоимость приобретенного для сдачи в аренду объекта.

Если допустить, что объект не теряет стоимость из-за износа и устареваний и сдается в аренду на условиях чистой ренты, то годовой доход на капитал определяется платой арендатора собственнику за пользование его имуществом. Размер этой платы прямо пропорционален рыночной стоимости сдаваемого в аренду объекта, а в качестве коэффициента пропорциональности выступает признаваемая рынком ставка текущей доходности:

$$A = V_0 \times V^t,$$

где A - арендная плата (рента);

V_0 - рыночная стоимость объекта (инвестированный капитал);

V^t - ставка текущей доходности, равная A / V_0 ¹⁸

Если собственник объекта несет издержки E, непосредственно связанные с содержанием сдаваемого в аренду имущества, то такие издержки также должны быть покрыты арендными платежами:

$$A = V_0 * Y^t + E$$

Таким образом, для определения величины арендной платы с точки зрения собственника при принятых допущениях необходимым условием будет являться наличие информации:

- о расчетном сроке действия договора аренды n ,

¹⁸ Арендная плата и ставка текущей доходности должны быть определены для одинаковых платежных периодов (месяц, квартал, год).

- о рыночной стоимости объекта V_0 ,
- о ставке конечной доходности Y ,
- о среднегодовом долгосрочном темпе роста стоимости g .

10.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная стоимость объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход

Согласно ФСО V, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет с учетом допущений, принятых в рамках данной оценки, выполнить расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Доходный подход

Основным преимуществом доходного подхода является то, что он в значительной степени отражает представление инвестора об объекте как об источнике дохода, и это качество учитывается как основной ценообразующий фактор.

Доходный подход основан на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость имущества определяется его потенциальной способностью приносить доход. Стоимость объекта недвижимости определяется путем пересчета (дисконтирования и суммирования) ожидаемых будущих доходов от его эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и/или от последующей продажи в их текущую величину на дату оценки. Принимая во внимание, что в настоящей оценке необходимо определить величину арендной платы за пользование объектом оценки, что в рамках доходного подхода является один из вариантов получения доходов от эксплуатации – сдача в аренду объекта недвижимости, Оценщик считает, что применение доходного подхода для оценки рыночной стоимости права пользования нецелесообразно.

Выделить доход, ассоциируемый именно с оцениваемым имуществом, из совокупного дохода собственника практически не представляется возможным. Учитывая вышеизложенное, Оценщик посчитал целесообразным отказаться от применения Доходного подхода.

Сравнительный подход

В результате анализа рынка было установлено, что вторичный рынок объектов, аналогичных оцениваемым, не развит. Информация о редких сделках с аналогичным имуществом не разглашается. Учитывая отсутствие аналогов на вторичном рынке, проведение расчетов стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода не представляется возможным.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для проведения расчетов с целью определения рыночной стоимости объекта оценки был использован затратный подход, другие подходы не использовались. Описание указанного подхода, исходные данные, допущения и результаты расчетов содержатся в следующих разделах настоящего Отчета.

В основе затратного подхода к оценке объекта недвижимости лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за него сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение прав на соответствующий участок под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Подход наиболее применим при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или *специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.*

В затратном подходе стоимость недвижимости, в общем случае, равна рыночной стоимости прав на земельный участок (в собственность или в аренду) плюс стоимости объектов капитального строительства (затраты на создание + прибыль инвестора) за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки затратным подходом включает, в общем случае, следующие последовательные шаги:

- определение стоимости права на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости права на земельный участок и стоимости объекта капитального строительства.

Следует отметить, что согласно п. VI Задания на оценку, оценка производится без учета земельного участка, на котором расположен объект оценки.

10.2.1 Расчет величины затрат на создание объекта оценки

Величина затрат на создание (строительство) объектов недвижимости может определяться на базе затрат на воспроизводство или замещение:

- затраты на воспроизводство - это затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий;
- затраты на замещение - это затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Учитывая тип и конструктивные особенности объекта оценки, а также выводы о наиболее эффективном использовании Объекта оценки (см. раздел 8 Отчета) в рамках текущего раздела Оценщик считает возможным провести расчет стоимости строительства ОКС на базе затрат на замещение. Эти затраты определяются с учетом максимально полного отражения его конструктивных и технических особенностей с целью получения точного представления о его рыночной стоимости.

Для определения затрат на замещение оцениваемых ОКС Оценщик использовал метод сравнительной единицы на основе укрупненных сметных нормативов, разработанных на основе данных о стоимости строительства ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов. Метод предполагает использование данных по стоимости строительства в расчете на какой-либо показатель, например, один кв. м. общей площади квартир, один куб. м. строительного объема, одно машиноместо, и т.п., в зданиях определенного типа, получаемый по средней фактической стоимости строительства в условиях конкретного региона.

Для проведения расчета величины затрат на строительство ОКС, Оценщик воспользовался справочником Укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные здания» (УПСС-2022).¹⁹

Как сказано в общей части Справочника УПСС Ко-Инвест «Общественные здания» 2022 г., «публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости строительства зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. В Справочниках КО-ИНВЕСТ публикуются стоимостные показатели в уровне цен Московской области по состоянию на 01 января года выпуска справочника.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочников стоимость строительства объектов определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов, что будет рассмотрено далее в заданном порядке производимых расчетов. При выборе стоимости того или иного объекта Оценщик учитывал особенности конкретного здания, а именно: класс качества и конструктивную систему.

Разделение всех зданий и сооружений на конструктивные системы является авторской разработкой компании «КО-ИНВЕСТ» и связано с неравномерным ростом цен на основные конструкционные материалы. В справочнике КО-ИНВЕСТ введена следующая классификация класса конструктивных систем зданий:

¹⁹ Учитывая охранный статус объекта оценки, Оценщик проанализировал сборник КО-ИНВЕСТ-2021 «Объекты архитектурного наследия» на наличие объектов-аналогов для расчета стоимости строительства. В указанном сборнике отсутствуют объекты схожие по техническим и объемным характеристикам и функциональному назначению, поэтому Оценщик воспользовался сборником КО-ИНВЕСТ-2022 «Общественные здания».

ЗДАНИЯ			
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы	Комментарий
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1	Кирпичные здания с железобетонными перекрытиями; стальным или железобетонным каркасом, а также бескаркасные здания из кирпича
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а	Здания с каркасом из монолитного железобетона, с заполнением стен мелкоштучными стеновыми материалами
Кирпич, мелкие стеновые блоки	Древесина	КС-2	Кирпичные здания с деревянными перекрытиями, а также саманные, саманно-сырцовые
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3	Крупноблочные здания, здания из сборного железобетона бескаркасной конструкции, с железобетонными перекрытиями
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-4	Здания из монолитного железобетона, с монолитным каркасом
Железобетон	Сталь	КС-5	Промышленные и складские здания, а также прочие здания различного коммерческого назначения со стальным каркасом и стенами из сборного железобетона
Комбинация тонкого металлического листа и эффективным теплоизоляционным материалом	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6	Здания из сэндвич-панелей, с каркасом из стальных металлоконструкций (металлопроката) или железобетона
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а	Здания с железобетонным каркасом или каркасом из металлопроката, со сплошным остеклением, системами фасадного остекления
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б	Каркасные здания, построенные с использованием ЛСТК. Ограждающими конструкциями могут являться сэндвич-панели, металлические профилированные листы, или другие современные материалы для облицовки плиткой, декоративным кирпичом, натуральным или искусственным камнем, сайдингом, вагонкой и др. Эта КС часто используется для зданий модульного типа и быстровозводимых зданий складов, ангаров, гаражей, а также универсальных зданий, планировка которых может быть гибко адаптирована
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7	Деревянные здания с каркасом из древесины, а также камышитовые и турлукные дома

Качественные параметры здания соответствующего типа определены в соответствии с классами качества:

- MINIMUM (малобюджетный) (M);
- ECONOM (экономичный) (E);
- STANDARD (стандартный) (S);
- PREMIUM (улучшенный) (P);
- DE LUXE (люкс) (L).

В большинстве изданий учтены варианты исполнения сооружений и зданий в основном для класса качества ECONOM (экономичный). По отдельным объектам класс качества может быть не указан в связи отсутствием признаков, позволяющих провести разделение по качеству.

Согласно группировкам, принятым в справочниках, были определены конструктивная система и класс качества объекта оценки. Согласно разделу «Общая техническая часть справочников» КО-ИНВЕСТ-2022, для определения класса качества Оценщик выделил наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в объекте оценки согласно классификатору качества зданий по конструктивным элементам и материалам для соответствующего раздела.

Выбор объектов-аналогов для определения укрупненных стоимостных показателей проводился из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества с аналогичным функциональным назначением. Справочниками КО-ИНВЕСТ предусмотрена возможность

корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Единицей измерения в справочниках выступает 1 кв. м, 1 куб. м или иной проектный параметр. Показатели в справочнике приведены на единицу измерения по зданиям – в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Стоимость строительства, приведенная в Справочнике, была переведена с использованием коэффициентов в цены на дату оценки для условий Санкт-Петербурга (на основании данных соответствующих Справочников из серии Ко-Инвест). Подробное описание и обоснование корректировок будет приведено далее.

Выбор аналога

Выбор объекта-аналога для определения укрупненных стоимостных показателей проводился из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества с аналогичным функциональным назначением.

Согласно разделу «Рекомендации по использованию» справочника КО-ИНВЕСТ-2022 «Общественные здания», подбор объекта-аналога рекомендуется производить поиском «отрасли, а также объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту».

Характеристики зданий, входящих в состав объекта оценки, представлены в табл. ниже.

№	Адрес объекта недвижимости	Назначение	Общая площадь, кв. м	в т.ч. площадь подвала, кв. м	Этажность	Строительный объем, куб. м	Материал стен
1	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 35	Учебно-научное	3 517,1	641,0	Подвал, 1, 2, 3, 4	15 790	кирпич
2	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 32	Канторское	2 389,6	346,9	Подвал, 1, 2, 3, 4	10 868	кирпич
3	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 42	Канторское	1 947,6	195,9	Подвал, 1, 2, 3, 4	9 225	кирпич
4	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 57	Учебно-научное	4 017,0	923,6	Подвал, 1, 2, 3	16 163	кирпич

На основании данных о назначении, основных технических параметрах оцениваемых зданий, Оценщиком были выбраны объекты-аналоги, ближайшие по перечисленным характеристикам к зданиям в составе объекта оценки.

Здания в составе объекта оценки состоят из наземных этажей и подвала. В справочнике отсутствуют объекты-аналоги, аналогичные оцениваемым ОКС по количеству этажей, поэтому затраты на создание ОКС складывались из затрат на создание наземной и подземной части.

Описание объекта-аналога для наземной части зданий корпус 35, 32, 42

Шифр	Наименование	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Этажность	Класс качества	Класс конструктивной системы	Удельный показатель стоимости строительства, руб./ кв. м
ruO3.03.100.0008	Административные здания	До 2 280	до 10 000	От 4 до 5	эконом	КС-1	52 956

Ниже приведены характеристики выбранного объекта-аналога, а также его справочная стоимость (руб. / кв. м).

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ БАНКИ И ОФИСЫ / АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2022											Этажность: от 4 до 5 Высота, м: 4,4		КС - 1			
ОПИСАНИЕ:											КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
ФУНДАМЕНТЫ - Бетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛОЙ - Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные оштукатуренные / из бетонных плит / из гипсовых плит ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Асфальтовые / цементные / керамическая плитка / мозаичные ПРОЧЕЕ - Учтена стоимость лестниц											СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА		52956,0			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ м ³	ПЛОЩАДЬ м ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА	
03.03.100.0008											до 10000	до 2280	Econom	руб. на 1 м ²	52956,0	
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРЕГОРОДОК	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИСТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРО-СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
2114,23 3,99%	10588,08 19,99%	3179,65 6,00%	4761,26 8,99%	3179,65 6,00%		6359,33 12,01%	5293,92 10,00%	3712,30 7,01%	2646,99 5,00%	3960,91 7,48%	4246,89 8,02%	477,95 0,90%	1993,38 3,76%	441,47 0,83%		

Описание объекта-аналога для наземной части здания корпус 57

Шифр	Наименование	Площадь, кв.м	Объем, куб.м	Этажность	Класс качества	Класс конструктивной системы	Удельный показатель стоимости строительства, руб./ кв.м
ruO3.03.100.0007	Административные здания	До 2 280	до 10 000	3	econom	КС-1	57 320

Ниже приведены характеристики выбранного объекта-аналога, а также его справочная стоимость (руб. / кв. м).

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ БАНКИ И ОФИСЫ / АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2022											Этажность: 3 Высота, м: 4,4		КС - 1			
ОПИСАНИЕ:											КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
ФУНДАМЕНТЫ - Бетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛОЙ - Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / оштукатуренные / из бетонных или гипсовых плит ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / оцинкованная кровельная сталь ПОЛЫ - Деревянные / цементные / асфальтовые / мозаичные / керамическая плитка ПРОЧЕЕ - Учтена стоимость лестниц											СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА		57320,0			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ м ³	ПЛОЩАДЬ м ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА	
03.03.100.0007											до 10000	до 2280	Econom	руб. на 1 м ²	57320,0	
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРЕГОРОДОК	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИСТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРО-СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
2876,42 5,02%	10886,16 18,99%	2876,42 5,02%	5151,94 8,99%	3434,71 5,99%		6311,06 11,01%	5731,53 10,00%	4593,77 8,01%	2876,42 5,02%	5324,56 9,29%	4078,14 7,11%	600,76 1,05%	2147,66 3,75%	430,43 0,75%		

Расчет величины затрат на строительство

Затраты на строительство здания были определены в соответствии с описанной выше методикой, на основании справочника Укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные здания» (УПСС-2022).

В таблице ниже приведен расчет стоимости на основе корректировок, применяемых к описанному выше объекту-аналогу.

Расчет затрат на строительство (корпус 35)

Краткая характеристика оцениваемого объекта	Значение	
Адрес	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 35	
Общая площадь здания, кв. м, в т.ч.:	3 517,1	
подвал	641,0	
1, 2, 3, 4	2 876,1	
Строительный объем здания, куб. м, в т.ч.:	15 790,0	
подвал	2 084,0	
1, 2, 3, 4	13 706,0	
Этажность	подвал, 1, 2, 3, 4	
Класс конструктивной схемы / Класс качества	КС-1	econom
Наименование сборника укрупненных показателей	ОЗ 2022	
Название объекта-аналога	административное здание	
Справочные показатели: Шифр / Стоимость, руб./ед.изм.)	шифр ruO3.03.100.0008	52 956,0
Площадь / объем объекта аналога по сборнику, кв.м/куб.м	2 280,0	10 000,0
Корректировка справочных стоимостных показателей		
Первая группа поправок, руб. / 1 ед.изм.		
- на различие в высоте этажа	-837,9	

Краткая характеристика оцениваемого объекта	Значение
Итого по первой группе поправок	-837,9
Вторая группа поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов	
- на различие в площади/объеме здания	0,950
- на стесненные условия	1,057
- на сложность архитектурного оформления	1,032
- на региональное различие в уровне цен	1,094
- на изменение цен после издания справочника (индекс удорожания на момент издания справочника/индекс удорожания на момент оценки)	1,012
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,147
Скорректированный показатель стоимости, руб. / ед.изм.	59 795
Стоимость строительства (без учета подвала), руб. без учета НДС	171 976 227
Стоимость строительства подвала, руб. без учета НДС	17 782 403
Стоимость строительства (с учетом подвала), руб. без учета НДС	189 758 630
Стоимость стр-ва, руб. / кв.м без учета НДС	53 953

Расчет затрат на строительство (корпус 32)

Краткая характеристика оцениваемого объекта	Значение	
Адрес	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 32	
Общая площадь здания, кв. м, в т.ч.:	2 389,6	
подвал	346,9	
1, 2, 3, 4	2 042,7	
Строительный объем здания, куб. м, в т.ч.:	10 868,0	
подвал	1 725,0	
1, 2, 3, 4	9 143,0	
Этажность	подвал, 1, 2, 3, 4	
Класс конструктивной схемы / Класс качества	КС-1	эконом
Наименование сборника укрупненных показателей	ОЗ 2022	
Название объекта-аналога	административное здание	
Справочные показатели: Шифр / Стоимость, руб./ед.изм.)	шифр глОЗ.03.100.0008	52 956,0
Площадь / объем объекта аналога по сборнику, кв.м/куб.м	до 2280	до 10000
Корректировка справочных стоимостных показателей		
Первая группа поправок, руб. / 1 ед.изм.		
- на различие в высоте этажа	-223,4	
Итого по первой группе поправок	-223,4	
Вторая группа поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов		
- на различие в площади/объеме здания	1,000	
- на стесненные условия	1,057	
- на сложность архитектурного оформления	1,032	
- на региональное различие в уровне цен	1,094	
- на изменение цен после издания справочника (индекс удорожания на момент издания справочника/индекс удорожания на момент оценки)	1,012	
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,208	
Скорректированный показатель стоимости, руб. / ед.изм.	63 684	
Стоимость строительства (без учета подвала), руб. без учета НДС	130 087 598	
Стоимость строительства подвала, руб. без учета НДС	9 623 581	
Стоимость строительства (с учетом подвала), руб. без учета НДС	139 711 179	
Стоимость стр-ва, руб. / кв.м без учета НДС	58 466	

Расчет затрат на строительство (корпус 42)

Краткая характеристика оцениваемого объекта	Значение	
Адрес	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 42	
Общая площадь здания, кв. м, в т.ч.:	1 947,6	
подвал	195,9	
1, 2, 3, 4	1 751,7	
Строительный объем здания, куб. м	9 225,0	
подвал	1 393,0	
1, 2, 3, 4	7 832,0	
Этажность	подвал, 1, 2, 3, 4	
Класс конструктивной схемы / Класс качества	КС-1	эконом
Наименование сборника укрупненных показателей	ОЗ 2022	
Название объекта-аналога	административное здание	
Справочные показатели: Шифр / Стоимость, руб./ед.изм.)	шифр глОЗ.03.100.0008	52 956,0
Площадь / объем объекта аналога по сборнику, кв.м/куб.м	до 2280	до 10000
Корректировка справочных стоимостных показателей		
Первая группа поправок, руб. / 1 ед.изм.		
- на различие в высоте этажа	-223,4	
Итого по первой группе поправок	-223,4	

Краткая характеристика оцениваемого объекта	Значение
Вторая группа поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов	
- на различие в площади/объеме здания	1,000
- на стесненные условия	1,057
- на сложность архитектурного оформления	1,032
- на региональное различие в уровне цен	1,094
- на изменение цен после издания справочника (индекс удорожания на момент издания справочника/индекс удорожания на момент оценки)	1,012
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,208
Скорректированный показатель стоимости, руб. / ед.изм.	63 684
Стоимость строительства (без учета подвала), руб. без учета НДС	111 555 512
Стоимость строительства подвала, руб. без учета НДС	5 434 591
Стоимость строительства (с учетом подвала), руб. без учета НДС	116 990 103
Стоимость стр-ва, руб. / кв.м без учета НДС	60 069

Расчет затрат на строительство (корпус 57)

Краткая характеристика оцениваемого объекта	Значение	
Адрес	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 57	
Общая площадь здания, кв. м, в т.ч.:	4 017,0	
подвал	923,6	
1, 2, 3	3 093,4	
Строительный объем здания, куб. м	16 163,0	
подвал	3 228,0	
1, 2, 3	12 935,0	
Этажность	подвал, 1, 2, 3	
Класс конструктивной схемы / Класс качества	КС-1	эконом
Наименование сборника укрупненных показателей	ОЗ 2022	
Название объекта-аналога	административное здание	
Справочные показатели: Шифр / Стоимость, руб./ед.изм.)	шифр ruO3.03.100.0007	57 320,0
Площадь / объем объекта аналога по сборнику, кв.м/куб.м	2 280,0	10 000,0
Корректировка справочных стоимостных показателей		
Первая группа поправок, руб. / 1 ед.изм.		
- на различие в высоте этажа	518,3	
Итого по первой группе поправок	518,3	
Вторая группа поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов		
- на различие в площади/объеме здания	0,950	
- на стесненные условия	1,057	
- на сложность архитектурного оформления	1,032	
- на региональное различие в уровне цен	1,094	
- на изменение цен после издания справочника (индекс удорожания на момент издания справочника/индекс удорожания на момент оценки)	1,012	
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,147	
Скорректированный показатель стоимости, руб. / ед.изм.	66 358	
Стоимость строительства (без учета подвала), руб. без учета НДС	205 270 920	
Стоимость строительства подвала, руб. без учета НДС	25 622 196	
Стоимость строительства (с учетом подвала), руб. без учета НДС	230 893 116	
Стоимость стр-ва, руб. / кв.м без учета НДС	57 479	

Описание проведенных корректировок

Для перехода от затрат на строительство, приведённых в справочнике КО-ИНВЕСТ-2022, к затратам на строительство объекта оценки, необходимо провести корректировки, а именно:

- на различие в конструктивных элементах,
- на региональное различие в уровне цен,
- на изменение цен после издания Справочника,
- на стесненные условия строительства;
- на архитектурную сложность;
- на различие в объеме (площади) здания.

Поправка на различие в высоте этажа

Данная корректировка была проведена в соответствии с инструкциями раздела 1 «Рекомендации по использованию» используемого справочника. Согласно данным справочника, расчет корректировки производится по следующей формуле:

$$\delta Ch = (Цпер + Цпол + 0,6 \times Цкарк) * ((h_a - h_o) / h_o), \text{ руб./куб.м здания, где}$$

Цпер, Цпол, Цкарк – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»), руб./куб. м здания;

h_o; h_a – высота этажа соответственно оцениваемого объекта и объекта-аналога, м.

Величина корректировки на высоту этажа составляет:

при расчете здания к. 35: -837,9 $(=(4761,26+5293,92)*((4,4-4,8)/4,8))$;

при расчете здания к. 32: -223,4 $(=(4761,26+5293,92)*((4,4-4,5)/4,5))$;

при расчете здания к. 42: -837,9 $(=(4761,26+5293,92)*((4,4-4,8)/4,8))$;

при расчете здания к. 57: 518,3 $(=(5151,94+5731,53)*((4,4-4,2)/4,2))$.

Коэффициент на различие в площади (объеме) здания определяется в соответствии с рекомендациями Справочника УПСС. Поправка на разницу в объеме или площади между рассматриваемым объектом и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов из нижеприведенной таблицы.

Поправки на разницу в объеме (площади)

Поправки			
на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 - 0,30	1,2	0,85 - 0,50	1,1
0,71 - 0,50	1,16	0,86 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	1,50-2,0	0,93

Расчет поправки представлен ниже:

при расчете здания к. 35: $So/Sспр = 876,1/2280 = 1,26$. Корректировка на площадь составляет 0,95.

при расчете здания к. 32: Коэффициент на различие в площади – 1, поскольку площадь объекта оценки попадает в диапазон значений площадей объекта-аналога.

при расчете здания к. 42: Коэффициент на различие в площади – 1, поскольку площадь объекта оценки попадает в диапазон значений площадей объекта-аналога.

при расчете здания к. 57: $So/Sспр = 3093,4/2280 = 1,36$. Корректировка на площадь составляет 0,95.

Коэффициент на региональное различие в уровне цен

При использовании справочников КО-ИНВЕСТ-2022 коэффициент определен по таблице 2.2.1 ежеквартального межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве за III квартал 2022 г.» № 121²⁰ для Санкт-Петербурга с учетом класса конструктивной системы строительства объекта. Величина коэффициента для КС-1 – 1,094.

²⁰ Действовал на дату оценки, выходит поквартально. Коэффициент определен согласно рекомендациям Справочника.

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на **01.10.2022** года, по сравнению с уровнем цен на **01.01.2022** г., без НДС

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей «сэнд- вич»	стекла, свето- прозрач- ного материа- ла	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных материа- лов
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,112	1,100	1,082	1,133	1,097	1,101	1,101	1,109	1,108	1,112
Брянская область	1,115	1,110	1,085	1,137	1,103	1,108	1,109	1,115	1,110	1,115
Владимирская область	1,113	1,106	1,082	1,128	1,098	1,106	1,104	1,110	1,109	1,113
Воронежская область	1,102	1,093	1,070	1,125	1,090	1,096	1,096	1,103	1,102	1,106
г. Москва	1,087	1,076	1,058	1,116	1,072	1,079	1,079	1,084	1,083	1,091
Московская область	1,097	1,092	1,068	1,126	1,086	1,089	1,091	1,096	1,094	1,098
Ивановская область	1,117	1,106	1,086	1,133	1,101	1,106	1,104	1,111	1,108	1,113
Калужская область	1,106	1,096	1,078	1,127	1,094	1,100	1,100	1,107	1,104	1,109
Костромская область	1,115	1,105	1,086	1,132	1,102	1,108	1,108	1,115	1,112	1,115
Курская область	1,107	1,099	1,078	1,129	1,094	1,099	1,101	1,107	1,102	1,111
Липецкая область	1,110	1,103	1,082	1,128	1,098	1,106	1,104	1,111	1,108	1,114
Орловская область	1,114	1,107	1,084	1,136	1,101	1,108	1,109	1,115	1,110	1,116
Рязанская область	1,111	1,101	1,082	1,132	1,100	1,105	1,108	1,112	1,109	1,114
Смоленская область	1,111	1,101	1,079	1,129	1,099	1,101	1,105	1,109	1,105	1,114
Тамбовская область	1,113	1,106	1,085	1,138	1,102	1,106	1,107	1,112	1,110	1,117
Тверская область	1,100	1,091	1,070	1,123	1,089	1,096	1,097	1,104	1,102	1,102
Тульская область	1,108	1,096	1,077	1,131	1,092	1,099	1,098	1,105	1,101	1,109
Ярославская область	1,113	1,100	1,081	1,131	1,096	1,101	1,100	1,106	1,102	1,109
Северо-Западный федеральный округ										
Архангельская область	1,105	1,089	1,075	1,124	1,086	1,093	1,090	1,097	1,098	1,108
Вологодская область	1,107	1,097	1,076	1,130	1,093	1,099	1,099	1,106	1,102	1,109
г. Санкт-Петербург	1,094	1,084	1,063	1,118	1,080	1,086	1,084	1,092	1,089	1,096

Коэффициент на изменение цен после издания Справочника пересчитывает стоимость строительства объекта оценки, определенную на основании Справочника КО-ИНВЕСТ-2022, в цены на дату проведения оценки. Коэффициент определен согласно рекомендациям Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» выпуск № 121.

Коэффициент определен по данным табл. 2.1 и составил **1,012** (=1,0950/1,0824), где:

- 1,0824 – индекс удорожания общей стоимости строительства в ценах сентября 2022 г.²¹ по отношению к ценам базисного декабря 2021 г. для Санкт-Петербурга;
- 1,0950 – прогнозный индекс удорожания общей стоимости строительства в ценах декабря 2022 года по отношению к ценам базисного декабря 2021 года для Санкт-Петербурга.

²¹ В бюллетене «Индексы цен в строительстве за III квартал 2022 г.» № 121 цены указаны на 01.10.2022 г., то есть, определены в ценах сентября 2022 г., поэтому осуществляется пересчет цен с сентября 2022 г.

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ				Северо-Западный федеральный округ		
	Тамбовская область	Тверская область	Тульская область	Ярославская область	Архангельская область	Вологодская область	г. Санкт-Петербург
декабрь 2021г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 Кв. 2021	0,9830	0,9839	0,9843	0,9856	0,9834	0,9840	0,9838
Октябрь 2021	0,9623	0,9622	0,9639	0,9672	0,9617	0,9627	0,9616
Ноябрь 2021	0,9868	0,9896	0,9891	0,9896	0,9884	0,9894	0,9899
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 Кв. 2022	1,0478	1,0417	1,0433	1,0457	1,0411	1,0428	1,0351
Январь 2022	1,0235	1,0202	1,0211	1,0223	1,0201	1,0210	1,0174
Февраль 2022	1,0478	1,0414	1,0432	1,0456	1,0409	1,0424	1,0353
Март 2022	1,0722	1,0635	1,0656	1,0691	1,0622	1,0651	1,0525
2 Кв. 2022	1,0878	1,0764	1,0799	1,0833	1,0752	1,0791	1,0643
Апрель 2022	1,0801	1,0699	1,0724	1,0763	1,0686	1,0716	1,0584
Май 2022	1,0878	1,0764	1,0800	1,0831	1,0752	1,0792	1,0644
Июнь 2022	1,0956	1,0830	1,0872	1,0904	1,0819	1,0864	1,0700
3 Кв. 2022	1,1049	1,0919	1,0961	1,0992	1,0906	1,0954	1,0783
Июль 2022	1,1002	1,0874	1,0916	1,0948	1,0862	1,0909	1,0741
Август 2022	1,1048	1,0919	1,0961	1,0992	1,0906	1,0954	1,0782
Сентябрь 2022	1,1095	1,0964	1,1006	1,1036	1,0951	1,0999	1,0824
4 Кв. 2022 Прогноз	1,1190	1,1055	1,1095	1,1125	1,1039	1,1090	1,0908
Октябрь 2022	1,1143	1,1009	1,1050	1,1080	1,0995	1,1044	1,0866
Ноябрь 2022	1,1190	1,1055	1,1095	1,1125	1,1039	1,1090	1,0908
Декабрь 2022	1,1237	1,1100	1,1140	1,1170	1,1084	1,1135	1,0950

Коэффициент на стесненные условия строительства

Коэффициент определяется с Технической частью и методическими материалами к сборнику «Общественные здания».

Тип КС	Коэффициент на стесненные условия на территории действующих предприятий и в условиях застроенной части города
КС-1	1,057

В расчетах принят коэффициент на стесненные условия в центральной части города для конструктивной системы КС-1 – 1,057.

Коэффициент на архитектурную сложность

Классы архитектурной сложности введены для объектов архитектурного наследия. Учтены варианты исполнения сооружений и зданий для трех классов архитектурной сложности: простая, средняя и сложная.

В качестве строительного аналога использовались административные здания из сборника «Общественные здания», в затратах которых не учитывается архитектурная сложность, характерная для объектов культурного наследия, к которым относится объект оценки.

Коэффициент архитектурной сложности определяется по справочнику Ко-инвест «Объекты архитектурного наследия», раздел «Коэффициенты перехода от одного класса сложности архитектурного оформления к другому».

4.2.3. Коэффициенты перехода от одного класса сложности архитектурного оформления к другому

1. При отклонении в насыщенности архитектурным декором объекта оценки от указанной в Справочнике, для перехода от одного класса сложности архитектурного оформления к другому, к показателям стоимости следует применять следующие коэффициенты:

- 0,976 - от сложной к простой;
- 0,984 - от средней к простой и от сложной к средней;
- 1,016 - от простой к средней и от средней к сложной;
- 1,032 - от простой к сложной.

С учетом характеристик объекта оценки, для перехода от простого к сложному классу использован коэффициент 1,032.

Поправка на наличие подвала

Как уже было отмечено ранее, здания, входящие в состав объекта оценки, характеризуются наличием подвалов. Объекты-аналоги представляют собой здания без подвала.

Поправка на наличие подвала производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделе «Элементы зданий». В случае, когда для объекта оценки с подвалом выбран объект-аналог без подвала, показатель стоимости подвала добавляется к стоимости объекта-аналога.

Выбор объекта-аналога для определения укрупненных стоимостных показателей подвала проводился из объектов соответствующей конструктивной системы и характеристик. Корректировка на различие в площади и конструктивных особенностях для элементов зданий в сборнике не предусмотрена. Выбранный аналог для расчета стоимости подвала является наиболее приближенным к подвалам зданий в составе объекта оценки по площади и конструктивным особенностям.

Описание объекта-аналога для расчета стоимости подвала

Шифр	Наименование	Этажность	Класс качества	Класс конструктивной системы	Удельный показатель стоимости строительства, руб./ кв. м	Примечание
гп03.14.101.0008	Подвалы для малоэтажного строительства	1	эконом	КС-1	15 314	При наличии отделки добавить 50% от стоимости

Величина корректировки на наличие подвала составляет:

при расчете здания к. 35: $17\,782\,403 (=641,0 * 15314 * 1,5 * 1,012 * 1,094 * 1,032 * 1,057)$;

при расчете здания к. 32: $9\,623\,581 (=346,9 * 15314 * 1,5 * 1,012 * 1,094 * 1,032 * 1,057)$;

при расчете здания к. 42: $5\,434\,591 (=195,9 * 15314 * 1,5 * 1,012 * 1,094 * 1,032 * 1,057)$;

при расчете здания к. 57: $25\,622\,196 (=923,6 * 15314 * 1,5 * 1,012 * 1,094 * 1,032 * 1,057)$,

где: 641,0 кв.м, 346,9 кв.м, 195,9 кв.м, 923,6 кв.м – площадь подвала каждого здания согласно Ведомостям помещений.

15 314 руб. / кв.м – удельный показатель стоимости подвала, согласно сборнику умножается на 1,5 для учета внутренней отделки помещений.

1,012 – коэффициент на изменение цен после издания справочника (описан выше),

1,094 – коэффициент на региональное различие в уровне цен (описан выше),

1,032 – коэффициент на архитектурную сложность (описан выше),

1,057 – коэффициент на стесненные условия (описан выше).

Рассчитанная стоимость подвалов добавляется к стоимости наземной части зданий.

10.2.2 Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

В настоящем Отчете прибыль предпринимателя была определена Оценщиком по данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт²². Отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) составляет для офисных и других общественных зданий от 1% до 4% в зависимости от сегмента, к которому относится объект, среднее значение – 2%.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,06	0,11	0,08
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,07	0,05
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,04	0,02
4	Складские помещения и здания	0,04	0,07	0,06
5	Производственные помещения и здания	0,00	0,07	0,03
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,03	0,15	0,08

Учитывая характеристики оцениваемого имущества, а также неблагоприятную экономическую ситуацию в стране, Оценщик посчитал, что цифры приведенного диапазона актуальны на дату оценки, и принял в расчетах среднее значение указанного диапазона (2%).

10.2.3 Расчет износа и устареваний

Износ и устаревания определяются, как снижение стоимости объекта недвижимости вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ определяется как величина, равная разности между рыночной стоимостью нового объекта и его рыночной стоимостью на дату оценки.

Накопленный износ в зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости объекта, разделяется на три составляющие: физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональное устаревание - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

²² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2963-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

Устаревание внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Физический износ и устаревание могут быть устранимыми и неустранимыми. Износ (устаревание) считается устранимым, если затраты на его ликвидацию меньше вклада в рыночную стоимость объекта.

Накопленный износ объекта может определяться в целом, либо рассчитываться как совокупность отдельных его составляющих. При оценке накопленного износа часто используются методы, основанные на оценке возраста объекта (метод экономического возраста и модифицированный метод экономического возраста) и метод сравнения продаж.

Расчет физического износа

Физический износ может быть определен различными способами, практически все из которых основаны на сравнении с объектами-аналогами, чье физическое состояние известно.

Метод экспертизы состояния здания в целом

Наиболее распространенным способом является экспертно-нормативный метод, когда по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе визуального осмотра конструкций здания, им или всему зданию присваивается соответствующая величина износа.

Процент износа конструктивных элементов здания определялся Оценщиком на основании материалов исследований о накоплении износа зданиями различных конструкций с учетом классификации, приведенной в «Методике определения физического износа гражданских зданий», утверждённой приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 г. № 404.

Определение физического износа методом экспертизы состояния здания в целом

Физический износ, % / Характеристика состояния	Состояние конструкций здания
0-20 хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40 удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60 неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80 ветхое	Состояние конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100 негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Согласно разд. 6.3 отчета, техническое состояние зданий к. 35, 42 и 57 в составе объекта оценки охарактеризовано как «неудовлетворительное», состояние здания к. 32 – «удовлетворительное».

В соответствии с градацией методики № 404 значение физического износа зданий в неудовлетворительном состоянии находится в диапазоне от 41 до 60%, зданий в удовлетворительном состоянии – от 21 до 40%.

В условиях отсутствия технического обследования конструкций зданий и информации о проведенных капитальных ремонтах основываясь на данных предоставленных Актов осмотра и результатов фотофиксации, в расчетах принято значение износа на уровне среднего значения представленных диапазонов (округленно): для зданий в удовлетворительном состоянии – 30%, для зданий в неудовлетворительном состоянии – 50%.

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря стоимости из-за несоответствия объемно-планировочного решения, строительных конструкций и инженерного оборудования здания или сооружения, качества произведенных строительно-монтажных работ современным рыночным стандартам, нормам и правилам, предъявляемым к данному типу зданий и сооружений.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональное устаревание вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

Оцениваемый объект обладает признаками функционального устаревания, связанного с нехарактерными для современного использования объёмно-планировочными, конструкторскими или архитектурными решениями. В то же время объект оценки является объектом культурного наследия, исторические архитектурные и конструктивные решения которого являются особенностями, повышающими стоимость здания.

Функциональное устаревание у объекта оценки принято равным нулю.

Расчет внешнего (экономического) устаревания

Экономическое устаревание недвижимости проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими и политическими изменениями (например, падение спроса или предложения на определенный вид продукции, прекращение поставок сырья, закрытие градообразующих предприятий, крупные экологические загрязнения территории, изменениями в законодательстве и др.).

Внешних факторов, неблагоприятно влияющих на стоимость оцениваемого объекта, не выявлено. Поэтому внешнее устаревание, в рамках настоящей оценки также принимается равным нулю.

10.2.4 Результаты расчета стоимости объекта затратным подходом

Результаты расчета стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода представлены в таблице далее.

Результат расчета стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

№ п/п	Характеристика	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 35	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 32	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 42	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 57	Источник информации / способ расчета
1	Итоговое значение затрат на строительство, руб. без учета НДС	189 758 630	139 711 179	116 990 103	230 893 116	см. описание расчетов
2	Прибыль предпринимателя (ПП), %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2963-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-ndvizhimosti-na-01-10-2022-goda
3	Стоимость строительства с учетом ПП, руб. без учета НДС	193 553 803	142 505 403	119 329 905	235 510 978	= п.1 x (1+п.2)
4	Физический износ, %	30,0%	50,0%	50,0%	50,0%	см. описание выше
5	Функциональное устаревание, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	см. описание выше
6	Внешнее устаревание, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	см. описание выше
7	Совокупный износ, %	30,0%	50,0%	50,0%	50,0%	= 1-(1-п.4) x (1-п.5) x (1-п.6)
8	Стоимость строительства с учетом ПП и накопленного износа, руб. без учета НДС	135 487 662	71 252 701	59 664 952	117 755 489	= п.3 x (1-п.7)

№ п/п	Характеристика	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 35	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 32	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 42	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 57	Источник информации / способ расчета
9	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб. без учета НДС	135 487 662	71 252 701	59 664 952	117 755 489	
10	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб. / кв.м без учета НДС	38 523	29 818	30 635	29 314	

10.2.5 Анализ результатов, полученных в рамках затратного подхода, на соответствие рыночным данным

Для целей анализа полученной рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода были проанализированы данные о сделках со зданиями – объектами культурного наследия, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга (<https://sold-online.ru/>). По данным выборки, представленной в разд. 7.3.6 отчета, диапазон удельной стоимости зданий – объектов культурного наследия составляет от 13 573 до 153 655 руб. / кв.м здания в зависимости от состояния, местоположения и функционального назначения.

Полученное в рамках затратного подхода значение стоимости объекта оценки (29 314 – 38 523 руб. / кв.м здания) принадлежит указанному диапазону значений.

Таким образом, анализ рыночных данных показал, что полученная рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, соответствует рыночным данным.

10.3 Определение рыночной арендной платы

10.3.1 Определение ставки конечной доходности

Ставка конечной доходности характеризует полный доход, который получает инвестор, приобретая актив, и отражает как текущие денежные поступления, так и доходы (потери) от изменения его стоимости, в то время как текущая доходность отражает только текущие денежные поступления и не отражает изменение стоимости актива за период владения. Отсюда следует, что конечная отдача может быть выше, чем текущая, если стоимость актива растет, или ниже, если стоимость актива падает.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости СПОД РОО 04-101-2022), на неактивных рынках, в отсутствие достаточной информации об арендных ставках за аналогичные объекты недвижимости, оценка арендной платы проводится на основе произведения рыночной стоимости объекта аренды и ставки текущей доходности.

При этом ставка текущей доходности для сдачи в аренду недвижимости может быть определена на основании аналитических данных или рассчитана на основе доходности инструментов финансового рынка (облигаций федерального займа, депозитов высоконадежных банков), при использовании для таких договоров ставки доходности облигаций с постоянным доходом (ОФЗ-ПД) ее значение должно быть уменьшено на величину среднегодового темпа изменения арендной платы, ожидаемого за весь период действия договора аренды.

Учитывая наличие аналитических данных о значении ставки текущей доходности на рынке недвижимости, актуальных на дату оценки, а также возможную погрешность при определении прогнозных значений изменения арендной платы при расчете ставки и волатильность на финансовом рынке на фоне существующей на дату оценки неопределенности, Оценщик использовал в расчетах ставку текущей доходности на основании аналитических данных.

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт²³ по итогам 3 квартала 2022 г., ставка текущей доходности для офисных и других общественных помещений и зданий составляет от 10 до 15%.

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии. Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,14	0,19

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Как указано в примечании к таблице, величина ставки для объектов коммерческой недвижимости, расположенных в Санкт-Петербурге, находится интервале между нижним и средним значениями, т.е. от 10 до 12%.

Учитывая состояние и площадь зданий, входящих в состав объекта оценки, ставка текущей доходности Y_t для них принимается на уровне среднего значения - 12%.

10.3.2 Расчет величины арендной платы за Объект

Как отмечалось ранее, для определения величины арендной платы за Объект необходимым условием будет являться наличие информации:

²³ <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2965-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

стоимость права собственности на объект – V_0 ,

ставке текущей доходности, признаваемой рынком – Y^t .

В рамках отчета ранее были получены следующие данные, необходимые для определения величины арендной платы.

Показатель	Значение			
	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28- 30, к. 35	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28- 30, к. 32	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 42	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 57
Рыночная стоимость (V_0), руб. (округленно)	135 487 662	71 252 701	59 664 952	117 755 489
Y^t , %	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
Годовая арендная плата, руб. без НДС ($A=V \cdot Y^t$)	16 258 519	8 550 324	7 159 794	14 130 659
Годовая арендная плата, руб. без НДС (округленно)	16 300 000	8 600 000	7 200 000	14 100 000
Годовая арендная плата, руб. без НДС	46 200 000			

Расчет арендной платы проведен в предположении, что все затраты на содержание имущества, в т.ч. эксплуатационное, коммунальное, административно- хозяйственное и иное обслуживание, не включаются в установленную договором сумму арендной платы и производятся за счет собственных средств арендатора. В связи с этим увеличение суммы арендной платы на величину операционных расходов не требуется.

Учитывая вышесказанное, **величина годовой рыночной арендной платы за объект оценки составляет, округленно: 46 200 000 руб. без НДС.**

11 Согласование результатов. Окончательное решение об арендной плате за объект

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной арендной ставки за объект оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. В предыдущих разделах Отчета была проведена оценка величины годового арендного платежа за объект оценки на основе затратного подхода.

Мотивированный отказ от использования других подходов представлен в соответствующих разделах отчета.

Так как в рамках данного Отчета рыночная величина арендного платежа за объект оценки определялась одним подходом – затратным, согласование результатов не требуется (весовой коэффициент для затратного подхода равен 1 или 100%).

Таким образом, величина годовой рыночной арендной платы за объект оценки составила, округленно, 46 200 000 руб. в год без НДС.



12 Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной арендной плате за объект оценки. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на дату ее проведения (дату осмотра объекта). Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеют каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте, являющемся предметом данного отчета;
- Оценщик не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predeterminedенной ставке аренды, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами и правилами СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»;
- Все материалы, используемые для проведения оценки, находятся в архиве Оценщика;
- Рыночная арендная плата признается действительной на дату проведения оценки.

Таким образом,

Величина рыночной арендной платы за объект оценки, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 35, 32, 42, 57

по состоянию на дату оценки (02.12.2022 г.) оценена суммой:

46 200 000 (Сорок шесть миллионов двести тысяч) руб. в год без НДС

или

55 440 000 (Пятьдесят пять миллионов четыреста сорок тысяч) руб. в год с НДС, в т.ч.:

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Кадастровый номер	Адрес объекта недвижимости	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб./год без учета НДС	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб./год с учетом НДС
1	Нежилое здание	3 517,1	78:31:0105610:1097	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 35	16 300 000	19 560 000
2	Нежилое здание	2 389,6	78:31:0105610:1096	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 32	8 600 000	10 320 000
3	Нежилое здание	1 947,6	78:31:0105610:1088	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 42	7 200 000	8 640 000
4	Нежилое здание	4 017,0	78:31:0105610:1065	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 57	14 100 000	16 920 000

Оценщик:

Бычкова О.В.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки «Аверс»:

Кадушкин И.Б.



13 Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации – ч. 1, 2, 3;
2. Международные стандарты оценки. 2011 г.;
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. №297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 299;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом МЭР от 25.09.2014 г. №611,
8. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М., 1994 г.;
9. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998 г.;
10. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб., 1997 г.;
11. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. М.: Маросейка, 2009 – 432 с.;
12. Каленкевич М.В., Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения. – СПб: Изд-во СПбГТУ, 1999 г.;
13. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. – СПб: «Лань», 2000 г.;
14. Кузнецов Д.Д. О точности метода экстракции при определении нормы дисконта. Статья НЭЖ «Проблемы недвижимости», выпуск 1, 1999 г.;
15. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка инвестиций. СПб.: «МКС», 2007 г.;
16. Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. М., «Дело», 1997 г.



14 Приложения

14.1 Копия Задания на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

на оценку рыночной годовой арендной платы методом индивидуальной оценки для использования под нежилые цели

I. Объект (объекты) оценки с указанием сведений об имущественных правах; состав объекта оценки:

№	Наименование объекта	Общая площадь, м ²	Кадастровый номер	Адрес объекта недвижимости
5.	Нежилое здание	3517,1	78:31:0105610:1097	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 35
6.	Нежилое здание	2 389,60	78:31:0105610:1096	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 32
7.	Нежилое здание	1 947,60	78:31:0105610:1088	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 42
8.	Нежилое здание	4 017,00	78:31:0105610:1065	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, к. 57

Имущественные права

– На объект оценки: государственная собственность Санкт-Петербурга.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки и связанные с ними ограничения и обременения

– на здания: право владения и пользования (право аренды),

– ограничения/обременения прав правами третьих лиц отсутствуют.

II. **Цель оценки:** определение рыночной годовой арендной платы методом индивидуальной оценки для определения начальной цены торгов в соответствии с Приказом ФАС от 10.02.2010г № 67. для использования под нежилые цели до дня выполнения арендатором работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством.

III. **Законодательство:** Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

IV. **Вид стоимости и предпосылки стоимости:** рыночная. Предпосылки стоимости – типичные, для рыночной стоимости в соответствии с п.14 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

V. **Дата оценки:** оценка проводится в ценах на дату осмотра.

VI. **Специальные допущения, иные существенные допущения и ограничения**

- устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в Отчете;
- оценку производить без учета земельного участка, на котором расположен объект оценки.

VII. **Ограничения оценки**

- Обмеры оцениваемого объекта не проводить. Общие сведения об объекте оценки принять на основании данных, предоставленных Заказчиком, правоподтверждающих документов и технической документации.
- Иные ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

VIII. **Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки**
Отчет об оценке не может быть использован Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и настоящим заданием, распространение и публикация отчета в целом и его частей не может быть осуществлена без письменного согласия Исполнителя и Оценщика.

IX. **Форма составления отчета об оценке**

Отчет об оценке в печатном виде на бумажном носителе в количестве трех оригинальных экземпляров, а также в электронном виде в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной подписью.

X. **Иная информация**

Срок проведения оценки: в течение 5 (Пяти) дней с момента заключения Контракта, подписания Дополнительного соглашения №1 и предоставления Заказчиком Исполнителю всех необходимых для оказания услуг документов.

- XI. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки
- Выписки из ЕГРН;
 - Технический паспорт
 - поэтажные планы
- XII. Требования к предоставлению итогового результата услуг, в т.ч. к форме представления итоговой стоимости
- Итоговый результат оценки представить в виде величины годовой арендной платы за объект оценки, выраженной в рублях Российской Федерации, с учетом и без учета НДС.
 - Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться арендная плата за объект оценки, не требуется.

Заместитель директора


И.А. Золотовская

Генеральный директор

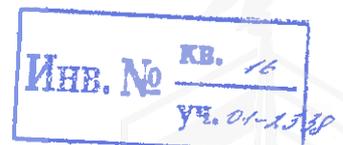

И.Б. Калушкин

14.2 Копии документов, предоставленные Заказчиком

Проектно Инвентаризационное Бюро

Администрация Уейрамонского р-на Исполкома

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Тл Тл 4 - 135; ЗАО ТлрЭО ИФ
(название нежилого строения)район Уейрамонскийгород (пос) С-Петербургулица (пер.) Садовая 18-30 Корп. 35Квартал № 56Инвентарный № 2Форма технического паспорта утверждена приказом
по МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

I. Регистрация права собственности

(реестровый № _____)

Фонд _____

записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при обшей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о взыскании записи
96	ЗАО "БрЭО" НФ.			

II. Экспликация земельного участка—кв-м

кв-м	Площадь участка		Не застроенная площадь				
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
Ч. 7	Котли 35	63184 887					

III. Благоустройство здания—кв-м

кв-м	Отопление			Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Лифты—шт.		
	от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной		от АГВ	печное	с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом	Электрооснабжение
0	3380									3380		
7	3519									3519		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки 1868 Число этажей 4 + под
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки красочная

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в проц.	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в проц.	Проц. износа к строению гр. 7 х гр. 8 по 100	Текущ. износ	
								элементов	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бутовый мелкозернистый	следы усадки цоколя и стен.	4		4	45	18		
а) стены и их наружная отделка	кирпичное оштукатур.	ослабл. и обнад. из-за стен бойстр.	20		28	45	12.6		
б) перегородки	деревянные оштукатурен. шпательные.	швов. оштукатуренная гниль.	8						
перегородки	чердачное								
	междуэтажное	по деревянным балкам и дереву. заносимые, по железобетонным балкам бетон. жомолен.	9		9	45	4.05		
	над подвальное								
Крыша	щелевая по дереву. строп. лавы.	ослабл. крепл. болтов, рамутов	5		5	40	2.0		
Полы	линолеум по дощ. асбесту настилу, дощ. асбест. черновой. шпатель.	испорченность в ходов. местах, трещины, гниль.	12		12	40	4.8		
оконные	дверные	двойные створные.	8		8	45	3.6		
	дверные	красочные, филейные.							
внутренняя отделка	внутренняя отделка	побелка, масляни. Логенки. и окраска стен.	6		6	40	2.4		
	отопление	сталь. трубы							
водопровод		следы протечек. Ослабл. соли. шп. набивок.							
канализация	глиняные трубы	прокладок.							
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещен.	открытая провод.	Марш. цоколя	18		15.88	35	5.45		
радио									
телефон									
вентиляция	естеств. приток.								
лифты									
газоснабжен.									
электрогазоснабжен.									
звонки, сигналы									
ручные работы	и-изм на лебед. построй. с шпиль. ступенями	испорченность трещины шпиль.	10		10	40	4.0		

Итого 100 × $\frac{97.58 \times 40.7}{97.58} = 42\%$
 процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера _____	Удельный вес по таблице
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
ИТОГО:		100	×			100	×			100

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера _____	Удельный вес по таблице
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
ИТОГО:		100	×			100	×			100

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем-куб. м площадь-кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	поц.
						удельный вес	группу капитальн.	климатическ. район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
35	Учебно-кадров.	6	23 ^а	руб	23.5	0.98	0.93						2139	15187	324850	4
35	ИР ТР "Гамма"	6	23	руб	235	0.873	0.93						1908	605	11543	4

вс.г.

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв. м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в руб.	Проц. износа
			длина (м)	ширина высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановительная	действительная
<u>1969</u>	<u>324 850</u>	<u>188 413</u>					<u>324 850</u>	<u>188 413</u>

" 24 " 12 _____ 197 96 г.
 " " _____ 197 г.
 " " _____ 197 г.

Исполнитель Григорьев
 Проверил _____
 Начальник бюро _____

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" _____ " _____ 197 г.	" _____ " _____ 197 г.	" _____ " _____ 197 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

Акт осмотра

объекта недвижимости по адресу:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 35

г. Санкт-Петербург

«11» ноября 2021 г.

Комиссия в составе:

председатель комиссии

исполняющий обязанности директора

Кабушка Ю.Н.,

члены комиссии:

инженер технического отдела

Свяжин В.А.,

инженер технического отдела

Огурцов Г.К.,

советник директора

Глушаков Е.В.,

менеджер отдела государственных закупок и

материально-технического обеспечения

Пчелкина С.М.,

назначенная приказом от 18 октября 2021 г № 85-О «О создании комиссии по осмотру и приемке объектов недвижимости, по адресам: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, корп. 1, 3, 4, 6, 7, 17, 18-19, 20, 22, 24, 26, 27, 28, 30 лит. А, 32, 35, 36, 37-38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 54, 55, 56, 57, 62, Апраксин пер., д. 4, лит. А, Апраксин пер., д.10-12, лит. А и лит. В», в соответствии с распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 23.07.2021 № 709-РК в рамках приема-передачи объектов недвижимости произвела осмотр объекта недвижимости и составила настоящий акт в том, что:

1. Объект, кадастровый номер 78:31:0105610:1097, по адресу: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 35 – закреплен на праве оперативного управления на основании распоряжения Комитета имущественных отношения Санкт-Петербурга от 23.07.2021 № 709-РК, государственная регистрация прав произведена 9 ноября 2021 года.

2. Технические характеристики объекта: вид объекта недвижимости – здание, назначение нежилое; площадь 3517,1 кв. м; количество этажей 4, подвал; год ввода в эксплуатацию 1868.

3. Объект являются частью объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (быв. Щукиным двором)» на основании решения малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов от 07.09.1993 № 327 «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга».

4. Ключи от объекта не переданы, доступ ограничен. Объект эксплуатируется, работает множество магазинов, имеющих отдельные входы, а также товарные склады.

5. На дату осмотра отсутствует возможность сверки фактической планировки с документами технического и кадастрового учета.

6. Техническое состояние объекта удовлетворительное. Фасады здания частично закрыты сеткой.

6.1. Покрытие прилегающей территории выполнено асфальтовым, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: трещины и утрата асфальтового покрытия, бытовой мусор, отходы жизнедеятельности.

6.2. Фундамент, предположительно, ленточный, бутовый, цоколь облицован известняковым камнем, оштукатурен, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: отдельные неглубокие трещины цоколя, сколы и утрата известнякового камня, окраска камня.

6.3. Несущие стены кирпичные, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: отпадение штукатурки стен, карнизов, трещины в карнизах, отслоение окрасочного слоя, повреждения отдельных кирпичей.

6.4. Перегородки, предположительно, кирпичные, деревянные, отсутствует возможность проведения осмотра.

6.5. Перекрытия, предположительно, по деревянным балкам деревянное заполнение, по металлическим балкам бетонные плитки, отсутствует возможность проведения осмотра.

6.6. Кровельные стропила и обрешетка, предположительно, деревянные, отсутствует возможность проведения осмотра, кровельное покрытие выполнено металлическим листом, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: коррозия водосточных труб.

6.7. Полы, предположительно, выполнены линолеумом, дощатые, керамическая плитка, отсутствует возможность проведения осмотра.

6.8. Оконные заполнения деревянные, металлопластиковые, выявлены повсеместные дефекты и повреждения: оконные переплеты треснули.

6.9. Двери наружные металлопластиковые, внутренние, предположительно, деревянные простые, филенчатые, отсутствует возможность проведения осмотра.

6.10. Внутренние инженерные сети, предположительно присутствуют, отсутствует возможность проведения осмотра.

7. Состояние предметов охраны объекта культурного наследия удовлетворительное.

7.1. В отношении объемно-пространственного решения, а именно: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса – не обнаружено следов проведения работ.

7.2. В отношении архитектурно-художественного решения фасадов, а именно: местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа – отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов в уровне 3-х этажей (штукатурные профили, рустованные лопатки, филенки, оконные наличники, сандрики) – обнаружены следы проведения работ, а именно: монтаж инженерных систем (на фасаде корпуса), монтаж камер видеонаблюдения, установка современных металлопластиковых дверей, окон, установка ставней, растяжка рекламных баннеров, монтаж вывесок – состояние в соответствии с пунктами 6.1-6.10.

7.3. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры отсутствуют.

Приложения:

1. Фотофиксация состояния объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 35.

Подписи членов комиссии:

председатель комиссии

исполняющий обязанности директора

члены комиссии

инженер технического отдела

инженер технического отдела

советник директора

менеджер отдела государственных закупок и

материально-технического обеспечения

 / Ю.Н.Кабушка
_____/ В.А.Свяжин
_____/ Г.К.Огурцов
_____/ Е.В.Глушаков
_____/ С.М.Пчелкина



Фотофиксация состояния объекта недвижимости по адресу:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 35



Фото 1

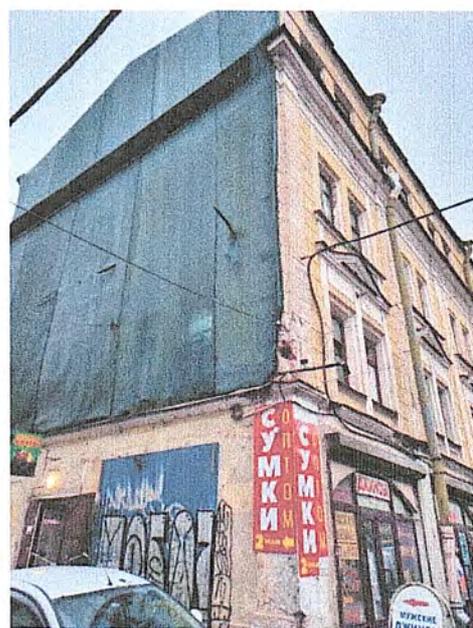


Фото 2



Фото 3

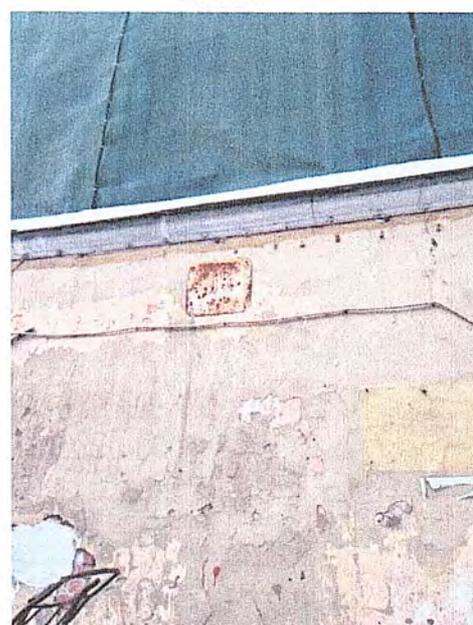


Фото 4



Филиал ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района

Ведомость помещений и их площадей

Приложение к поэтажному плану

Адрес: г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 35, литера корпус 35

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
подвал	1-Н	1	тамбур	0.3		0	
		2	коридор	14.1		0	
		3	кабинет	30.2		1.95	
		4	кабинет	28.4		1.95	
		5	кабинет	25.6		1.94	
		6	кабинет	27.2		1.94	
		7	кабинет	15.8		1.94	
		8	кабинет	21.8		1.95	
		9	кабинет	20.8		1.95	
Итого по помещению 1-Н:				184.2			
1	2-Н	1	тамбур	0.4		3.4	
		2	шкаф	0.6		3.4	
		3	проходная	11.3		3.4	
		4	кладовая	6.0		3.4	
		5		5.5		3.4	вахтёрская
		6	кабинет	12.3		3.4	
		7	кабинет	12.5		3.4	
		7а	шкаф	0.5		3.4	
		7б	шкаф	0.5		3.4	
		8	кабинет	12.7		3.4	
		8а	шкаф	0.4		3.4	
		8б	шкаф	0.4		3.4	
		9	кабинет	12.9		3.4	
		9а	шкаф	0.5		3.4	
		9б	шкаф	0.4		3.4	
		10	туалет	1.8		3.4	
		11	туалет	1.8		3.4	
		12	умывальная	7.8		3.4	
		13	тамбур	0.4		3.4	
		14	электрощитовая	13.4		3.4	
		15	зал	28.0		3.4	
		16	зал	26.5		3.4	
		17	кухня	20.6		3.4	
		18	кабинет	26.8		3.4	
		19	кабинет	26.1		3.4	
		19а	шкаф	0.7		3.4	
20	библиотека	26.6		3.4			
21	кабинет	25.3		3.4			
22	коридор	45.3		3.4			
23	лестница	35.4		3.4			
24	коридор	5.4		3.4			
25	коридор	8.3		3.4			
26	коридор	8.4		3.4			
Итого по помещению 2-Н:				385.5			
подвал	3-Н	1	лестница	40.9		1.95	
		2	склад	26.1		1.95	
		3	коридор	17.9		1.95	
		4	склад	46.1		1.95	
		5	коридор	11.5		1.95	
		6	коридор	9.8		1.95	
		7	склад	44.4		1.95	
		8	склад	44.8		1.95	

		9	склад	25.4	1.95	
		10	склад	44.8	1.95	
		11	склад	45.3	1.95	
		12	склад	21.1	1.95	
		13	склад	37.8	1.95	
		14	склад	33.8	1.95	
		15	кладовая	7.1	1.95	
Итого по помещению 3-Н:				456.8		
2	4-Н	1	лестница	29.6	3.05	
		2	кабинет	8.5	3.05	
		3	умывальная	8.6	3.05	
		4	кабинет	16.9	3.05	
		4а	шкаф	0.5	3.05	
		5	коридор	107.3	3.05	
		6	цех	76.8	3.05	
		7	цех	76.4	3.05	
		8	цех	36.9	3.05	
		9	цех	37.0	3.05	
		10	цех	56.6	3.05	
Итого по помещению 4-Н:				455.1		
1	5-Н	8	кабинет	38.3	3.4	
		8а	шкаф	0.4	3.4	
		14	коридор	19.4	3.4	
		15	кабинет	26.0	3.4	
		16	кабинет	9.1	3.4	
		17	коридор	13.1	3.4	
		18	кабинет	7.3	3.4	
		19	коридор	7.5	3.4	
		20	тамбур	0.6	3.4	
Итого по помещению 5-Н:				121.7		
1	6-Н	1	коридор	11.4	3	
		2	совмещенный санузел	2.7	3	
		3	кабинет	25.8	3	
		4	кабинет	10.6	3	
		5	кабинет	17.2	3	
		6	кабинет	18.9	3	
Итого по помещению 6-Н:				86.6		
2	7-Н	1	лестница	35.0	0	
		2	кабинет	54.4	0	
		3	кабинет	28.5	0	
		4	кабинет	28.4	0	
		5	коридор	41.7	0	
		6	кабинет	13.2	0	
		7	кабинет	13.1	0	
		8	кабинет	13.2	0	
		9	кабинет	11.9	0	
		10	туалет	4.1	0	
		11	умывальная	7.7	0	
Итого по помещению 7-Н:				251.2		
1	8-Н	1	лестница	31.1	3.4	
		2	коридор	11.9	3.4	
		3	туалет	0.7	3.4	
		4	коридор	2.7	3.4	
		5	комната отдыха	10.0	3.4	
		6	кабинет	2.4	3.4	
		7	сауна	4.5	3.4	
		8	душевая	8.1	3.4	
Итого по помещению 8-Н:				71.4		
3	9-Н	1	лестница	29.8	3.37	
		2	мастерская	9.2	3.37	
		3	туалет	4.1	3.37	
		4	умывальная	3.8	3.37	
		5	коридор	27.0	3.37	
		6	коридор	130.4	3.37	
		7	коридор	29.0	3.37	
		8	коридор	5.9	3.37	
		9	кладовая	4.2	3.37	
		10	кладовая	15.4	3.37	
		11	шкаф	0.7	3.37	

		12	кабинет	72.8	3.37	
		13	кабинет	80.9	3.37	
		14	кабинет	81.8	3.37	
		15	кабинет	80.0	3.37	
		16	кабинет	36.8	3.37	
		17	кабинет	37.0	3.37	
		18	кабинет	59.2	3.37	
Итого по помещению 9-Н:				708.0		
4	10-Н	1	лестница	30.1	3.45	
		2	кабинет	10.0	3.45	
		3	туалет	4.3	3.45	
		4	умывальная	4.3	3.45	
		5	зал актовый	219.7	3.45	
		6	коридор	67.5	3.45	
		7	аудитория	40.8	3.45	
		8	аудитория	84.4	3.45	
		9	аудитория	83.2	3.45	
		10	аудитория	38.3	3.45	
		11	коридор	12.4	3.45	
		12	коридор	39.4	3.45	
		13	аудитория	66.4	3.45	
Итого по помещению 10-Н:				700.8		
3	614-Н	1	Неизвестно	7.8	0	
4		1	совмещенный санузел	14.1	0	
3		2	лестница	30.2	0	
4		2	лестница	43.7	0	
Итого по помещению 614-Н:				95.8		
Итого по нежилым помещениям :				3517.1		

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 3517.1

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0

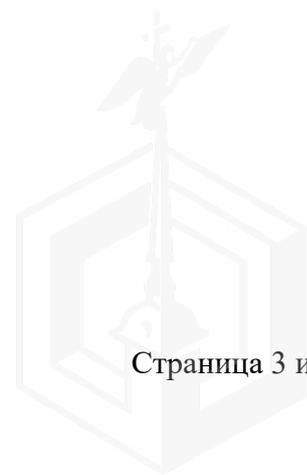
необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / _____ /

Проверил: _____ / _____ /

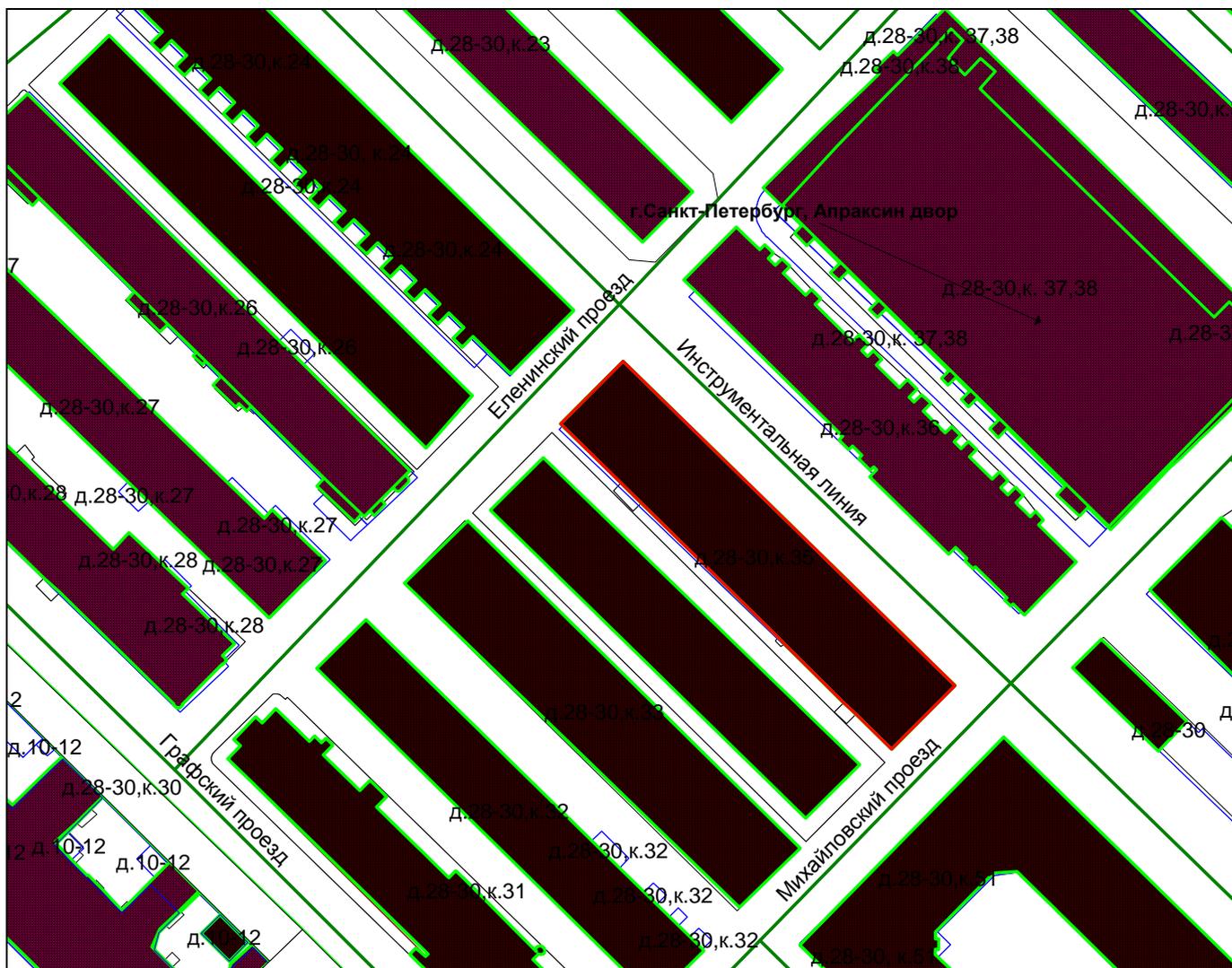
Начальник филиала ГУП
"ГУИОН" ПИБ Центрального
района _____ / Г.С. Чаузова /

« 24 » _____ декабря 1996 г.



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 35, литера корпус 35
Описательный адрес: г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 35



М 1:1000

Условные обозначения

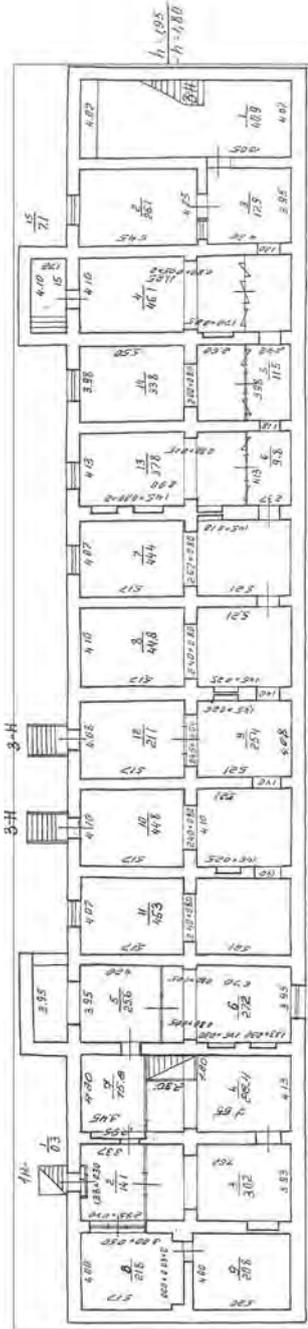
 - граница строения

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Центрального района

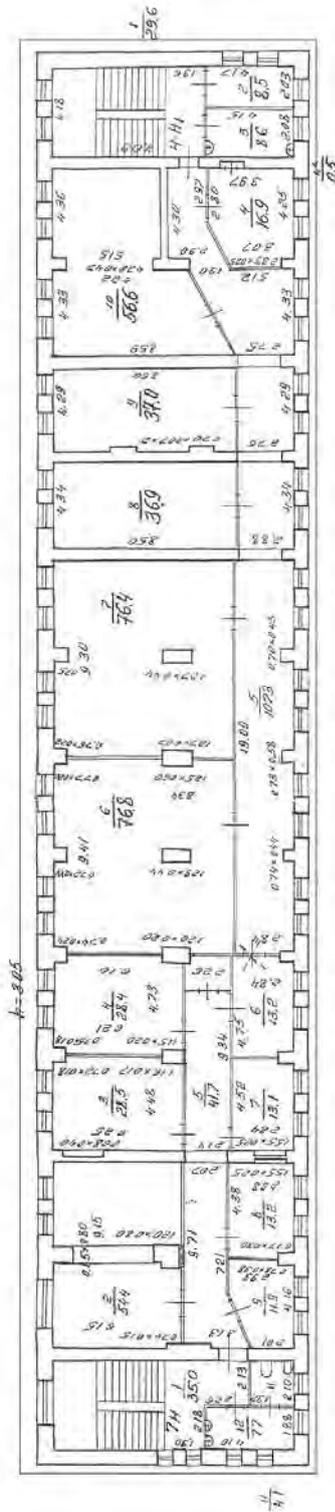
М.П. (Г.С. Чаузова)
«14» августа 2012 г.



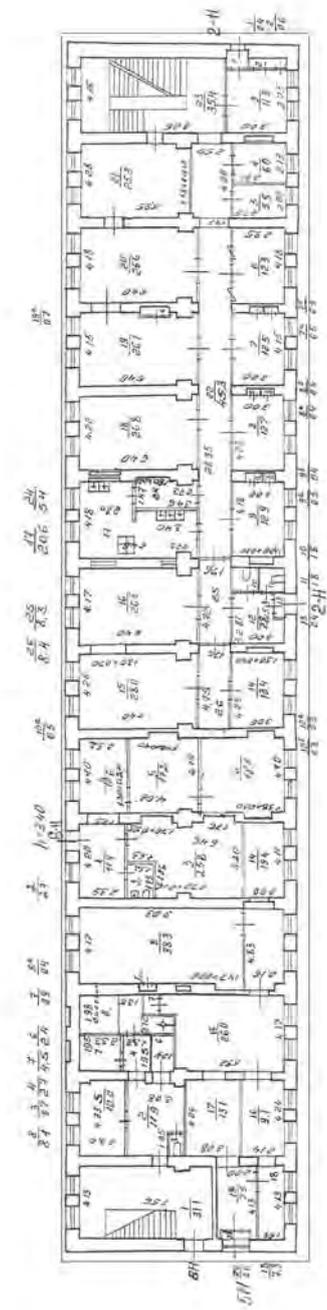
ПОДБОЛ



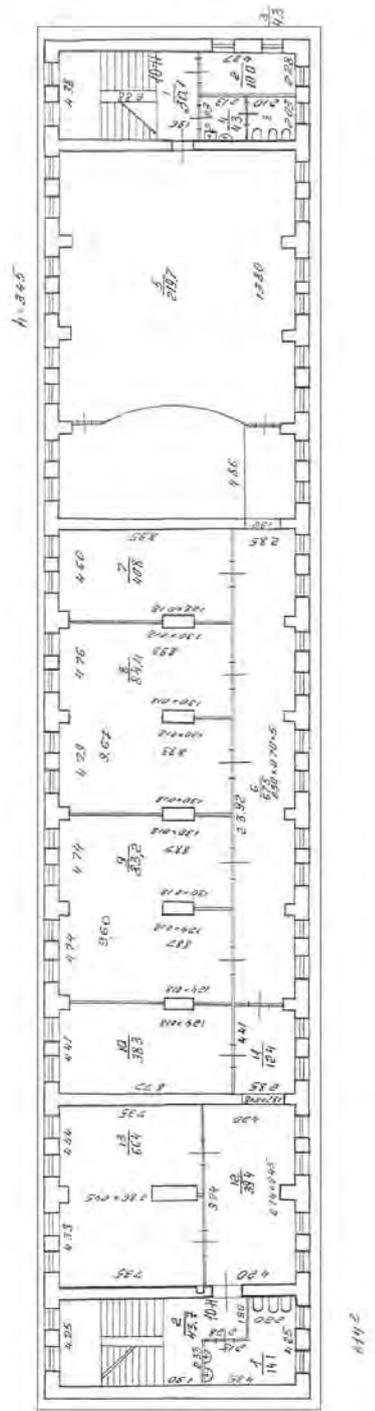
КДЛС 2 310X



NOTE

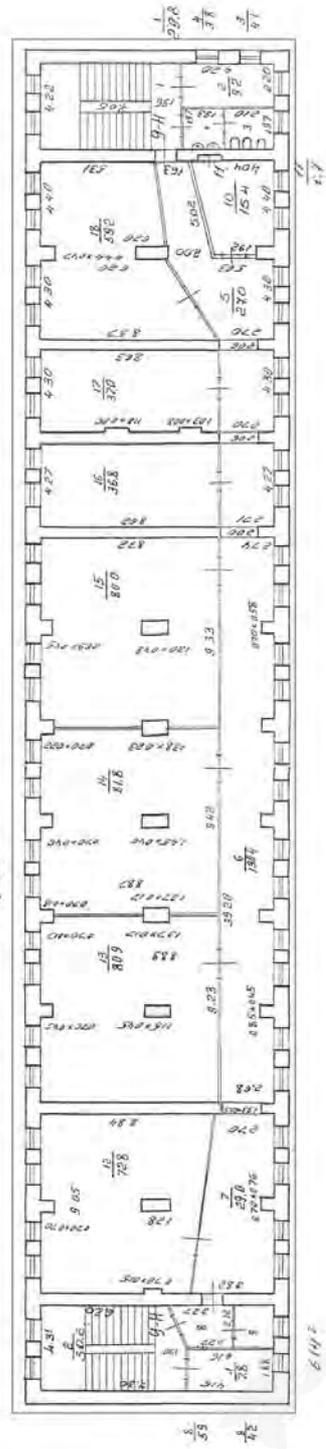


4 БЛОК



3 ЭТОЖ

Н=3.57/0.30





**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПРИКАЗ

11 ноября 2016 г.

Москва

№ 51911-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения
«Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) –
комплекс», середина–конец XVIII в., 1860–1862 гг., 1862–1864
гг.–реконструкция после пожара, 1863–1864 гг., 2–я четв. XIX в., 1860–1900
гг.–перестройки (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, **п р и к а з ы в а ю :**

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) – комплекс», середина–конец XVIII в., 1860–1862 гг., 1862–1864 гг.–реконструкция после пожара, 1863–1864 гг., 2–я четв. XIX в., 1860–1900 гг.–перестройки (далее – ансамбль), расположенный по адресу (местонахождение): Санкт–Петербург, Садовая улица, дом 28–30, корпуса 1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,17,18–19,20,21,22,23,24,26,27,28,29,30 (лит. А и Б), 31,32,33,35,36,37–38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781620568970005**.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия

(В.А.Цветнову) обеспечить внесение соответствующих сведений об ансамбле в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра



Н.А.Малаков





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

29.07.2016

№ 10-343

**Об определении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) – комплекс»**

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) – комплекс», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., 28-30, корпуса 1, 2, 3, 4, литера К4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, литера К15, 17, 18-19, 20, 21, литера К21, 22, литера К22, 23, 24, литера К24, 26, 27, 28, литера К28, 29, литера К29, 30, литеры А, Б, 31, 32, литера К 32, 33, литера К33, 35, 36, 37-38, 39, 40, 41, 42, литера К42, 43, 44, литера К44, 45, 46, 47, 48, 49, литера К49, 50, 51, 52, литера К52, 53, 54, 55, 56, 57 (Садовая ул., 28-30; Ломоносова ул., 3-5; Апраксин пер. 2; Торговый пер., 2), согласно приложению к распоряжению.

2. Распоряжения КГИОП от 24.05.2011 № 10-219, от 19.09.2011 № 10-586, от 15.11.2011 №№ 10-786, 10-782, 10-783, 10-784, 10-785, 10-787, 10-788, 10-789, 10-790, 10-791, 10-792, 10-793, от 29.11.2011 № 10-848, от 29.12.2011 № 10-003, от 17.04.2013 №№ 10-195, 10-194, от 12.05.2014 № 10-211 считать утратившими силу.

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учета объектов культурного наследия.

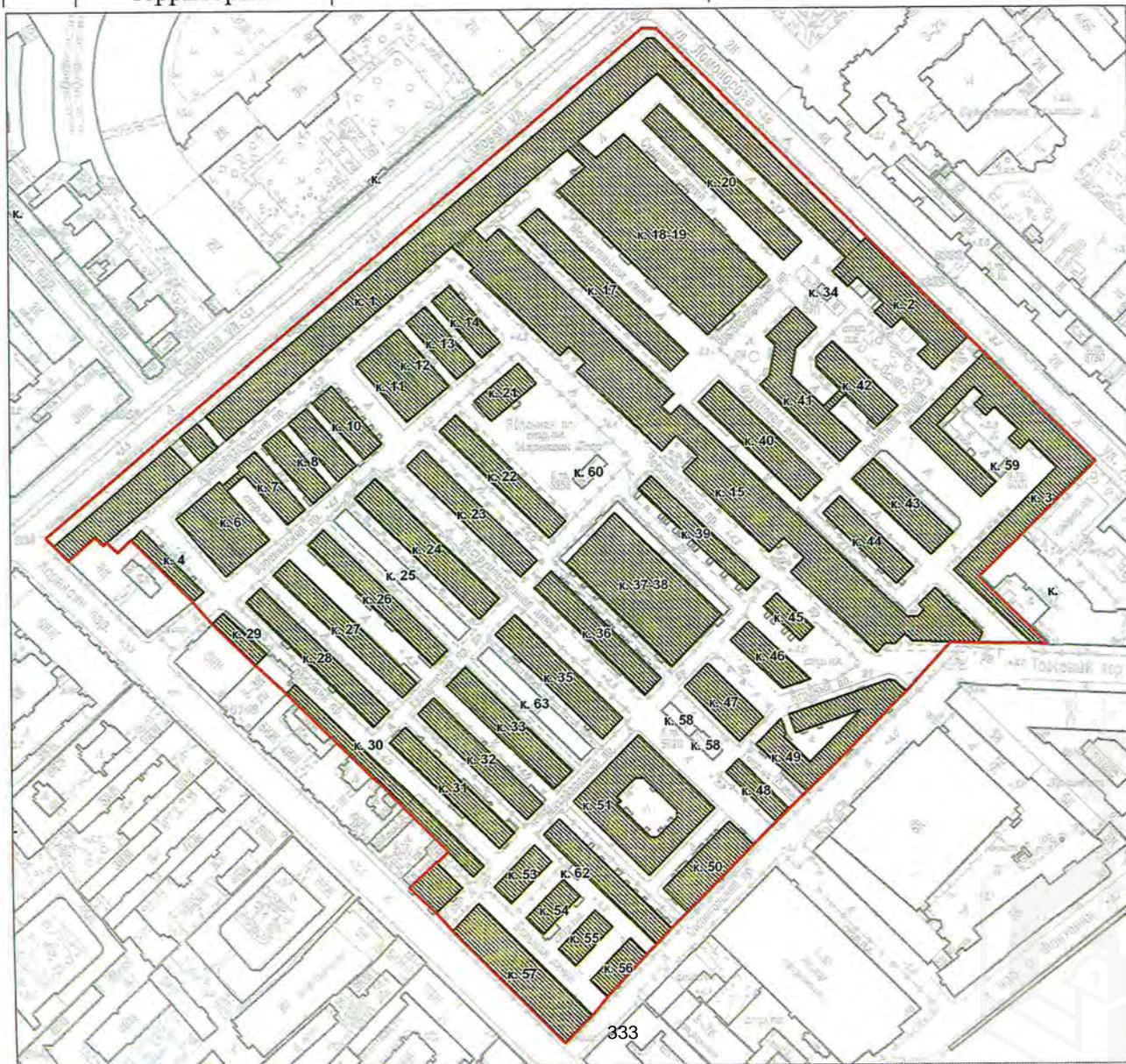
Председатель КГИОП

С.В. Макаров

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) – комплекс»,
расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, Садовая ул., 28-30, корпуса 1, 2, 3, 4, литера К4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, литера К15, 17, 18-19, 20, 21, литера К21, 22, литера К22, 23, 24, литера К24, 26, 27, 28, литера К28, 29, литера К29, 30, литеры А, Б, 31, 32, литера К 32, 33, литера К33, 35, 36, 37-38, 39, 40, 41, 42, литера К42, 43, 44, литера К44, 45, 46, 47, 48, 49, литера К49, 50, 51, 52, литера К52, 53, 54, 55, 56, 57 (Садовая ул., 28-30; Ломоносова ул., 3-5; Апраксин пер. 2; Торговый пер., 2)

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	историческое местоположение корпусов в структуре комплекса.	



XXIX. Корпус 32, литера К32

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты в плане и объемно-пространственное решение до уровня существующего карниза;</p> <p>историческая конфигурация и уклон крыши.</p>	
2	Конструктивная система:	<p>архитектурно-художественное решение и вид материала лестниц: каменных двухмаршевой (по центру корпуса) и трехмаршевой с 1-го по 4-й этаж;</p>	 

		историческое чугунное ажурное ограждение лестничного марша двухмаршевой лестницы с 1-го на 2-й этаж.	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса;</p> <p>местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных);</p> <p>вид материала отделки фасадов (штукатурка);</p> <p>система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили).</p>	

XXX. Корпус 33, литера К33

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса;</p> <p>историческая конфигурация и уклон крыши.</p>	

2	Конструктивная система:	историческое местоположение и архитектурное решение металлической галереи 1-го этажа.	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса;</p> <p>местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных);</p> <p>вид материала отделки фасадов (штукатурка);</p> <p>система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, русты, угловые лопатки).</p>	



XXXI. Корпус 35

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса.	
2	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса;</p> <p>местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных);</p> <p>вид материала отделки фасадов (штукатурка);</p> <p>система архитектурного декора фасадов в уровне 3-х этажей (штукатурные профили, рустованные лопатки, филенки, оконные наличники, сандрики).</p>	

XXXII. Корпус 36

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса;</p> <p>историческая конфигурация и уклон крыши.</p>	

2	Конструктивная система:	местоположение и исторические габариты металлической галереи 1-го этажа; исторические архитектурное решение и вид материала галереи 1-го этажа.	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложённых); вид материала отделки фасадов (штукатурка); историческая система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки, ниши под окнами).	

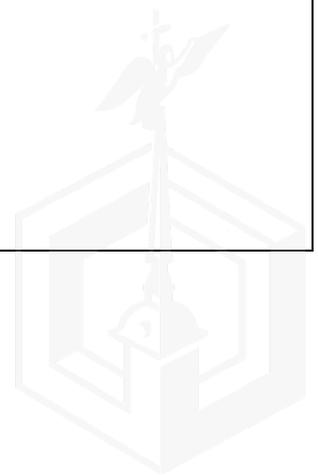
XXXIII. Корпус 37-38

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и объемно-пространственная композиция корпусов с центральным пассажем и боковыми открытыми галереями.	
2	Архитектурно-художественное решение фасадов:	историческое архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпусов, объединенных пассажем и галереями 1-го этажа;\nместоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложённых);	

		вид материала отделки фасадов (штукатурка).	
--	--	---	--

XXXIV. Корпус 39

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши.	 
2	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложённых); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, филенки, угловые лопатки).	

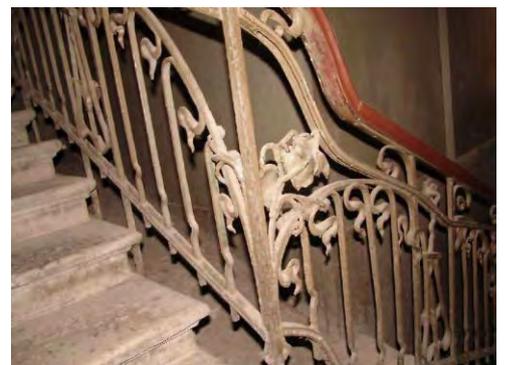


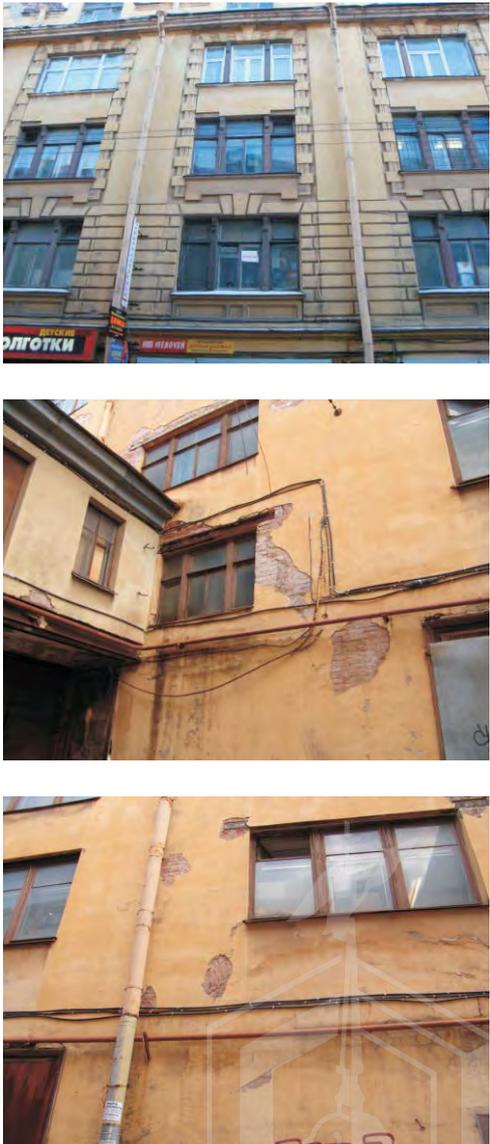
XXXV. Корпус 40

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	<p>Объемно-пространственное решение:</p>	<p>исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса;</p> <p>историческая конфигурация и уклон крыши.</p>	
2	<p>Конструктивная система:</p>	<p>металлические колонны в лестничной клетке 3-го этажа и в помещении 5-го этажа;</p> <p>архитектурно-художественное решение и вид материала исторических лестниц: две каменные трехмаршевые;</p>	



металлические ограждения
лестничных маршей и
площадок: лестницы Л1- в
стиле эклектики, Л2- в стиле
модерн.

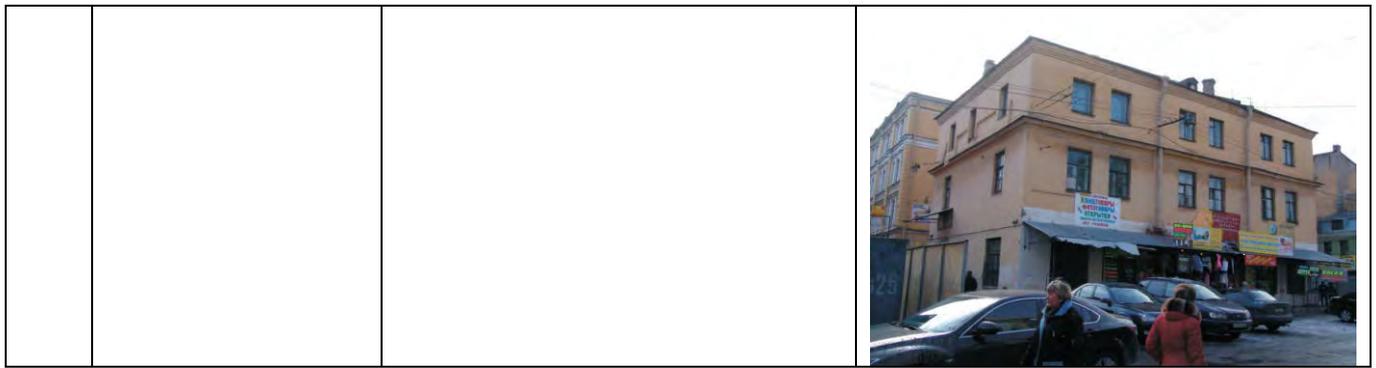


			
3	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса;</p> <p>местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных);</p> <p>исторические трехчастные столярные заполнения оконных проемов с резными импостами в центральной части северного фасада;</p> <p>вид материала отделки фасадов (штукатурка);</p> <p>система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, филенки, рустованное обрамление окон центральной части).</p>	

			
--	--	--	--

XXXVI. Корпус 41

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса;</p> <p>историческая конфигурация и уклон крыши в южном (4-этажном) крыле корпуса.</p>	
2	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса;</p> <p>местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных);</p> <p>вид материала отделки фасадов (штукатурка).</p>	 



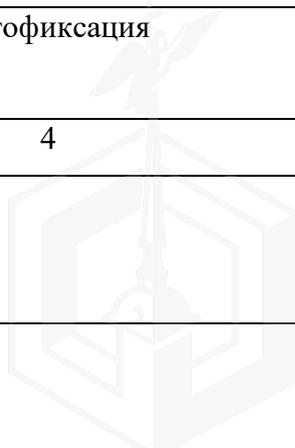
XXXVII. Корпус 42, литера К42

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; исторические конфигурация и уклон крыши.	
2	Конструктивная система:	архитектурно-художественное решение и вид материала исторических лестниц: две трехмаршевые каменные на всю высоту здания; металлические ограждения лестничных маршей и площадок двух трехмаршевых каменных лестниц на всю высоту здания.	 



			
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса;</p> <p>местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных);</p> <p>вид материала отделки фасадов (штукатурка);</p> <p>система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, рустованные лопатки, филенки);</p> <p>исторический рисунок расстекловки заполнения оконных проемов.</p>	 

XXXVIII. Корпус 43

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса;	

ЛІ. Корпус 56

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты в плане и объемно-пространственное решение корпуса до уровня существующего карниза.	
2	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса;</p> <p>местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных);</p> <p>вид материала отделки фасадов (штукатурка);</p> <p>система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили).</p>	

ЛІІ. Корпус 57

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты в плане и объемно-пространственное решение корпуса в уровне двух этажей *;</p> <p>* в сер. XX века мансарда заменена полноценным третьим этажом под двускатной крышей.</p>	

2	Конструктивная система:	исторические капитальные стены (наружные – уличного и торцевых фасадов в уровне двух этажей).	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса в уровне первого и второго этажей;</p> <p>местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных) в уровне первого и второго этажей;</p> <p>вид материала отделки фасадов (штукатурка);</p> <p>система и структурные элементы архитектурного декора фасадов в уровне 1-го и 2-го этажей на лицевом и боковом фасадах (штукатурные профили, лопатки).</p>	

Предмет охраны составлен на основании государственной историко-культурной экспертизы объекта культурного наследия «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором)» (СПб., 2009). В экспертизе содержатся схемы с указанием местоположения предмета охраны.



Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 2

781620568970005

Регистрационный номер объекта культурного
наследия в едином государственном реестре
объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов Российской Федерации

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,
за исключением отдельных объектов археологического наследия,
фотографическое изображение которых вносится на основании решения
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



09.08.2016

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) - комплекс

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

середина-конец XVIII в., 1860-1862 гг., 1862-1864 гг.-реконструкция после пожара, 1863-1864 гг., 2-я четв. XIX в., 1860-1900 гг.-перестройки

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
	+	

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- решение малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов "Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга" № 327 от 07.09.1993 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпуса
1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,17,18-19,20,21,22,23,24,26,27,28,29,30 (лит. А и Б),
31,32,33,35,36,37-38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- план границ территории от 06.07.2005 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: историческое местоположение корпусов в структуре комплекса. I. Корпус 1 Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса: сплошная линия застройки, идущая вдоль Садовой улицы, прерывается по оси Банковского переулка отдельно стоящим корпусом ворот; от ворот до Щукина двора — трехэтажное здание. от ворот до Апраксина пер. и по переулку - двухэтажное здание: четырехэтажные корпуса. соединенные двухэтажными по ул. Ломоносова: архитектоника и композиция фасадов корпуса: трехэтажное здание с торговыми лавками и открытыми галереями первого этажа вдоль уличного и дворового фасадов: примыкающая к Щукину двору северная половина корпуса прорезана одноэтажными сквозными проходами с шагом через две торговые лавки: историческая конфигурация и уклон крыши*; изменены в результате надстройки четвертого этажа и мансард с надворной стороны в начале XX в., изменения формы купола в середине XX в. местоположение и габариты исторических проездных арок. Конструктивная система: исторические капитальные стены (наружные); исторические сводчатые перекрытия: кирпичные коробовые с распалубками подвала, 1-го и 2-го этажа; исторические перекрытия по металлическим балкам (пруссские своды) 2-4 этажей; исторические плоские перекрытия 2-4 этажей; местоположение и композиция исторических лестниц: прямки спусков в подвал, лестницы галерей на лицевых фасадах, внутренние лестницы*; * у деревянных лестниц и лестниц 2-й половины XX в. подлежат охране только местоположение и габариты. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура в капитальных стенах. Архитектурно-художественное решение фасадов: местоположение и габариты исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных): отметки высоты и габариты ширины оконных проемов 1-го этажа дворовых фасадов: уличный фасад: первый этаж аркада и рустованная отделка стены, второй этаж - высокие прямоугольные окна под прямыми сандриками, третий этаж - небольшие окна, имеющие лучковые перемычки.); вид материала отделки фасадов (штукатурка, каменная облицовка цоколя и пола галерей); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили и тяги); исторические вид материала и система кладки облицовки цоколя; исторические местоположение и габариты открытой металлической галереи 1-го этажа; историческое местоположение и габариты металлической галереи 1-го этажа (воссоздана в 2007 г.); исторические архитектурное решение и вид материала металлического балкона; историческое столярное заполнение дверных и оконных проемов; местоположение, габариты и конфигурация мансардных окон, металлические конструкции фасадов (балконные решетки, металлические ограждения галереи 2 этажа, ворота в проездных арках); объемно-пространственное решение и декор галерей лицевых фасадов 1 этажа; объемно-пространственное решение и декор галерей дворовых фасадов 2 этажа. Декоративно-художественное решение интерьеров: элементы архитектурного декора интерьеров XIX — нач. XX вв. II. Корпус 2. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса (сохранились габариты 1860-х-1910-х гг.); историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические металлические колонны (12 шт.), поддерживающие своды в шести помещениях; исторические сводчатые перекрытия: кирпичные коробовые с распалубками в подвале и пологие крестовые своды 1-го этажа; местоположение и композиция исторических лестниц: три двухмаршевые с 1-го по 3-й эт., одна трехмаршевая с 1-го по 2-й эт.; исторические конструкции и вид материала лестниц — каменных по металлическим косоурам: три двухмаршевые с 1-го по 3-й эт., одна трехмаршевая с 1-го по 2-й эт.; исторические металлические ограждения лестничных маршей и площадок. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектоника и архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных)*; отметки высоты и габариты ширины оконных проемов 1-го этажа дворовых фасадов: композиция проемов сохранилась в историческом виде (незначительное число проемов заложено в виде ниш); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, руст, замковые камни); вид материала и система кладки облицовки цоколя (известняковый камень). Декоративно-художественное решение интерьеров: декор интерьеров (штукатурные профили) вестибюль лестницы Л-3: оформление плафона помещения Л-3 (1) - профилированные тяги ребер сводов; оформление стен помещения Л-3(1) - профилированные филенки с полуциркулярным завершением; оформление поля арки помещения Л-3 (1) - профилированные филенки: дверной проем — местоположение (в помещении Л-3 (2),

конфигурация (с пологим завершением), габариты; заполнение дверного проема тамбура - вид материала (дерево), конструкция (двухстворчатое, полусветлое, с двумя остекленными нестворными частями, остекленная фрамуга с пологим завершением), оформление (нижняя часть створок - глухая спрофилированными филенками), вид покрытия (краска), цвет (белый); оформление плафона вестибюля - профилированные тяги ребер сводов; оформление стен вестибюля - профилированные филенки с полуциркульным завершением; покрытие пола вестибюля — вид материала (керамическая метлахская плитка), рисунок (геометрический), цвет (бардовый, бежевый, черный); дверной проем вестибюля -местоположение, конфигурация (с пологим завершением), габариты; заполнение дверного проема вестибюля - вид материала (дерево), конструкция (двухстворчатое, полусветлое, с двумя остекленными нестворными частями, с остекленной фрамугой с полуциркульным завершением), оформление (нижняя часть створок - глухая, с профилированными филенками); оформление стен лестницы - профилированные треугольные с угловыми раскреповками; помещение 8-Н (1), площадью 24,8 кв.м: оформление стен -профилированные штукатурные треугольные филенки, с полуциркульным завершением, две филенчатые пилястры с базой и сложным растительным орнаментом в капителях; оформление потолка -периметральный профилированный фриз с поясом дентикул; оформление поля арки -профилированные филенки; дверной проем — местоположение (в помещении 8-Н (1), конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты; заполнение дверного проема — материал (дерево), конструкция (двухстворчатое, полусветлое, с остекленной полуциркульной фрамугой), оформление (нижняя часть створок глухая, с рисунком в стиле модерн; фрамуга — рисунок расстекловки в виде трельяжной сетки); оформление дверного проема - материал (дерево), техника исполнения (токарная работа), оформление (профилированный наличник); оформление дверного проема - материал (дерево), техника исполнения (токарная работа), оформление (профилированный наличник; помещение 8-Н (28), площадью 19,5 кв.м: оформление потолка -периметральная падуга с лепной композицией из листьев аканта, пальметт и цветов лотоса; помещение 8-Н (26), площадью 65,5 кв.м: оформление дверного проема - прямой сандрик, декорированный фризом иоников на двух кронштейнах с акантовыми листьями; помещение 8-Н (38), площадью 62,7 кв.м; заполнение оконных проемов - рисунок расстекловки: арочный проем -местоположение, конфигурация (с пологим завершением), габариты; оформление поля арки — профилированные тяги; оформление стен -периметральный профилированный карниз с поясом дентикул, гладкий фриз. 10 уплощенных филенчатых пилястр с базами и сложным растительным орнаментом в капителях, профилированные треугольные филенки; помещение 8-Н (58), площадью 19,2 кв.м: оформление потолка — лепная центральная розетка прямоугольной формы с растительным рисунком и лентами; угловые композиции из растительного и цветочного орнамента с завитками; периметральная падуга с лепными угловыми композициями из растительного и цветочного рисунка с завитками в виде вазонов; угловые лепные композиции с акантовыми листьями и листовенным рисунком; периметральный фриз с листовенным орнаментом; помещение 8-Н (47), площадью 42.4 кв.м: оформление потолка - периметральный профилированный карниз; профилированная периметральная штукатурная тяга; дверной проем — местоположение, конфигурация (с пологим завершением), габариты; заполнение дверного проема — материал (дерево), конструкция (двухстворчатое, полусветлое, с одной остекленной нестворной частью, с остекленной фрамугой с пологим завершением), оформление (нижняя часть створок - глухая с профилированными филенками), вид покрытия (краска), цвет (коричневый); оформление дверного проема - материал (дерево), техника исполнения (токарная работа), оформление (профилированный наличник); помещение 6-Н (3): оформление потолка -профилированная периметральная тяга, падуга; помещение 6-Н (5): оформление потолка - профилированная периметральная тяга, падуга; помещение 6-Н (6), площадью 3.34 кв.м: оформление потолка - периметральный фриз из иоников; помещения 4-Н (12). площадью 23,6 кв.м, 4-Н (14), площадью 41,0 кв.м, 4-Н (15), площадью 60.1 кв.м, 1-Н (7), площадью 62.18 кв.м, 1-Н (6), площадью 61,4,1-Н (5), площадью 62.2 кв.м: колонны - количество (двенадцать), вид материала (металл), техника исполнения (литье), оформление (капители, каннелированные стволы с фризами из растительного и листовенного орнамента). III. Корпус 3. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты и объёмно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены (за исключением дворового крыла); исторические сводчатые перекрытия подвала и 1-го этажа: коробовые с распалубками; в восточной части уличного фасада бочарные, опирающиеся на два ряда столбов в центре корпуса; местоположение и композиция исторических лестниц: две каменные двухмаршевые с 1-го на 5-й эт. (Л12, Л13), металлическая из подвала на 1-й этаж (Л14); вид материала и конструкция исторических лестниц: две каменные двухмаршевые с 1-го на 5-й эт.(Л12,Л13); исторические металлические ограждения лестничных маршей и площадок: одного марша и

площадки каменной лестницы Л2 на 5-й эт.; металлической лестницы Л4 из подвала на 1-й эт. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; исторические местоположение, конфигурация и габариты дверных и оконных проемов фасадов; отметки высоты и габариты ширины оконных проемов 1-го этажа дворовых фасадов; местоположение и габариты мансардных окон 4-х этажной юго-восточной части корпуса, уличного и части 2-эт. дворового фасада; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов: (штукатурные профили, лопатки, рустованные лопатки, замковые камни, филенки); вид материала и система кладки облицовки цоколя (известняковый камень) со стороны уличного фасада; исторический рисунок расстекловки трехчастных оконных заполнений 4-этажной юго-восточной части корпуса; исторические тумбы кровельного ограждения. **IV. Корпус 4, литера К4.** Объемно-пространственное решение: исторические габариты в плане и объемно-пространственное решение до уровня существующего карниза; Конструктивная система: исторические капитальные стены, исторические сводчатые перекрытия — «сводики» по металлическим балкам в пределах 1 — 2 этажей северо-западной части корпуса; местоположение и конструкции исторических каменных лестниц: лестницы юго-восточной части с 1-го по 5-й этаж, северо-западной — с 1-го на 2-й этаж; исторические металлические ограждения лестничных маршей и площадок. Объемно-планировочное решение: внутренняя планировочная структура. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса: местоположение и габариты дверных и оконных проемов фасадов; отметки высоты и габариты ширины оконных проемов 1-го этажа; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, фактура, декоративный орнамент лопаток юго-вост. части, угловая лопатка, штукатурные профили сев.-зап. части); исторический рисунок расстекловки оконных заполнений юго-восточной части корпуса. **V. Корпус 5.** Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые перекрытия — 4-й этаж -бетонные своды; местоположение и конструкции исторических лестниц - каменные по металлическим косоурам: одномаршевая с 1-го на 2-й этаж; двухмаршевая со 2-го на 3-й этаж. Объемно-планировочное решение: внутренняя планировочная структура подвала, 1-го и 2-го этажей. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; историческое местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); местоположение и габариты мансардных окон; историческое столлярное заполнение оконных проемов — 2-го, 3-го и мансардного этажей со стороны Графского проезда; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки); металлические наружные ажурные решетки на окнах 1-го этажа со стороны Александровской линии (торцевой фасад) — 2 шт. **VI. Корпус 6.** Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса с пассажем между корпусами №5 и №6; исторические конфигурация и уклон крыши; исторические местоположение и габариты пассажира между корпусами №№ 6 и 5. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые перекрытия - кирпичные коробовые своды с распалубками 1-го этажа; полуциркульные кирпичные арки, объединяющие фасады соседних корпусов №№ 5 и 6. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура подвала и 1-го этажа. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса с полуциркульной кирпичной аркой, объединяющей корпуса №5 и №6; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, угловые лопатки); исторические конструкции и перекрытия пассажира. **VII. Корпус 7.** Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение; исторические конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые перекрытия - коробовые с распалубками 1-го этажа: местоположение и габариты исторической металлической лестницы; вид материала и конструкция исторической металлической лестницы; ажурные металлические подступенки исторической лестницы. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в

том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, угловые лопатки). УШ. Корпус 8 (западный) Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпусов с пассажами* вдоль боковых фасадов; * пассажи – см. предметы охраны корп. №№7 и 8 (восточный); историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура в уровне подвала и 1-го этажа; в капитальных стенах корпус сохранил историческое членение на 6 лавок. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов корпуса, объединенного пассажами с корп. №№7 и 8 (восточный); местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили лопатки, лепной декор). IX. Корпус 8 (восточный). Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса с пассажами* вдоль продольных фасадов; * пассаж со стороны корп. №10 см. предметы охраны корп. №10: историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые перекрытия: кирпичные коробовые с распалубками 1-го этажа. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура в уровне подвала и 1-го этажа; Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов корпуса, объединенного пассажами с корп. №№ 8 (западный) и 10; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки); историческое местоположение пассажей вдоль боковых фасадов между корпусами №№8 и 10. X. Корпус 10. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса с пассажем между корпусами №№8 (восточный) и 10; исторические местоположение и габариты двухсветного пассажа между корпусами №№10 и 8 (восточный); историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены. Объемно-историческая планировочная планировочное решение: и 1-го этажа; Архитектурно-художественное решение фасадов: историческое архитектурно-художественное решение фасадов корпуса, объединенного пассажем с корп. № 8 (восточный); местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); историческая система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки); исторические архитектурное решение и вид материала пассажа между корпусами №№10 и 8 (восточный); исторические местоположение и габариты металлической галереи 1-го этажа: исторические архитектурное решение и вид материала металлической галереи 1-го этажа. XI. Корпус 11. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса с пассажем* между корпусами №11 и №12; 'предметы охраны пассажа см. корп. №12; исторические конфигурация и уклон крыши; Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые перекрытия: кирпичные коробовые с распалубками 1-го этажа; местоположение и габариты исторической лестницы — одномаршевая 1900-х гг. с 1-го эт. на мансарду, вид материала и конструкция исторической металлической лестницы с 3-го на 4-й этаж; ажурные чугунные подступенки марша исторической лестницы с 3-го на 4-й этаж; кованые металлические ограждения марша с 1-го на 2-й эт. и площадки 2-го эт. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура. Архитектурно-архитектурно-художественное художественное решение решение фасадов: (композиция) фасадов корпуса с полуциркулярной кирпичной аркой*, объединяющей корпуса №11 и №12; *арка внесена в предмет охраны корп. №12; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, угловые лопатки). XII. Корпус 12. Оъемно-пространственное решение: исторические гаоариты и объемно-пространственное решение корпуса с пассажами* вдоль боковых фасадов пассаж со стороны корп. №13 внесен в предмет охраны корп. №13: исторические конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые перекрытия - кирпичные коробовые с распалубками 1-го этажа; полуциркулярные кирпичные арки, перекрывающие проход между корпусами №11 и №12. Объемно- планировочное решение: историческая планировочная структура. Архитектурно- архитектурно-художественное художественное решение решение

фасадов: (композиция) фасадов корпуса с полуциркульными кирпичными арками, объединяющими соседние корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, угловые пилястры). XIII. Корпус 13. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса с пассажами вдоль боковых фасадов (между соседними корпусами №12 и №14); историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые перекрытия - кирпичные коробовые с распалубками 1-го этажа. Объемно- историческая планировочная планировочное структура в капитальных решение: _____ стенах 1-го этажа. _ Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса с полуциркульными кирпичными арками, объединяющими соседние корпуса №12,13,14; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); __ система и структурные элементы архитектурного декора фасадов: штукатурные профили, угловые пилястры, сандрики над окнами, плоский рельеф растительного рисунка на фронте кон. XIX-нач. XX вв.; исторические местоположение и габариты пассажей вдоль боковых фасадов корпуса и металлической галереи 1-го этажа; исторические вид материала и архитектурное решение галереи 1-го этажа; полуциркульные кирпичные арки, объединяющие фасады соседних корпусов №12, №13. 14. XIV. Корпус 14. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; исторический уклон крыши (конфигурация мансарды искажена в кон. XX века). Конструктивная система: исторические капитальные стены. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное (композиция) корпуса; решение фасадов местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили угловые пилястры); исторические местоположение и габариты металлической галереи 1-го этажа; исторические архитектурное решение и вид материала галереи 1-го этажа. XV. Корпус 15, литера К15. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственная композиция корпуса; местоположение исторического арочного прохода; историческая конфигурация и уклон крыши. исторические капитальные стены в уровне подвала, 1-го и 2-го этажей; исторические сводчатые перекрытия - кирпичные коробовые с распалубками подвала и 1-го этажа; местоположение и композиция исторических лестниц: 2-х каменных — Л2-двухмаршевой и Л1-одномаршевой с 1-го по 4-й этаж и Л3 - металлической -со 2-го на 3-й этаж; конструкция и вид материала исторических лестниц: каменной Л1 -одномаршевой с 1-го на 4-й этаж; Л3 - металлической -со 2-го на 3-й этаж; чугунные ажурные подступенки и ограждения металлической лестницы. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура в уровне 1-го этажа. Архитектурно-художественное решение фасадов: историческое архитектурно-художественное решение фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили); исторические местоположение и габариты двухъярусной металлической галереи вдоль юго-западного фасада (со стороны площади и Чернышова проезда); исторические вид материала и архитектурное решение двухъярусной металлической галереи. XVI. Корпус 17. Объемно- пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые конструкции перекрытий -кирпичные пологие коробовые с распалубками подвала и 1-го этажа; местоположение и габариты исторических лестниц: каменные одномаршевые с 1-го на 2-й этаж, металлические и деревянные одномаршевые со 2-го эт. на мансарду; вид материала, конструкции и декор исторических лестниц: каменные одномаршевые с 1-го на 2-й этаж; исторические спаренные прямки спуска в подвал с известняковыми ступенями и треугольной верхней площадкой. Объемно- историческая планировочная планировочное структура в капитальных решение: стенах. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное (композиция) корпуса; решение фасадов местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); и структурные архитектурного система элементы декора фасадов (штукатурные

профили лопатки); историческое местоположение и габариты металлической галереи 1-го этажа; историческое архитектурное решение и вид материала галереи 1-го этажа; исторические чугунные литые стойки круглого и квадратного сечения с капителями и базами галереи 1-го этажа. XVII. Корпус 18-19. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственная композиция корпусов с центральным пассажем и поперечным сквозным проходом по центральной оси корпусов; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые конструкции перекрытий: кирпичные коробовые с распалубками подвала и 1-го этажа; местоположение и композиция исторических лестниц: каменная трехмаршевая с 1-го на 2-й этаж и одномаршевая металлическая с 1-го этажа до мансарды; историческое ограждение металлической лестницы — 1 лестничный марш с 3-го на 4-й этаж. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура в уровне 1 и 2 этажей. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпусов, объединенных двухсветной галереей; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложённых); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили- руст, филенки, замковые камни, профилированный архивольт поперечного прохода); местоположение и исторические габариты двухсветного центрального пассажа и поперечного прохода по центральной оси корпусов; историческая металлическая конструкция остекленной крыши пассажа; историческое местоположение и габариты металлической галереи 1-го этажа; историческое архитектурное решение и вид материала металлической галереи первого этажа; исторические чугунные литые стойки круглого сечения с капителями и базами галереи 1-го этажа - 7 шт. Декоративно-художественное решение интерьеров: архитектурный декор интерьеров пассажа (штукатурные профили). XVIII. Корпус 20. Объемно- исторические габариты и пространственное объемно-пространственное решение: решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые перекрытия: кирпичные коробовые с распалубками подвала и 1-го этажа; местоположение и композиция исторических лестниц: входы в подвал, три одномаршевые лестницы на всю высоту здания; исторические конструкции, вид материала и декор одномаршевых лестниц: каменная с 1-го этажа до 5-го этажа, каменная с 1-го до 2-го этажа. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура в капитальных стенах. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложённых); исторический рисунок расстекловки заполнения оконных проемов; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). Декоративно-художественное решение интерьеров: элементы архитектурного декора интерьера: на 1-м этаже чугунные литые колонны дорического ордера 1860-х гг. (5 шт. - две пары свободно стоящих, одна колонна частично встроена в стену). XIX. Корпус 21, литера К 21. Объемно- исторические габариты и пространственное объемно-пространственное решение: решение корпуса; исторические конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические перекрытия: кирпичные сводики по металлическим балкам подвала и 1-го этажа; местоположение и композиция исторических лестниц: центральная металлическая двухмаршевая на мезонин, каменная одномаршевая в подвал; вид материала и конструкция исторических лестниц: металлическая двухмаршевая на мезонин; чугунные литые ажурные подступенки и ограждение металлической лестницы. Объемно- планировочное решение: историческая планировочная структура. Архитектурно-художественное архитектурно-художественное решение фасадов: решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложённых); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, венчающий антаблемент, плоские лопатки, тумбы кровельного ограждения). XX. Корпус 22, литера К22. Объемно- исторические габариты и пространственное объемно-пространственное решение: решение корпуса; исторические конфигурация и уклон крыши. исторические капитальные стены; историческая конструкция, вид материала и декор металлической галереи 1-го этажа вдоль северо-восточного фасада (со стороны Ягодной площади); чугунные литые стойки круглого сечения с капителями и базами в металлической галерее 1-го эт. со стороны С-В фасада (13 шт.); исторические сводчатые перекрытия: кирпичные сводики по металлическим балкам 1-го этажа; местоположение и композиция исторических лестниц: прямки спусков в подвал со стороны

северо-восточного фасада. Объемно-объемно-планировочное решение: историческое планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) и конфигурация исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); местоположение, габариты и конфигурация мансардных окон; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса. Конструктивная система: исторические капитальные стены (наружные); исторические местоположение и габариты металлической галереи 1-го этажа; историческое архитектурное решение и вид материала металлической галереи 1-го этажа. Архитектурно-художественное решение фасадов: историческое архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов фасадов (отметки высоты и габариты ширины оконных проемов 1-го этажа); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). XXII. Корпус 24, литера К24. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши юго-восточной части корпуса. исторические капитальные стены (наружные); исторические сводчатые перекрытия 1-го этажа; местоположение и габариты исторической лестницы: каменная одномаршевая нач. XX века; вид материала и конструкция исторической лестницы: каменная одномаршевая нач. XX века; историческое металлическое ограждение каменной одномаршевой лестницы; историческое местоположение и габариты металлической галереи 1-го этажа; архитектурное решение и вид материала металлической галереи 1-го этажа. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, плоские лопатки, подоконные филенки). XXIII. Корпус 26. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши (по сохранившимся торцевым брандмауэрным стенкам). Конструктивная система: исторические капитальные стены (наружные). Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; историческое местоположение и габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных); историческое местоположение, конфигурация и габариты мансардных окон; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). XXIV. Корпус 27. Объемно-пространственное решение: исторические габариты в плане и объемно-пространственное решение до уровня существующего карниза. Конструктивная система: исторические капитальные стены (наружные); местоположение исторической каменной одномаршевой лестницы 1900-х гг.; вид материала и конструкция исторических лестниц; исторические металлические решетки ограждения лестничных маршей и площадок. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса в уровне первого и второго этажей; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки). Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены (наружные). Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных); местоположение, габариты и конфигурация мансардных окон; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки). XXVI. Корпус 29, литера К 29. Объемно-пространственное решение: исторические габариты объемно-пространственное решение корпуса. Конструктивная система: исторические капитальные стены; историческое местоположение и архитектурное решение металлической галереи 1-го этажа; исторические сводчатые перекрытия: кирпичные сводики по металлическим балкам подвала и 1-го этажа; местоположение, композиция исторической лестницы: каменная двухмаршевая по металлическим косоурам; исторические конструкции, вид материала и декор лестницы: каменная двухмаршевая по металлическим косоурам;

исторические металлические кованые ажурные ограждения лестничных маршей. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура в капитальных стенах — деление на две части. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных); исторический рисунок расстекловки заполнения оконных проемов; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки). XXVII Корпус 30, литеры А. Б. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических проемов фасадов (в т.ч. заложенных); местоположение, габариты и конфигурация мансардных окон юго-восточной двухэтажной части корпуса; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки). XXVIII Корпус 31. Объемно-пространственное решение: исторические габариты в плане и объемно-пространственное решение до уровня существующего карниза; историческая конфигурация и уклон крыши северо-западной (трехэтажной с мансардой) части корпуса. Конструктивная система: исторические металлические колонны, поддерживающие перекрытия в юго-восточной части корпуса: по 3 колонны на 1-м, 2-м и 3-м этажах; архитектурно-художественное решение и вид материала исторических лестниц: двух каменных трехмаршевых; исторические чугунные ажурные ограждения лестничных маршей.

Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; историческое местоположение, конфигурация и габариты (отметки высоты и габариты ширины для оконных проемов 1-го этажа) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, угловые лопатки). XXIX Корпус 32, литера К32. Объемно-пространственное решение: исторические габариты в плане и объемно-пространственное решение до уровня существующего карниза; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: архитектурно-художественное решение и вид материала лестниц: каменных двухмаршевой (по центру корпуса) и трехмаршевой с 1-го по 4-й этаж: историческое чугунное ажурное ограждение лестничного марша двухмаршевой лестницы с 1-го на 2-й этаж. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). XXX Корпус 33, литера К33. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические местоположение и архитектурное решение металлической галереи 1-го этажа. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, русты, угловые лопатки). XXXI Корпус 35. Объемно- исторические габариты и пространственное объемно-пространственное решение: решение корпуса. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов в уровне 3-х этажей (штукатурные профили, рустованные лопатки, филенки, оконные наличники, сандрики). XXXII Корпус 36. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: местоположение и исторические габариты металлической галереи 1-го этажа; исторические архитектурное решение и вид материала галереи 1-го этажа. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); историческая система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки, ниши под окнами). XXXIII Корпус 37-38. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственная композиция

корпусов с центральным пассажем и боковыми открытыми галереями. Архитектурно-художественное решение фасадов: историческое архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпусов, объединенных пассажем и галереей 1-го этажа; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка). XXXIV. Корпус 39. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, филенки, угловые лопатки). XXXV. Корпус 40/ Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: металлические колонны в лестничной клетке 3-го этажа и в помещении 5-го этажа; архитектурно-художественное решение и вид материала исторических лестниц: две каменные трехмаршевые; металлические ограждения лестничных маршей и площадок: лестницы Л1 - в стиле эклектики. Л2 - в стиле модерн. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); исторические трехчастные столярные заполнения оконных проемов с резными импостами в центральной части северного фасада; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, филенки, рустованное обрамление окон центральной части). XXXVI. Корпус 41. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши в южном (4-этажном) крыле корпуса. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка). XXXVII. Корпус 42, литера К42. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: архитектурно-художественное решение и вид материала исторических лестниц: две трехмаршевые каменные на всю высоту здания; металлические ограждения лестничных маршей и площадок двух-трехмаршевых каменных лестниц на всю высоту здания. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, рустованные лопатки, филенки); исторический расстекловки оконных проемов. рисунок заполнения. XXXVIII Корпус 43. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; исторические конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические местоположение и габариты открытой металлической галереи 1-го этажа; исторические архитектурное решение и вид материала металлической галереи 1-го этажа. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (венчающий карниз и профилированные ниши на аттиковых стенках мансарды)- XXXIX. Корпус 44, литера К44. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) и конфигурация исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (венчающий карниз и профилированные ниши на аттиковых стенках мансарды). XL. Корпус 45. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса. Конструктивная система: исторические местоположение и габариты открытой металлической галереи 1-го этажа; исторические архитектурное решение и вид материала металлической галереи 1-го этажа.

Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки, филенки). **ХLI Корпус 46.** Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические металлические ограждения лестниц и лестничных площадок. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) и конфигурация исторических дверных и оконных проемов фасадов; исторический рисунок расстекловки заполнений оконных и дверных проемов фасадов; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, замковые камни, лопатки). **ХLII. Корпус 47.** Объемно-пространственное решение: исторические габариты в плане и объемно-пространственное решение корпуса до существующего карниза. Конструктивная система: историческая металлическая галерея 1-го этажа: местоположение, габариты, вид материала, конструкция, декор; исторические металлические колонны и стойки галереи 1-го этажа с базами и капителями. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов; вид материала отделки фасадов (штукатурка). **ХLIII- Корпус 43.** Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса. **ХLIV. Корпус 49, литера К49.** Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: историческое металлическое кованое ограждение двухмаршевой каменной лестницы по всей высоте здания. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) и конфигурация исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); историческая система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, рустовка, пилястры с капителями замковые камни, консоли эркера). **ХLV. Корпус 50.** Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: архитектурно-художественное решение и вид материала исторических лестниц: двух каменных одномаршевых со 2-го этажа на чердак; историческое металлическое кованое ограждение лестничной площадки 2-го этажа. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, габариты (для окон 1-го этажа-отметки высоты и габариты ширины) и конфигурация исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); историческая система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). **ХLVI Корпус 51.** Объемно-пространственное решение: внешние габариты корпуса до венчающего карниза. Конструктивная система: исторические металлические ограждения лестниц: двух каменных двухмаршевых. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) лицевых фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). **ХLVII. Корпус 52, литера К52.** Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). **ХLVIII. Корпус 53.** Объемно-пространственное решение: исторические габариты в плане и объемно-пространственное решение корпуса в уровне двух этажей *; * искажены в результате надстройки 3-го этажа в советский период. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (отметки высоты и габариты ширины оконных проемов 1-го этажа) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора

фасадов (штукатурные профили). XLIX. Корпус 54. Объемно-пространственное решение: исторические габариты в плане и объемно-пространственное решение корпуса в уровне двух этажей *; * исторические габариты частично утрачены в результате пристройки лестничной клетки к южному углу корпуса и замены мансарды аттиковым этажом во время кап ремонта конца 1990-х г. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, плоские лопатки, ниши под окнами). L. Корпус 55. Объемно-пространственное решение: исторические габариты в плане и объемно-пространственное решение корпуса в уровне двух этажей *; замена мансардной крыш аттиковым этажом в процессе кап ремонта конца 1990-х гг. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). LI. Корпус 56. Объемно- исторические габариты в плане пространственное и объемно-пространственное решение: решение корпуса до уровня существующего карниза. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). LII. Корпус 57. Объемно-пространственное решение: исторические габариты в плане и объемно-пространственное решение корпуса в уровне двух этажей *; * в сер. XX века мансарда заменена полноценным третьим этажом под двускатной крышей Конструктивная система: исторические капитальные стены (наружные - уличного и торцевых фасадов в уровне двух этажей). Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса в уровне первого и второго этажей; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных) в уровне первого и второго этажей; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов в уровне 1-го и 2-го этажей на лицевом и боковом фасадах (штукатурные профили, лопатки).

- распоряжение КГИОП «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Шукиным двором) – комплекс» № 10-343 от 29.07.2016 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах указанных зон" № 820-7 от 19.01.2009 г.



Всего в паспорте листов

14

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	ПОДПИСЬ	инициалы, фамилия



17 . 11 . 2021

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)