

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

о проведении аукциона на право заключения договора аренды
неиспользуемого 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,
находящегося в неудовлетворительном состоянии,
собственником которого является Санкт-Петербург

от 22 . 08 .2023

№ 05-10-106648/22-0-4

В соответствии с распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»:

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды неиспользуемого 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, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург (далее - Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее - неиспользуемый ОКН), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л** (далее -- Объект).

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия регионального значения «Здание детского сада», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Батенинский жилмассив».

Район Санкт-Петербурга: **Выборгский.**

Кадастровый номер: **78:36:0005116:1007.**

Общая площадь здания: **654,1 кв. м.**

Входы: **3 отдельных с улицы, 2 отдельных со двора.**

Элементы благоустройства: **электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение.**

Целевое назначение: **нежилое.**

2. АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» обеспечить организацию Аукциона.

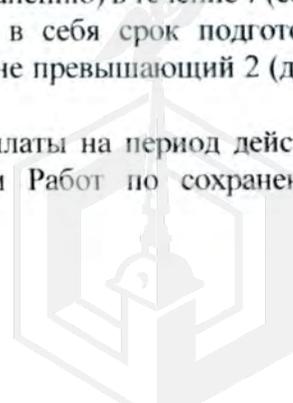
3. Проведение Аукциона осуществляется **в электронной форме.**

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается **на 49 (сорок девять) лет.**

4.2. В отношении Объекта арендатору Объекта необходимо выполнить работы по сохранению ОКН в соответствии с охранным обязательством собственника или иного законного владельца ОКН, утвержденным распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 26.05.2021 № 07-19-201/21 (далее - Охранный обязательство, Работы по сохранению) в течение 7 (семи) лет со дня передачи Объекта в аренду, который включает в себя срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению ОКН, не превышающий 2 (двух) лет со дня передачи Объекта в аренду.

4.3. Начальная цена (величина ежемесячной арендной платы на период действия договора аренды Объекта до дня выполнения арендатором **Работ по сохранению**)



составляет **239 291,58** (двести тридцать девять тысяч двести девяносто один) рубль **58 копеек** (без учета НДС).

Со дня выполнения Работ по сохранению на период действия договора аренды Объекта арендная плата устанавливается в размере 1 рубль за 1 кв. м площади Объекта в год (без учета НДС).

5. Ограничения, обременения в отношении неиспользуемого ОКН, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект является объектом культурного наследия регионального значения «Здание детского сада», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Батенинский жилмассив». Объект находится в неудовлетворительном состоянии.

6. Информация о наличии (отсутствии) перепланировок Объекта, не согласованных в установленном порядке: обязательство арендатора по устранению или согласованию перепланировки неиспользуемого ОКН.

**Заместитель председателя
Комитета имущественных
отношений
Санкт-Петербурга**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 30A938D147CAB513E536F99D7AA574DC
Владелец **Федоров Кирилл Валентинович**
Действителен с 15.06.2023 по 07.09.2024

К.В. Федоров



ОПЕРАТИВНЫЙ

РСФСР

Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Проектно-Инвентаризационное Бюро

Владорского

Исполкома

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ.

на здание Производственных мастерских
(назначение нежилого строения)

район Владорский

город (пос.) С. Петербург

улица (пер.) Лесной пр. д. 34

Квартал № _____

Инвентарный № 238/1

03/01-1417

Форма технического паспорта утверждена приказом
по МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение производственные мастерские

Использование процв; тарное

Количество мест (мощность) _____

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

V. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т. П.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
A	основное строение	$(4,48 + 6,28) \cdot 36,84 - (4,48 \times 1,68) \cdot 2 =$	422,2	6,9	2913
	В том числе арка:				
	ул Трушкова О.Н.	$6,0 \times 7,0 + 7,10 \times 1,40 + 4,70 \times 5,70 + 5,70 \times 8,6$	128,9	3,30	425
	2-Н. 1-эт	$27,0 \times 5,00 + 20,0 \times 2,00 + 20,40 \times 5,60$	290,9	3,45	1004
	2-эт	$7,00 \times 9,40 + 18,0 \times 5,60 - 3,40 \times 1,00$	233,2	3,45	805

05 26 7. 985

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Л Год постройки 1931 Число этажей 2
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки новыми

№ п. п.	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.	Текущ. износ		
								Прог. износа к строению гр. 7 и гр. 8 по 100	Износ в проц. элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутовые	неравномерно	8		8	35	2,8		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины	28		28	40	11,2		
	б) перегородки	деревянные								
3	перекрытия	чердачное	кирпичные	6		6	45	2,7		
		междуэтажное	сводчатое							
		над подвальное	деревянные							
4	Крыша	фемизол на дер.	обрушение	11		11	40	4,4		
5	Полы	линолеум	высохли	8		8	45	3,6		
6	проемы	оконные	деревянные	10		10	45	4,5		
		дверные	стеклянные							
7	Внутренняя отделка	штукатурка	трещины	4		4	40	1,6		
8	Санитарно и электротехнич. устройства	отопление	да	21		21	45	9,45		
		водопровод	да							
		канализация	да							
		горячее водоснабжен	да							
		ванны	да							
		электроосвещен.	да							
		радио	да							
		телефон	да							
		вентиляция	да							
лифты	да									
9	прочие работы	штукатурка		4		4	35	1,4		

Итого 100 × _____ × 41,05
 Процент износа, приведенный к 100, по формуле $\frac{\text{процент износа (гр. 9) } \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 42%

объем б. м)

6

713.

125

04

5

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера				Литера				Литера			
		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	×			100	×			100	×	

Наименование конструктивных элементов	Литера				Литера				Литера			
		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	×			100	×			100	×	

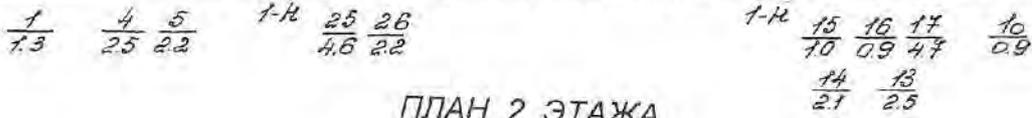
X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

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.	Проч. износ	Действительная стоимость в рублях
						удельный вес	группу капитальн.	климатическ. район			1993						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Д.Сен. строен.	26	985	м ²	139,10						348	42372	2913		42		
	Вулице	19	985	м ²	139,10							139,10	40	491	42		23485
	Ст. Трутовича ОН	26	985	м ²	139,10							13,9	125	5908	42		3424
													1809	15115			145

ПЛАН 1 ЭТАЖА



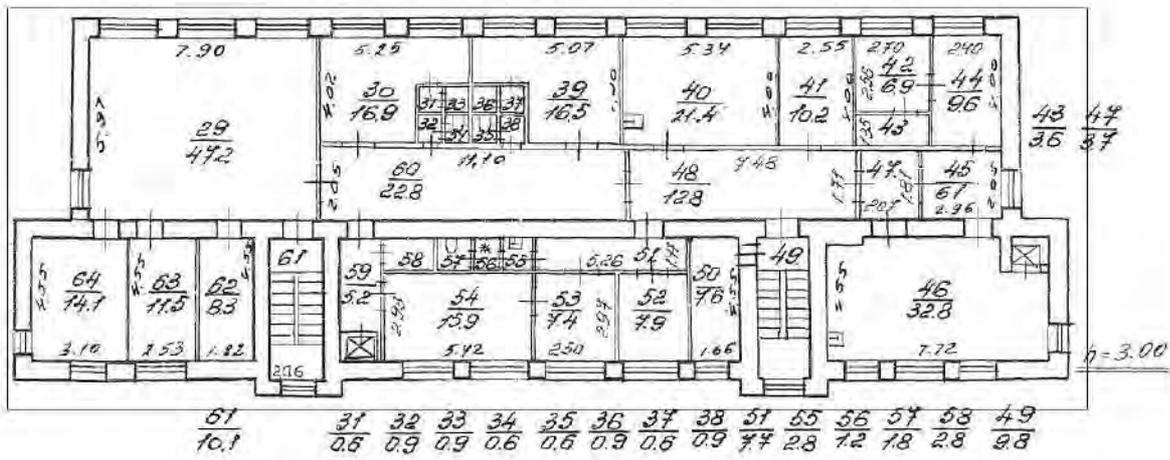
ПЛАН 2 ЭТАЖА



с/б/с

ПЛАН 2 ЭТАЖА

17 10
21 25



Филиал ГУП «ГУИОН» ПИБ Выборгского района
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: г.Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л

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
1	1-Н	1	тамбур	1.3		3.00	
		2	кабинет	19.3		3.00	
		3	склад	12.4		3.00	
		4	туалет	2.5		3.00	
		5	кладовая	2.2		3.00	
		6	мастерская	32.4		3.00	
		7	мастерская	21.2		3.00	
		8	мастерская	21.1		3.00	
		9	зал	30.4		3.00	
		10	тамбур	0.9		3.00	
		11	зал	11.6		3.00	
		12	холодильная камера	12.1		3.00	
		13	коридор	2.5		3.00	
		14	подсобное помещение	2.1		3.00	помещение
		15	кладовая	1.0		3.00	
		16	тамбур	0.9		3.00	
		17	лестница	4.7		3.00	
		18	коридор	13.9		3.00	
		19	подсобное помещение	19.7		3.00	помещение
		20	кабинет	16.5		3.00	
		21	склад	7.9		3.00	
		22	склад	9.5		3.00	
		23	коридор	7.5		3.00	
		24	коридор	30.6		3.00	
		25	лестница	4.6		3.00	
		26	тамбур	2.2		3.00	
		27	кабинет	11.3		3.00	
		28	кабинет	21.2		3.00	
2		29	мастерская	47.2		3.00	
		30	склад	16.9		3.00	
		31	тамбур	0.6		3.00	
		32	тамбур	0.9		3.00	
		33	кладовая	0.9		3.00	
		34	туалет	0.6		3.00	
		35	туалет	0.6		3.00	
		36	кладовая	0.9		3.00	
		37	тамбур	0.6		3.00	
		38	тамбур	0.9		3.00	
		39	склад	16.5		3.00	
		40	кабинет	21.4		3.00	
		41	кабинет	10.2		3.00	
		42	кабинет	6.9		3.00	
		43	лаборатория	3.6		3.00	
		44	кабинет	9.6		3.00	
		45	коридор	6.1		3.00	
		46	кабинет	32.8		3.00	
		47	коридор	3.7		3.00	
		48	коридор	12.8		3.00	
		49	лестница	9.8		3.00	
		50	кабинет	7.6		3.00	
		51	коридор	7.7		3.00	
		52	кабинет	7.9		3.00	
		53	кабинет	7.4		3.00	

	54	кабинет	15.9	3.00	
	55	умывальная	2.8	3.00	
	56	душевая	1.2	3.00	
	57	туалет	1.8	3.00	
	58	кладовая	2.8	3.00	
	59	коридор	5.2	3.00	
	60	коридор	22.8	3.00	
	61	лестница	10.1	3.00	
	62	кабинет	8.3	3.00	
	63	венткамера	11.5	3.00	
	64	кабинет	14.1	3.00	
	Итого по помещению 1-Н:		654.1		
	Итого по нежилым помещениям :		654.1		

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 654.1

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Васильева М.С. /

Проверил: _____ / Алексеева Н.П. /

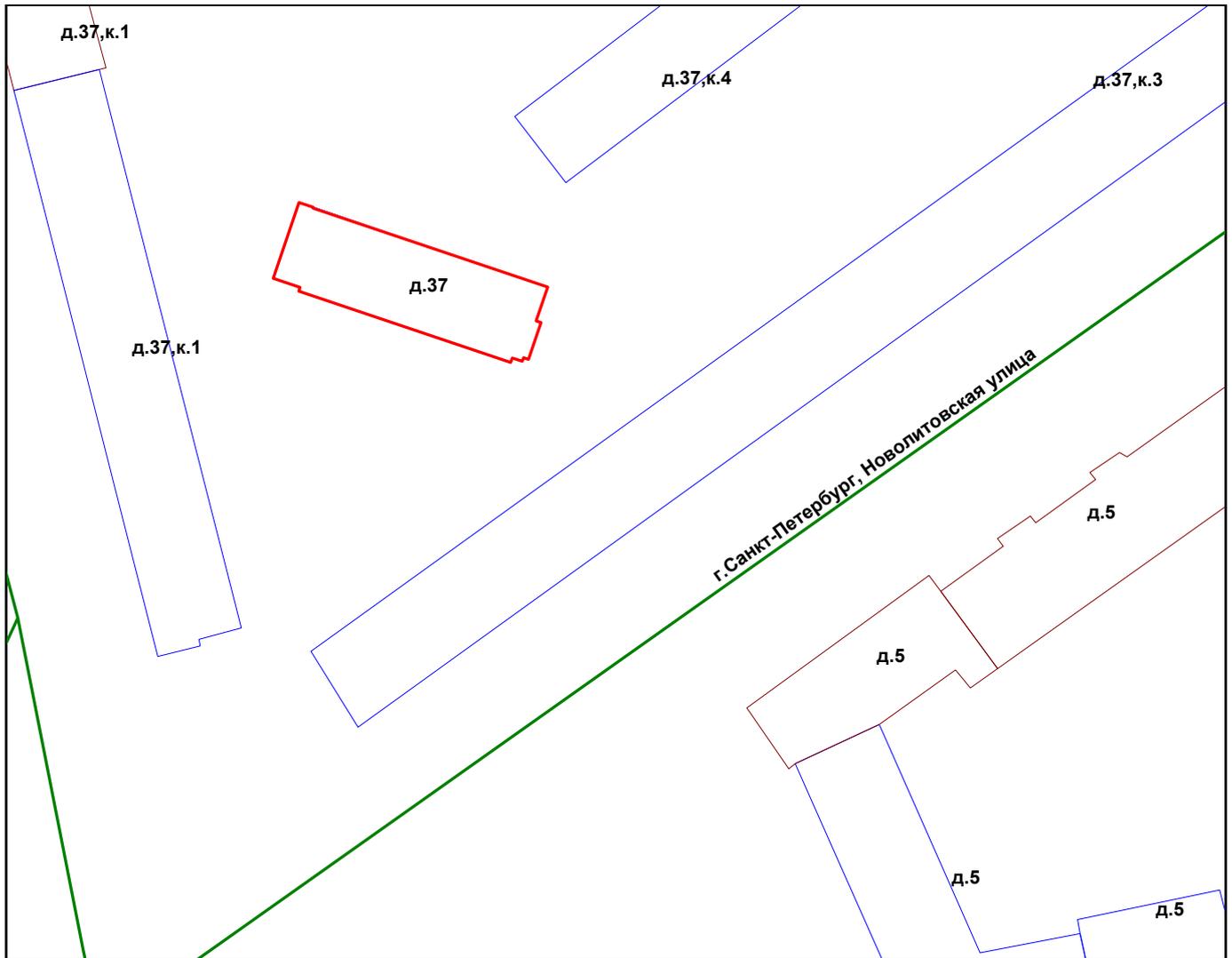
Начальник филиала ГУП
"ГУИОН" ПИБ Выборгского
района _____ / Козаченко Н.Ю. /

« 21 » _____ марта 1998 г.



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: г.Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л
Описательный адрес: г.Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37



М 1:1000

Условные обозначения

 - граница строения

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Выборгского района

(Козаченко Н.Ю.)
«27» июля 2012 г.

М.П.





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

«24» октября 2022 года

Обследование начато в «10» ч. «00» мин.

Обследование окончено в «10» ч. «45» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «14» октября 2022 № 9317-по сотрудникам Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга: главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Ганночкиным Е.С., ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Арап О.Г.

в присутствии: -

проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:36:0005116:1007 (ранее присвоенный кадастровый номер 78:36:5116:0:12).

Реестровый номер Объекта: 0025K685400000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации: площадь: 654,10 кв.м; Этажность: 2 этажа; Входы: 5 отдельных со двора. Объект оснащен: электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением/водоотведением.

Статус объекта культурного наследия: Объект включен в перечень объектов (выявленных объектов) культурного наследия регионального значения Санкт-Петербурга ансамбль «Батенинский жилмассив», памятник «Здание детского сада».

Основание пользования: -

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация.

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.07.2022 № КУВИ-001/2022-115558025 (далее – Выписка из ЕГРН), предоставленная Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Имущество Санкт-Петербурга» письмом от 11.10.2022 № 04-07-20176/22-0-0 (вх. от 11.10.2022 № 01-16-2219/21-9-0).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

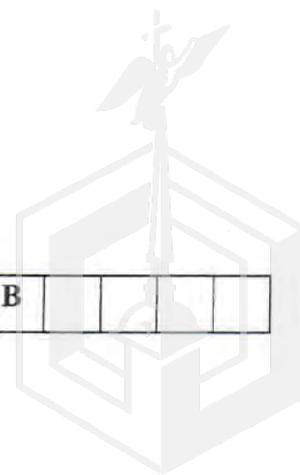
Обеспечен

Не обеспечен

Объект:

Используется

Не используется



Состояние Объекта*:

- Евростандарт
 Отличное
 Нормальное

- Удовлетворительное
 Неудовлетворительное

Вид использования Объекта: -**Пользователь: -**

Перепланировка/переустройство: выполнен многочисленный демонтаж/монтаж перегородок с дверными проемами, не обладающих признаками капитальности; демонтировано сантехническое оборудование; имеются разрушения в полу, разрушение крыши.

Иные лица, использующие Объект: -**Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):**

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> электроснабжения
(указывается основание подключения (при наличии)** | <input type="checkbox"/> водоснабжения/водоотведения
(указывается основание подключения (при наличии)** |
| <input type="checkbox"/> газоснабжения
(указывается основание подключения(при наличии)** | <input type="checkbox"/> теплоснабжения
(указывается основание подключения(при наличии)** |

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

- применяется не применяется

Дополнительная информация:

Доступ на Объект обеспечен представителем СПб ГКУ «Жилищное агентство Выборгского района Санкт-Петербурга» (ИНН 7802109446).

Согласно выписке из ЕГРН в отношении Объекта зарегистрировано право государственной собственности Санкт-Петербурга от 06.08.2010 № 78-78-01/0415/2010-572.

Признаков ведения хозяйственной деятельности на Объекте не выявлено. Объект находится в аварийном и антисанитарном состоянии (захламлен, имеет специфический запах).

Выявленные нарушения:

- несоответствие планировки Объекта документам технического и кадастрового учета;
- переустройство.

Приложение:

Фототаблица

Копии документов технического учета

Иное: сведения баз данных Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга ИТС «Реестр», ИТС «Аренда», Выписка из ЕГРН.

Главный специалист _____ /Е.С. Ганночкин/
 (должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

Ведущий специалист _____ /О.Г. Арап/
 (должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

_____ (должность лица, присутствующего при проведении обследования) (подпись) (фамилия, имя отчество)

Копия акта получена*** _____
 (ФИО, должность уполномоченного лица (при наличии документов, подтверждающих полномочия)

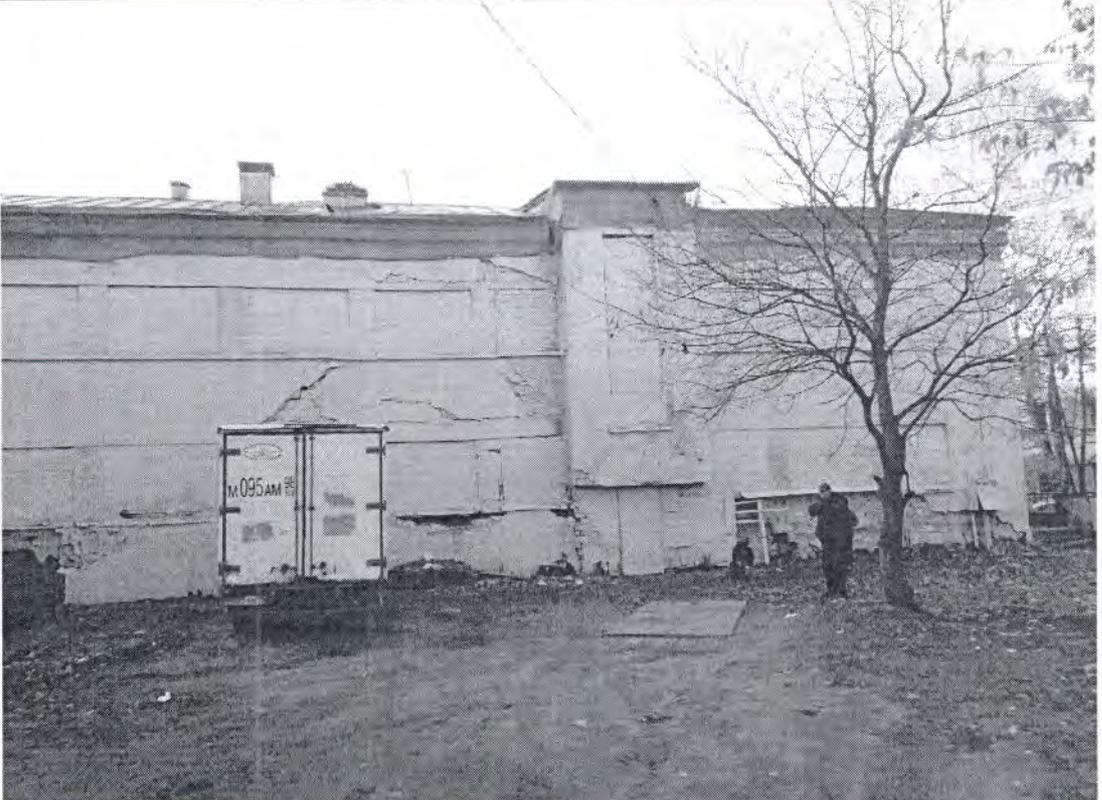
* В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт Петербурга»

**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

*** Предоставляется по запросу заинтересованного лица



ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Вид на здание по адресу: Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 37, лит. Л (далее – Объект)
Фото № 2	
Описание:	Вид на здание по адресу: Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 37, лит. Л (далее – Объект)

Главный специалист _____

/Ганночкин Е.С./

Ведущий специалист _____

/Арап О.Г./

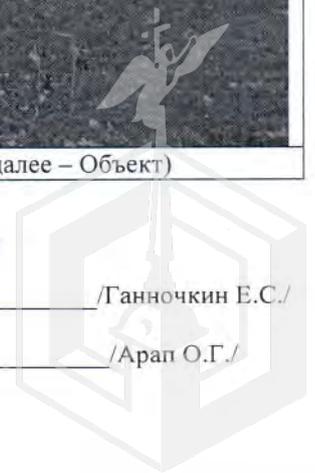


Фото № 3



Описание: Вход на Объект.

Фото № 4



Описание: Вид внутри Объекта.

Главный специалист _____

Ведущий специалист _____



/Ганночкин Е.С./

/Арап О.Г./



Фото № 5



Описание: Вид внутри Объекта.

Фото № 6



Описание: Вид внутри Объекта.

Главный специалист _____

Ведущий специалист _____

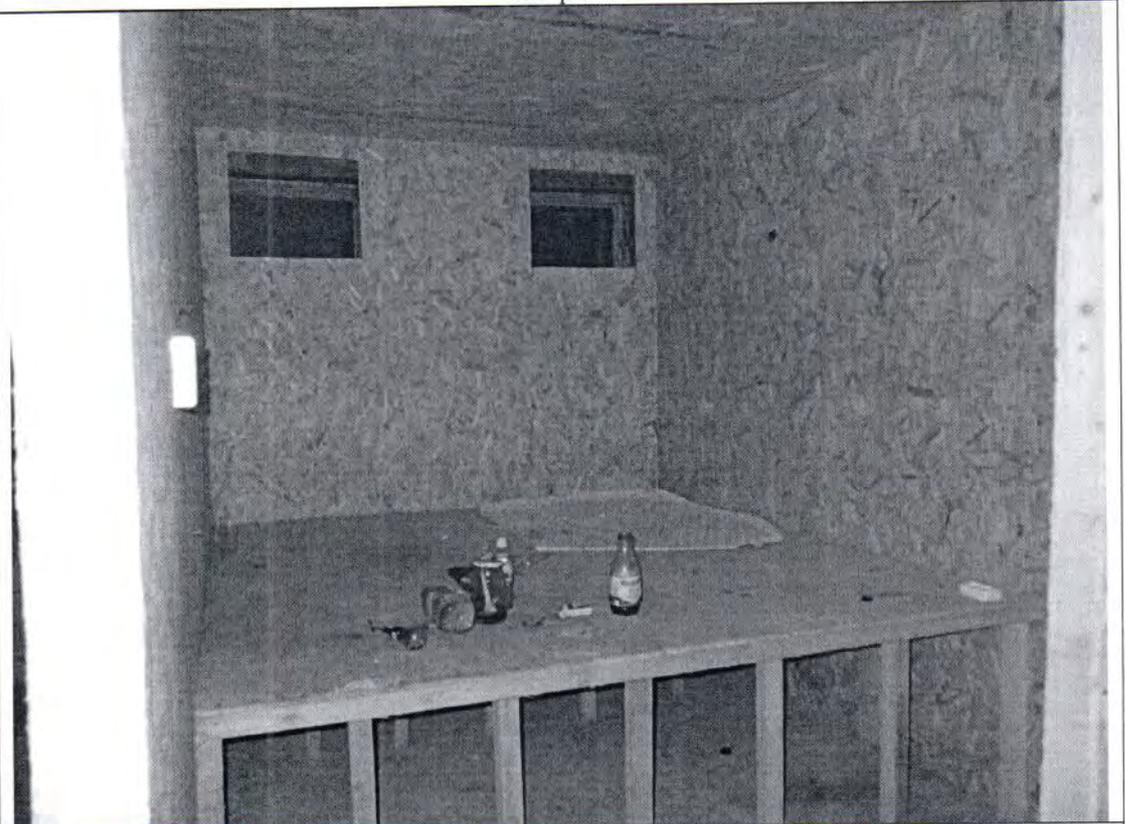
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ганночкин'.

/Ганночкин Е.С./

/Арап О.Г./



Фото № 7



Описание: Вид внутри Объекта.

Фото № 8



Описание: Вид внутри Объекта.

Главный специалист _____

Ведущий специалист _____

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be the name of the specialist.

/Ганночкин Е.С./

/Арап О.Г./





Описание: Вид внутри Объекта.



Описание: Вид внутри Объекта.

Главный специалист _____

Ведущий специалист _____

/Ганночкин Е.С./

/Арап О.Г./





Описание: Вид внутри Объекта.



Описание: Вид внутри Объекта.

Главный специалист _____



/Ганночкин Е.С./

Ведущий специалист _____



/Арап О.Г./



Фото № 13	
Описание:	Вид внутри Объекта.
Фото № 14	
Описание:	Вид внутри Объекта.

Главный специалист _____



/Ганночкин Е.С./

Ведущий специалист _____



/Арап О.Г./



Фото № 15



Описание: Вид внутри Объекта.

Фото № 16



Описание: Вид внутри Объекта.

Главный специалист _____

Ведущий специалист _____

/Ганночкин Е.С./

/Арап О.Г./



Фото № 17



Описание: Вид внутри Объекта.

Фото № 18



Описание: Вид внутри Объекта.

Главный специалист _____

/Ганночкин Е.С./

Ведущий специалист _____

/Арап О.Г./



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.11.2022, поступившего на рассмотрение 07.11.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984	
Кадастровый номер:	78:36:0005116:2064
Номер кадастрового квартала:	78:36:0005116
Дата присвоения кадастрового номера:	04.09.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л
Площадь:	1837 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб.:	8510217.55
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:36:0005116:1007, 78:36:0005116:3007, 78:36:0000000:4663
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов социального обеспечения
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:2064	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	<p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.126 от 18.10.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)) составляет: на высоте от 280.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1585 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03)»., вид/наименование: Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 280, тип: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта, дата решения: 28.01.2019, номер решения: 78-20-06.000.Т.678, наименование ОГВ/ОМСУ: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург"</p> <p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.169 от 18.10.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта: Телевизионная антенная опора (башня) составляет: на высоте от 300.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1610 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03)»., вид/наименование: Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 300, тип: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта, дата решения: 28.01.2019, номер решения: 78-20-06.000.Т.678, наименование ОГВ/ОМСУ: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург"</p>		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:	78:36:0005116:2064		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	<p>Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): Земли общего пользования. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.11.2019; реквизиты документа-основания: ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ от 11.07.2019 № б/н выдан: Лубянская Т.М..</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.11.2019; реквизиты документа-основания: ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ от 11.07.2019 № б/н выдан: Лубянская Т.М..</p>		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:2064	
		<p>вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.10.2019; реквизиты документа-основания: ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ от 11.07.2019 № б/н</p> <p>выдан: Лубянская Т.М.. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.12.2020; реквизиты документа-основания: экспертное заключение от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.01.2021; реквизиты документа-основания: экспертное заключение от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.05.2021; реквизиты документа-основания: экспертное заключение от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург".</p>	
Получатель выписки:		Русакова Виктория Владиславовна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:2064	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-39/096/2013-027 26.12.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	26.12.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-39/096/2013-027	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.12.2013 с 26.12.2013	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, № 78/201/13-177658, выдан 04.09.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984

Кадастровый номер: 78:36:0005116:2064

	дата государственной регистрации:	26.12.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-39/096/2013-027
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.12.2013 с 26.12.2013
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, № 78/201/13-177658, выдан 04.09.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге 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:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	26.12.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-39/096/2013-027
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.12.2013 с 26.12.2013
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, № 78/201/13-177658, выдан 04.09.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984

Кадастровый номер: 78:36:0005116:2064

	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	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:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	26.12.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-39/096/2013-027
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.12.2013 с 26.12.2013
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, № 78/201/13-177658, выдан 04.09.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	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:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

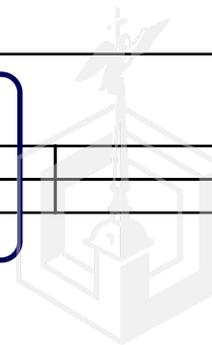
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 26	
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984	
Кадастровый номер:	78:36:0005116:2064
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют



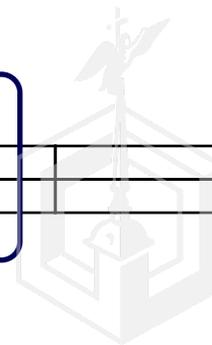
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:2064	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600	Условные обозначения:
---------------	-----------------------

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:2064	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	143°47.5'	43.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	233°45.7'	42.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	327°58.4'	36.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	20°8.9'	7.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	19°48.8'	10.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	21°33.7'	2.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	47°16.8'	3.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	53°25.8'	14.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	141°34.1'	4.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.1	51°45.4'	4.51	данные отсутствуют	78:36:0005116:1002	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:2064	

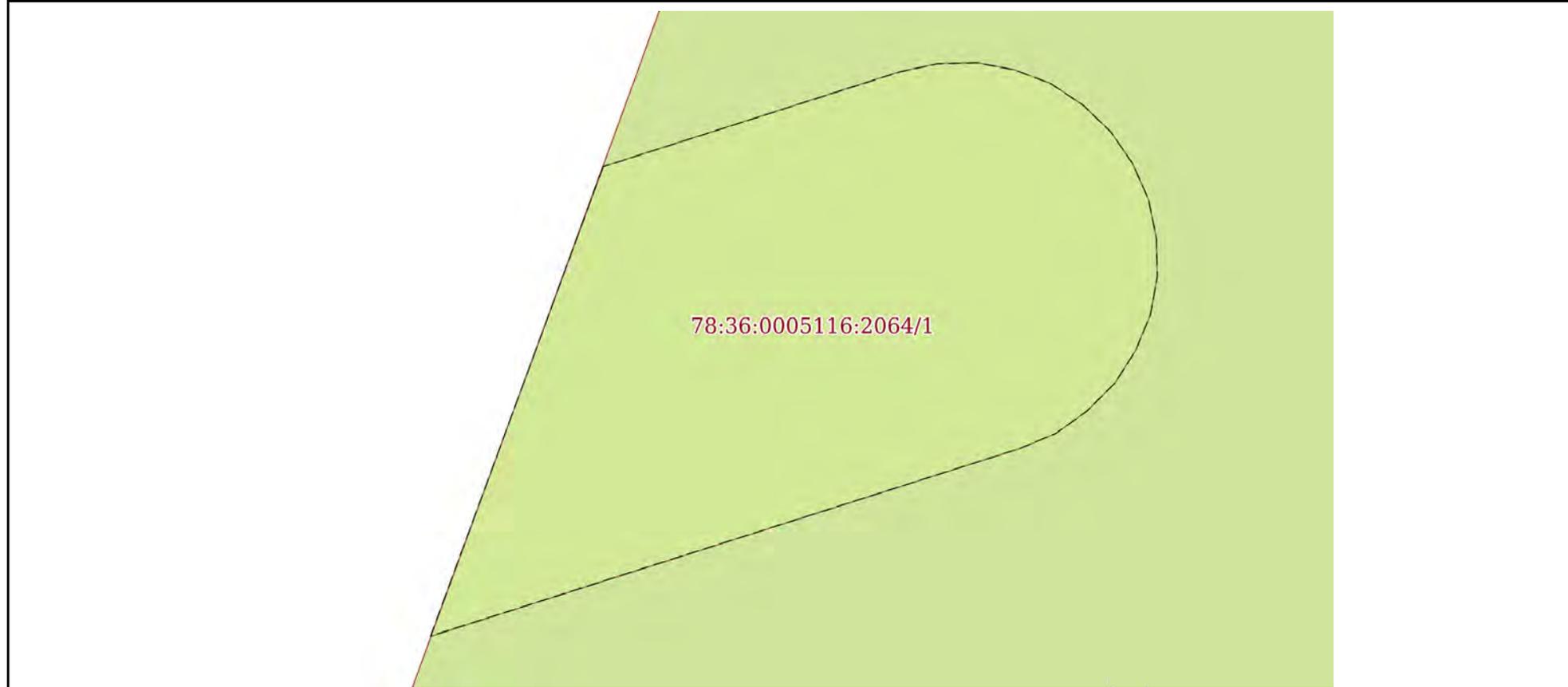
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	99125.71	115389.89	-	0.1
2	99090.66	115415.55	-	0.1
3	99065.47	115381.18	-	0.1
4	99096.15	115361.99	-	0.1
5	99102.8	115364.43	-	0.1
6	99113.07	115368.13	-	0.1
7	99115.55	115369.11	-	0.1
8	99117.72	115371.46	-	0.1
9	99126.6	115383.43	-	0.1
10	99122.92	115386.35	-	0.1
11	99125.71	115389.89	-	0.1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

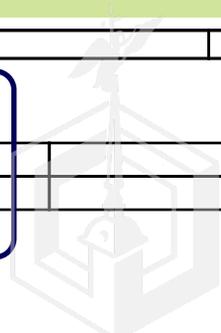
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:2064	

План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 78:36:0005116:2064/1



Масштаб 1:60 | Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	



Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4

Всего листов раздела 4: 6

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 26

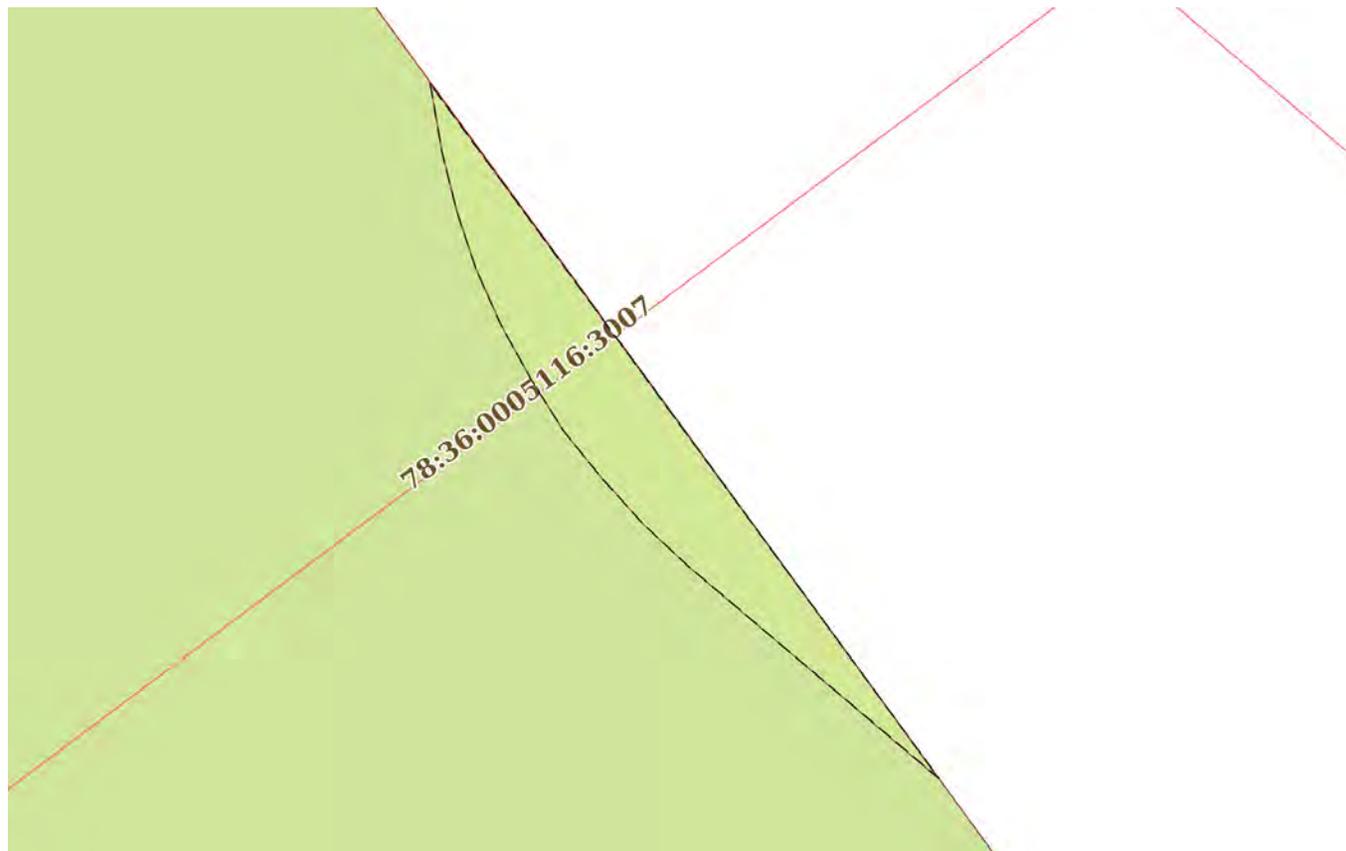
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984

Кадастровый номер:

78:36:0005116:2064

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:36:0005116:2064/2



Масштаб 1:50

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

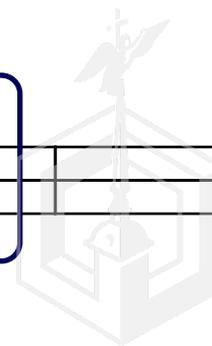
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4

Всего листов раздела 4: 6

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 26

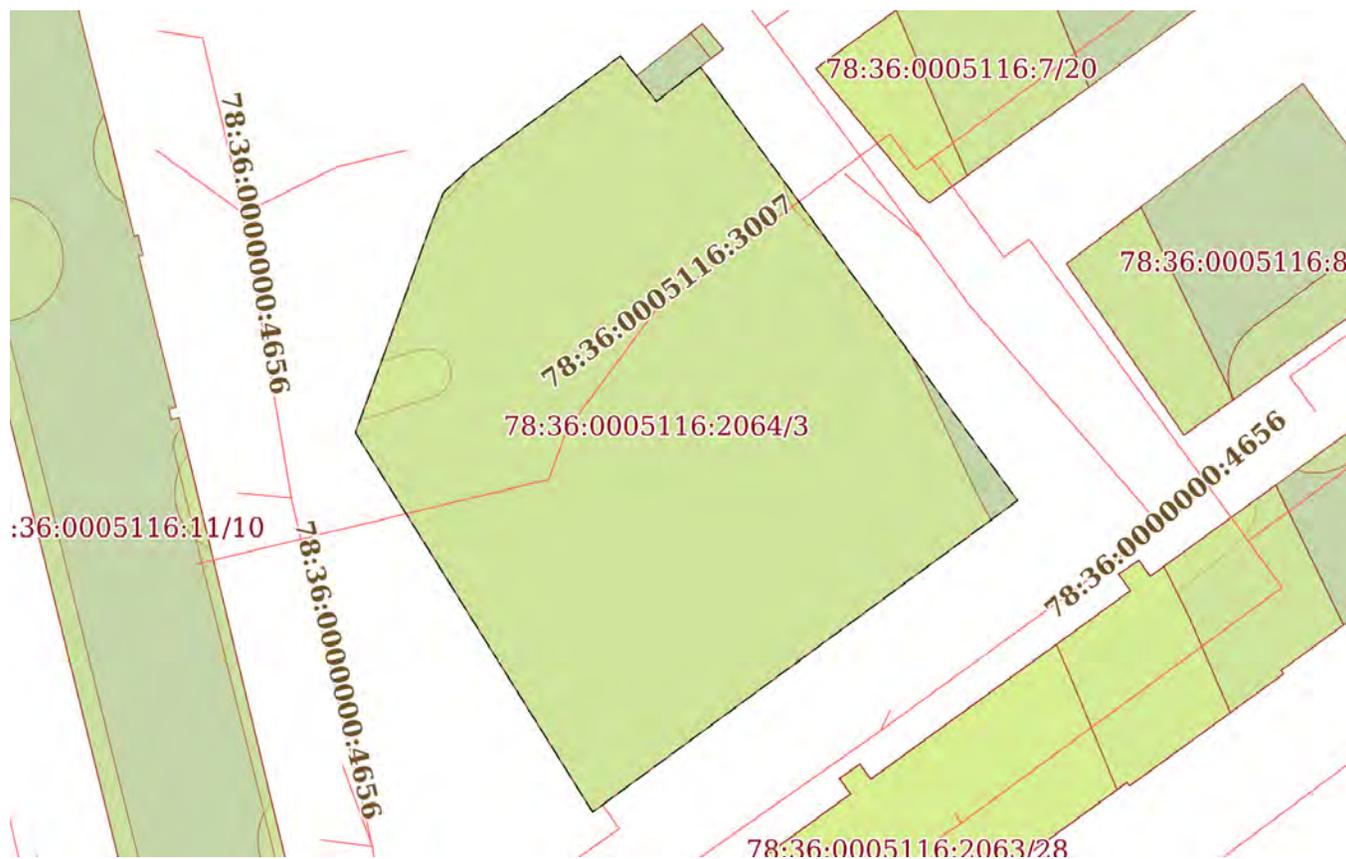
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984

Кадастровый номер:

78:36:0005116:2064

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:36:0005116:2064/3



Масштаб 1:600

Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

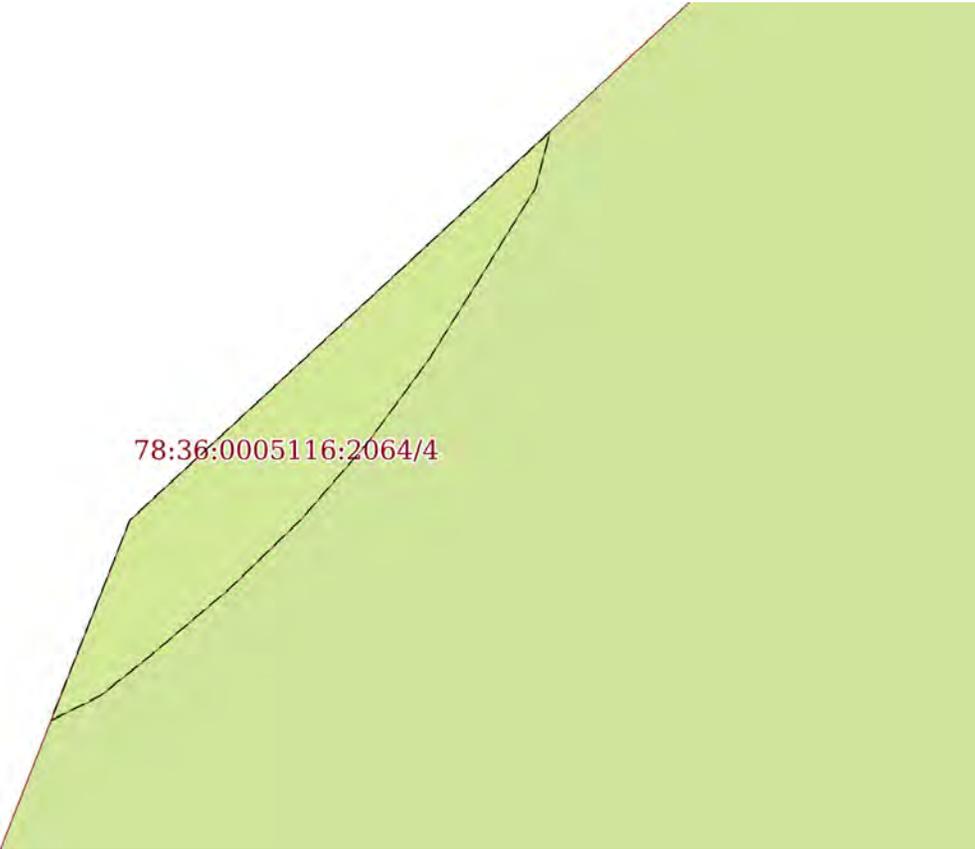
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

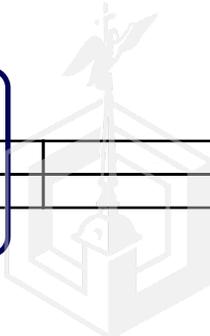
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:2064	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:36:0005116:2064/4	
			
Масштаб 1:30	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4

Всего листов раздела 4: 6

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 26

08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984

Кадастровый номер:

78:36:0005116:2064

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:36:0005116:2064/5



Масштаб 1:600

Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4

Всего листов раздела 4: 6

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 26

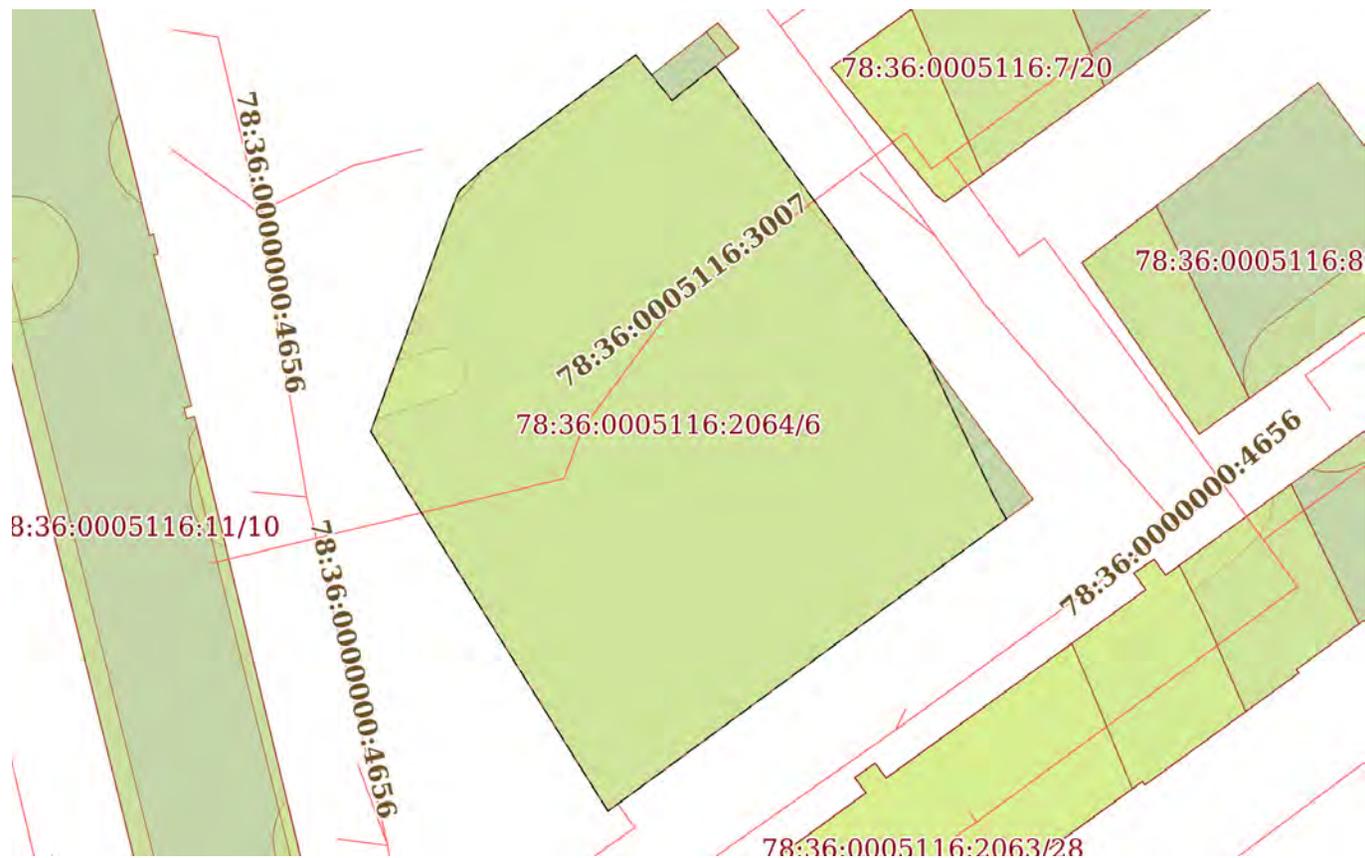
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984

Кадастровый номер:

78:36:0005116:2064

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:36:0005116:2064/6



Масштаб 1:600

Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

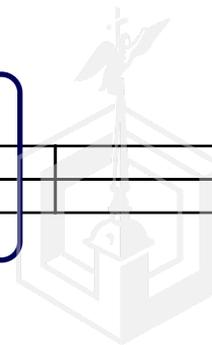
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984		
Кадастровый номер:	78:36:0005116:2064	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
78:36:0005116:2064/1	25	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона сетей связи и сооружений связи
78:36:0005116:2064/2	2	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона канализационных сетей
78:36:0005116:2064/3	1837	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): территория объекта культурного наследия
78:36:0005116:2064/4	1	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона канализационных сетей
78:36:0005116:2064/5	1817	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ от 11.07.2019 № б/н выдан: Лубянская Т.М.; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта: Телевизионная антенная опора (башня) составляет: на высоте от 255.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1587 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03).»; Реестровый номер границы: 78.00.2.120
78:36:0005116:2064/6	1817	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: экспертное заключение от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург"; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта: Телевизионная антенная опора (башня) составляет: на высоте от 255.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984

Кадастровый номер:

78:36:0005116:2064

		0-1587 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03).»; Реестровый номер границы: 78:00-6.125; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 255; Тип зоны: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ от 11.07.2019 № б/н выдан: Лубянская Т.М.; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)) составляет: на высоте от 280.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1585 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03).»; Реестровый номер границы: 78.00.2.121	
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ от 11.07.2019 № б/н выдан: Лубянская Т.М.; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта: Телевизионная антенная опора (башня) составляет: на высоте от 300.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1610 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03).»; Реестровый номер границы: 78.00.2.122	
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: экспертное заключение от	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

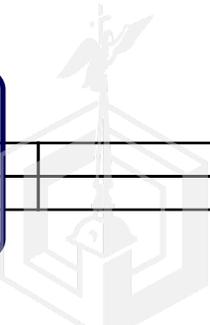
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:2064	
		28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург"; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)) составляет: на высоте от 280.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1585 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03).»; Реестровый номер границы: 78:00-6.126; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 280; Тип зоны: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: экспертное заключение от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург"; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта: Телевизионная антенная опора (башня) составляет: на высоте от 300.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1610 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03).»; Реестровый номер границы: 78:00-6.169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 300; Тип зоны: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984

Кадастровый номер: 78:36:0005116:2064

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:36:0005116:2064/1				
Система координат СК-1964				

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	99101.89	115364.1	Закрепление отсутствует	0.1
2	99097.14	115362.35	Закрепление отсутствует	0.1
3	99099.04	115368.33	Закрепление отсутствует	0.1
4	99099.19	115368.69	Закрепление отсутствует	0.1
5	99099.42	115369.01	Закрепление отсутствует	0.1
6	99099.7	115369.29	Закрепление отсутствует	0.1
7	99100.03	115369.5	Закрепление отсутствует	0.1
8	99100.39	115369.65	Закрепление отсутствует	0.1
9	99100.78	115369.72	Закрепление отсутствует	0.1
10	99101.17	115369.71	Закрепление отсутствует	0.1
11	99101.56	115369.63	Закрепление отсутствует	0.1
12	99101.92	115369.47	Закрепление отсутствует	0.1
13	99102.24	115369.25	Закрепление отсутствует	0.1
14	99102.51	115368.97	Закрепление отсутствует	0.1
15	99102.73	115368.64	Закрепление отсутствует	0.1
16	99102.87	115368.27	Закрепление отсутствует	0.1
17	99102.94	115367.89	Закрепление отсутствует	0.1
18	99102.93	115367.49	Закрепление отсутствует	0.1
19	99102.85	115367.11	Закрепление отсутствует	0.1
20	99101.89	115364.1	Закрепление отсутствует	0.1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984

Кадастровый номер: 78:36:0005116:2064

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:36:0005116:2064/2

Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	99116.51	115396.62	Закрепление отсутствует	0.1
2	99116.46	115396.63	Закрепление отсутствует	0.1
3	99116.05	115396.7	Закрепление отсутствует	0.1
4	99115.65	115396.8	Закрепление отсутствует	0.1
5	99115.26	115396.93	Закрепление отсутствует	0.1
6	99114.88	115397.1	Закрепление отсутствует	0.1
7	99114.52	115397.3	Закрепление отсутствует	0.1
8	99114.17	115397.52	Закрепление отсутствует	0.1
9	99113.85	115397.78	Закрепление отсутствует	0.1
10	99113.54	115398.06	Закрепление отсутствует	0.1
11	99113.26	115398.36	Закрепление отсутствует	0.1
12	99111.83	115400.05	Закрепление отсутствует	0.1
13	99116.51	115396.62	Закрепление отсутствует	0.1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

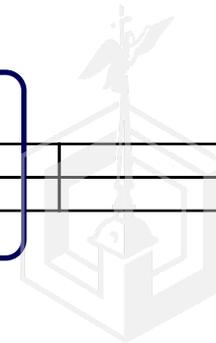
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984

Кадастровый номер:	78:36:0005116:2064
--------------------	--------------------

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:36:0005116:2064/3

Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	99125.71	115389.89	Закрепление отсутствует	0.1
2	99090.66	115415.55	Закрепление отсутствует	0.1
3	99065.47	115381.18	Закрепление отсутствует	0.1
4	99096.15	115361.99	Закрепление отсутствует	0.1
5	99102.8	115364.43	Закрепление отсутствует	0.1
6	99113.07	115368.13	Закрепление отсутствует	0.1
7	99115.55	115369.11	Закрепление отсутствует	0.1
8	99117.72	115371.46	Закрепление отсутствует	0.1
9	99126.6	115383.43	Закрепление отсутствует	0.1
10	99122.92	115386.35	Закрепление отсутствует	0.1
11	99125.71	115389.89	Закрепление отсутствует	0.1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

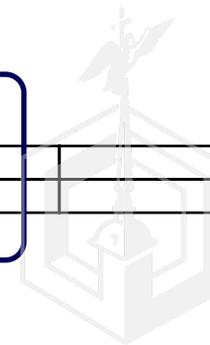
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984

Кадастровый номер: 78:36:0005116:2064

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:36:0005116:2064/4				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	99117.12	115370.81	Закрепление отсутствует	0.1
2	99115.55	115369.11	Закрепление отсутствует	0.1
3	99114.74	115368.79	Закрепление отсутствует	0.1
4	99114.84	115368.99	Закрепление отсутствует	0.1
5	99115	115369.19	Закрепление отсутствует	0.1
6	99115.27	115369.51	Закрепление отсутствует	0.1
7	99115.55	115369.8	Закрепление отсутствует	0.1
8	99115.86	115370.07	Закрепление отсутствует	0.1
9	99116.2	115370.32	Закрепление отсутствует	0.1
10	99116.55	115370.54	Закрепление отсутствует	0.1
11	99116.89	115370.75	-	-
12	99117.12	115370.81	Закрепление отсутствует	0.1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 6

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 26

08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984

Кадастровый номер:

78:36:0005116:2064

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:36:0005116:2064/5

Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	99102.8	115364.43	-	0.1
2	99096.15	115361.99	-	0.1
3	99065.47	115381.18	-	0.1
4	99089.08	115413.39	-	-
5	99090.91	115412.4	-	0.1
6	99101.91	115407.16	-	0.1
7	99102.49	115406.89	-	-
8	99125.71	115389.89	-	0.1
9	99122.92	115386.35	-	0.1
10	99126.6	115383.43	-	0.1
11	99117.72	115371.46	-	0.1
12	99115.55	115369.11	-	0.1
13	99113.07	115368.13	-	0.1
14	99102.8	115364.43	-	0.1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984

Кадастровый номер:

78:36:0005116:2064

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:36:0005116:2064/6

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	99125.71	115389.89	-	-
2	99102.49	115406.89	-	-
3	99101.91	115407.16	-	-
4	99090.91	115412.4	-	-
5	99089.08	115413.39	-	-
6	99065.47	115381.18	-	-
7	99096.15	115361.99	-	-
8	99102.8	115364.43	-	-
9	99113.07	115368.13	-	-
10	99115.55	115369.11	-	-
11	99117.72	115371.46	-	-
12	99126.6	115383.43	-	-
13	99122.92	115386.35	-	-
1	99125.71	115389.89	-	-



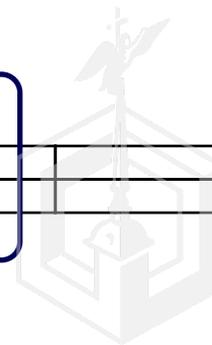
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия





МЧС РОССИИ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ,
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ
ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ
ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(Главное управление МЧС России
по г. Санкт-Петербургу)

ул. Большая Морская, д. 40, лит. А
г. Санкт-Петербург, 190031
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34

02.11.2022 № 127-130-1467

На № 1345/22-0-0 от 10.10.2022
О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГБУ «Агентство по развитию
имущественного комплекса
Санкт-Петербурга»

Золотовской И.А.

Каменноостровский пр., д. 26-28, лит. А,
пом. 50-Н
Санкт-Петербург, 197101

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по учетным данным Главного управления, объекты недвижимости, расположенные по адресам:
Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, литера В;
Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Григорьева, дом 18/6, лит. А;
Санкт-Петербург, Лесной проспект, д. 37, лит. Л,
не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения)

Е.В. Цыганов





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ
ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 417-43-03, факс (812) 710-42-45

e-mail: kgiop@gov.spb.ru <http://www.gov.spb.ru>

ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

№01-43-19862/23-0-1 от 16.08.2023

№ 01-43-19862/23-0-0 от 15.08.2023

На № 05-10-106648/22-0-3 от 15.08.2023

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Регистрационный номер объекта культурного наследия	782011329160125
Наименование объекта культурного наследия	Здание детского сада
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	1929-1933 гг.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Памятник
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	Входит в ансамбль "Батенинский жилмассив"
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/3836566
Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый	Распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории

государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	и культуры) народов Российской Федерации
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекту культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	в качестве объекта культурного наследия регионального значения "Батенинский жилмассив", об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 492-р от 14.08.2019
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Распоряжение КГИОП № 492-р от 14.08.2019
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 594-р от 18.10.2019

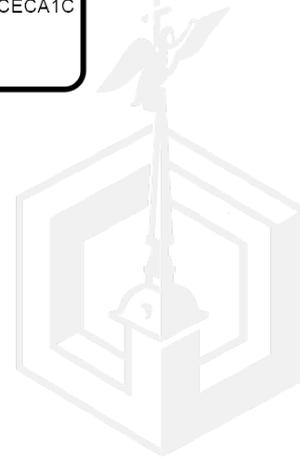
**Начальник Управления
государственного реестра
объектов культурного наследия**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 06F237E849F3904F1FB4515726CECA1C
Владелец **Яковлев Петр Олегович**
Действителен с 31.10.2022 по 24.01.2024

П.О. Яковлев

Долгушина М.И.
(812) 417-43-46



Акт
отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии

г. Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 37, литера Л
(Адрес объекта)

«09» июня 2021 г.

представитель органа государственной охраны
главный специалист отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Стрелкова А.В.,
(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

составил настоящий акт отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии

Объект культурного наследия регионального значения «Здание детского сада», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Батенинский жилмассив», на основании распоряжения КГИОП от 14.08.2019 № 492-р

(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

Санкт-Петербург

(Город)

улица

Лесной пр.

д.

37

корп./стр.

-

лит.

Л

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Здание не эксплуатируется, цоколи имеют трещины и сколы, цементные вставки, локальные утраты; отмостки со стороны северного фасада отсутствуют; в стенах северного фасада продольные и диагональные трещины, в местах утрат отделочных слоев наблюдается деструкция кладки; обрушена часть крыши, имеющееся металлическое покрытие кровли корродировано; утрачены все водосточные трубы, за исключением верхней части одной трубы восточного фасада; поверхность фасадов загрязнена, имеются трещины, сколы, следы намоканий, утраты отделочных слоев до шлакоблоков, вандальные надписи, позднейшие ремонтные вставки; карниз укрыт строительной защитной сеткой, на поверхности карниза наблюдаются трещины, сколы, следы намоканий и биопоражений, утраты отделки; на поверхности крылец трещины, сколы, биопоражения, утраты, крыльца захлаплены бытовым мусором; оконные проемы заложены кирпичом; дверные заполнения покрыты коррозией.

Доступ во внутренние помещения отсутствует.

(дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения)

2. Перечень критериев отнесения объектов культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии:

а) утрата инженерных коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение):

Имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

Имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

Имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

Имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

Невозможно определить в связи с отсутствием доступа во внутренние помещения

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

Имеется

3. Выводы:

Объект культурного наследия относится/не относится к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии (согласно п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 29 июня 2015 № 646).

4. Подписи:

Представитель органа
государственной охраны:

(Подпись)

Стрелкова А.В.
(Ф.И.О. полностью)


А.С. СОКОЛОВ





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

26 МАЯ 2021

№ 04-19-201/21

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание детского сада», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание детского сада», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л (далее – объект), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Батенинский жилмассив», согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета.

Заместитель председателя Комитета



УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением КГИОП «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание детского сада», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

от «26» мая 2024 г. № 04-19-201/21

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,
включенного в единый государственный реестр
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

Здание детского сада

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

7	8	2	0	1	1	3	2	9	1	6	0	1	2	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия)¹:

имеется V отсутствует
(нужное отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

¹ В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

1.2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального
значения

регионального
значения

муниципального
значения

(нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник

ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

1.5. 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:

1.6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или, при его отсутствии, описание местоположения объекта):

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

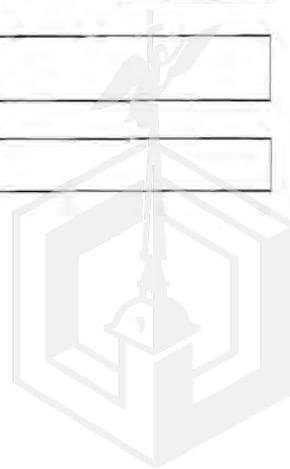
ул.

д.

корп. и
(или)
стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)



1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

--

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

--

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на ___ листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны 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:

--

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

№	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ):

--

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

--

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.



2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной



деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

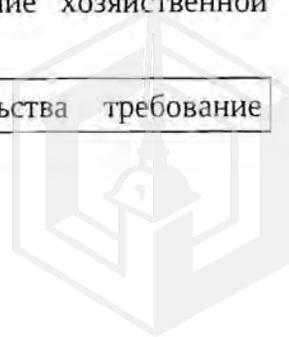
3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование



к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально - зрелищных, культурно - просветительных и зрелищно - развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице

как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Не установлена(ы)

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

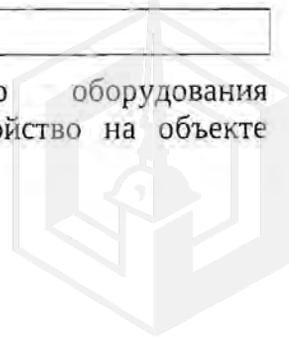
7.1. Обеспечивать условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с Порядком обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Минкультуры России.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

в соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73-ФЗ

7.4. Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте



культурного наследия, его территории, в соответствии с действующим законодательством, предусматривающим получение согласования проектной документации с КГИОП.

7.5. Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

7.6. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в КГИОП.

7.7. Обеспечивать при необходимости разработку специальных технических условий, содержащих комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия.

7.8. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в описи предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры объекта культурного наследия, являющейся приложением к настоящему охранному обязательству, не перемещать указанные предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры (при наличии).

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 17.05.2021;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 13.04.2021).



**Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению
объекта культурного наследия***

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание ²
1	В установленном законом порядке выполнить работы по консервации объекта культурного наследия, в том числе первоочередные противоаварийные работы.	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	1. Акт технического состояния от 06.05.2021 № 07-20-46/21-2-0. 2. Письма КГИОП от 06.05.2021: № 07-20-46/21-3-0, № 07-20-46/21-4-0.
2	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия.	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	1. Акт технического состояния от 06.05.2021 № 07-20-46/21-2-0. 2. Письма КГИОП от 06.05.2021: № 07-20-46/21-3-0, № 07-20-46/21-4-0.

*Установленные охранным обязательством виды работ не изменяют и не отменяют необходимости исполнения вступивших в законную силу судебных актов в отношении объекта.

2 Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.



Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия³:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание ⁴
1	Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия и во внутренние помещения объекта культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия. В интересах сохранения объекта культурного наследия доступ к объекту культурного наследия (его части) может быть приостановлен на время проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа к нему осуществляются по решению КГИОП.	Письма КГИОП от 06.05.2021: № 07-20-46/21-3-0, № 07-20-46/21-4-0.

3 Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

4 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.



2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации⁵:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание ⁶
1	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения	

⁵ Заполняется в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.

⁶ Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.



Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

782011329160125

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



24.12.2019

Дата съемки (число, месяц, год)



1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Здание детского сада

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

1929-1933 гг.

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

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения "Батенинский жилмассив", об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 492-р от 14.08.2019 г. |
|--|

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л
--

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения "Батенинский жилмассив", об утверждении границ и режима |
|--|

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: историческая симметричная планировка двух кварталов трапециевидной формы (местоположение и габариты зданий, местоположение внутриквартальных проездов, фрагменты системы благоустройства и озеленения, фрагменты оград). VIII. «Здание детского сада», расположенное по адресу: Лесной пр., д. 37, лит. Л. Объемно-пространственное решение: габариты и конфигурация двухэтажного на подвалах прямоугольного в плане здания (на плане № 12), включая конфигурацию и габариты крыльца; исторические габариты, конструкция и конфигурация крыш (вальмовая); высотные отметки крыш с широкими карнизными свесами. Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены- местоположение; исторические отметки междуэтажных перекрытий; исторические лестницы (две): местоположение, тип конструкции (консольная), материал ступеней (известняк) ограждения материал (металл), рисунок (квадратный прут, горизонтальные элементы); своды подвальных помещений. Объемно- планировочное решение: историческое объемно- планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение в стиле конструктивизм; материал и характер отделки стен: штукатурка гладкая и фактурная «под шубу» с выделением цветом в междуоконных простенках; цоколь: известняковая скоба; оконные проемы: исторические местоположение, конфигурация и габариты (лежащие и витражные лестничных объемов), расстекловка и цвет (аналогичный цвету межоконных простенков) оконных заполнений; вертикальное (в эркерах лестничных клеток, сплошное вертикальное остекление) и горизонтальное (ленточное остекление) членения фасадов; дверные проемы: исторические местоположение, габариты и конфигурация; карнизные свесы-первичные габариты; крыльца боковые с ограждением из металлического прута на квадратных каменных тумбах: местоположение, габариты, конфигурация; северный фасад; западный фасад; южный фасад; восточный фасад;

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Батенинский жилмассив" № 594-р от 18.10.2019 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 требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.



Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Г.Р.
должность	подпись	инициалы, фамилия



17 . 05 . 2021

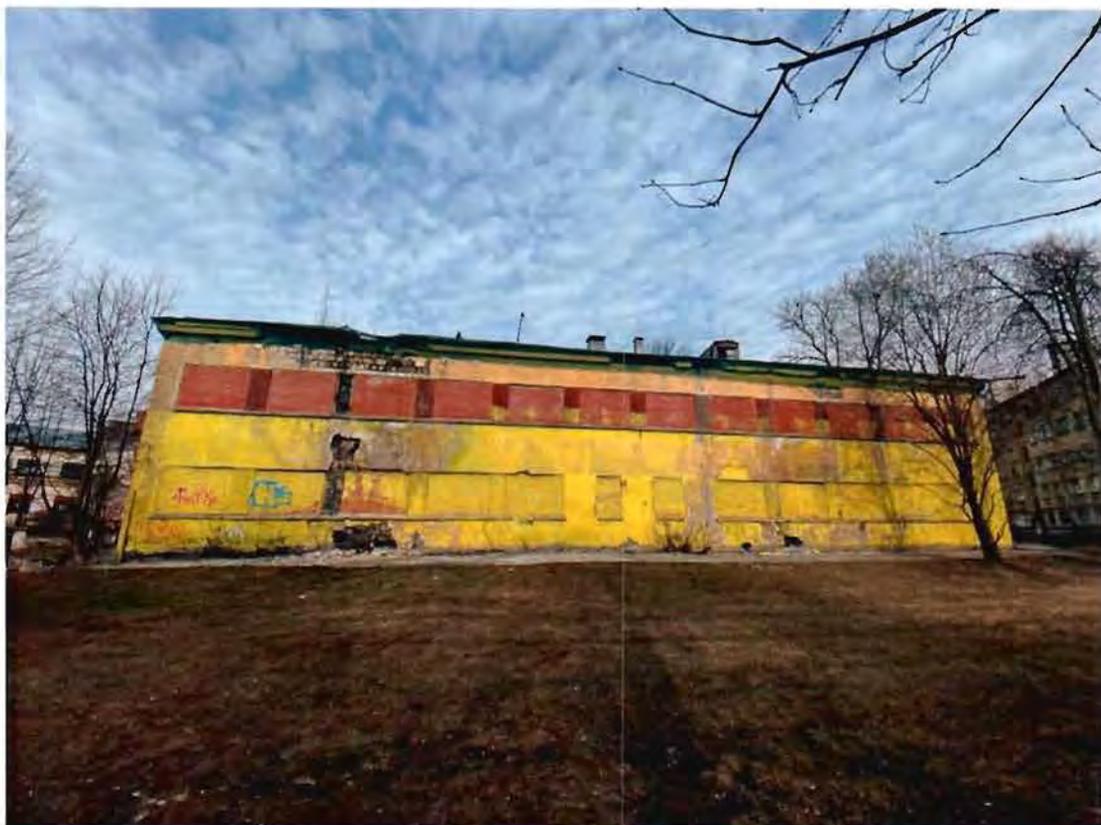
Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Фотографическое изображение объекта культурного наследия
регионального значения
«Здание детского сада»,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л,
входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения
«Батенинский жилмассив»,
(фотофиксация выполнена 13.04.2021)



1. Северный фасад объекта культурного наследия.





2. Южный фасад объекта культурного наследия.



3. Западный фасад объекта культурного наследия.





4. Восточный фасад объекта культурного наследия.



Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

782011329160125

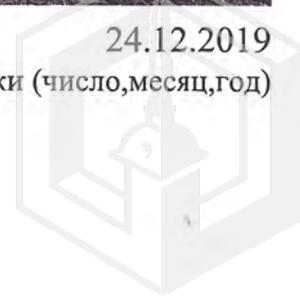
Регистрационный номер объекта культурного
наследия в едином государственном реестре
объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов Российской Федерации

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



24.12.2019
Дата съемки (число, месяц, год)



1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Здание детского сада

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

1929-1933 гг.

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

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения "Батенинский жилмассив", об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 492-р от 14.08.2019 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения "Батенинский жилмассив", об утверждении границ и режима

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: историческая симметричная планировка двух кварталов трапециевидной формы (местоположение и габариты зданий, местоположение внутриквартальных проездов, фрагменты системы благоустройства и озеленения, фрагменты оград). VIII. «Здание детского сада», расположенное по адресу: Лесной пр., д. 37, лит. Л. Объемно-пространственное решение: габариты и конфигурация двухэтажного на подвалах прямоугольного в плане здания (на плане № 12), включая конфигурацию и габариты крыльца; исторические габариты, конструкция и конфигурация крыш (вальмовая); высотные отметки крыш с широкими карнизными свесами. Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены- местоположение; исторические отметки междуэтажных перекрытий; исторические лестницы (две): местоположение, тип конструкции (консольная), материал ступеней (известняк) ограждения материал (металл), рисунок (квадратный прут, горизонтальные элементы); своды подвальных помещений. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение в стиле конструктивизм; материал и характер отделки стен: штукатурка гладкая и фактурная «под шубу» с выделением цветом в междуоконных простенках; цоколь: известняковая скоба; оконные проемы: историческое местоположение, конфигурация и габариты (лежащие и витражные лестничных объемов), расстекловка и цвет (аналогичный цвету междуоконных простенков) оконных заполнений; вертикальное (в эркерах лестничных клеток, сплошное вертикальное остекление) и горизонтальное (ленточное остекление) членения фасадов; дверные проемы: историческое местоположение, габариты и конфигурация; карнизные свесы-первичные габариты; крыльца боковые с ограждением из металлического прута на квадратных каменных тумбах: местоположение, габариты, конфигурация; северный фасад; западный фасад; южный фасад; восточный фасад;

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Батенинский жилмассив" № 594-р от 18.10.2019 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 требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.



Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

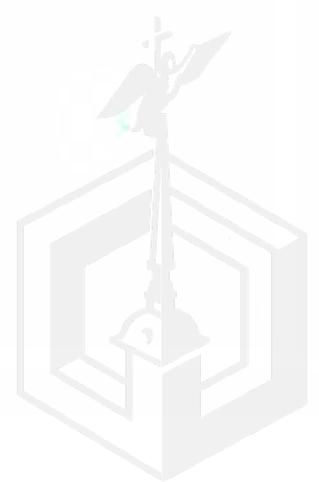
М.П.

31 . 10 . 2022

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
4/2024) листа(ов)
Филия Санижирин Б.Б.
№5

Д. Бумиев Д.С.





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

14.08.2019

№ 492-р

О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Батенинский жилмассив», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия

На основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 30.09.2016 № 3-8411), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 04.07.2019:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения ансамбль «Батенинский жилмассив», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, включающий:

1) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера А;

2) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 2, литера В;

3) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 3, литера Г;



4) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 4, литера Д;

5) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 5, литера Е;

6) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 6, литера Ж;

7) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 39, корпус 1, литера А;

8) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 39, корпус 2, литера А;

9) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 39, корпус 3, литера А;

10) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Диагональная улица, дом 4, корпус 1, литера В;

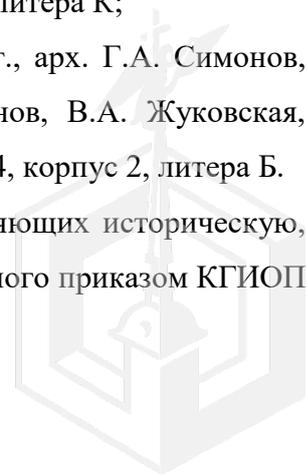
11) памятник «Здание универмага «Выборгский», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера Б;

12) памятник «Здание детского сада», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л;

13) памятник «Здание механической прачечной», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера К;

14) памятник «Здание общественного назначения», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Диагональная улица, дом 4, корпус 2, литера Б.

2. Исключить из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом КГИОП



от 20.02.2001 № 15, объект «Батенинский жилмассив», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, Лесной пр., 37, корп. 1; Лесной пр., 37, корп. 1, лит. Б; Лесной пр., 37, корп. 2, лит. В; Лесной пр., 37, корп. 3; Лесной пр., 37, корп. 4, лит. Д; Лесной пр., 37, корп. 5, лит. Е; Лесной пр., 37, корп. 6; Лесной пр., 37, лит. К, Л; Лесной пр., 39, корп. 1, 2; Диагональная ул., 4, корп. 1; Диагональная ул., 4, корп. 2, лит. Б, числящийся под номером 659 в указанном списке.

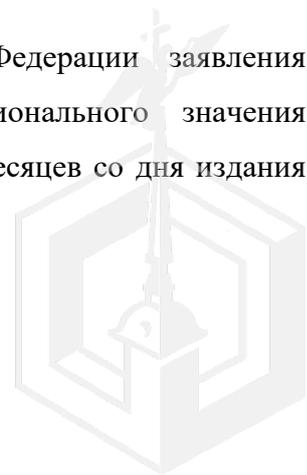
3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения ансамбля «Батенинский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера А; Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера Б; Лесной проспект, дом 37, корпус 2, литера В; Лесной проспект, дом 37, корпус 3, литера Г; Лесной проспект, дом 37, корпус 4, литера Д; Лесной проспект, дом 37, корпус 5, литера Е; Лесной проспект, дом 37, корпус 6, литера Ж; Лесной проспект, дом 37, литера К; Лесной проспект, дом 37, литера Л; Лесной проспект, дом 39, корпус 1, литера А; Лесной проспект, дом 39, корпус 2, литера А; Лесной проспект, дом 39, корпус 3, литера А; Диагональная улица, дом 4, корпус 1, литера В; Диагональная улица, дом 4, корпус 2, литера Б, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения ансамбля «Батенинский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера А; Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера Б; Лесной проспект, дом 37, корпус 2, литера В; Лесной проспект, дом 37, корпус 3, литера Г; Лесной проспект, дом 37, корпус 4, литера Д; Лесной проспект, дом 37, корпус 5, литера Е; Лесной проспект, дом 37, корпус 6, литера Ж; Лесной проспект, дом 37, литера К; Лесной проспект, дом 37, литера Л; Лесной проспект, дом 39, корпус 1, литера А; Лесной проспект, дом 39, корпус 2, литера А; Лесной проспект, дом 39, корпус 3, литера А; Диагональная улица, дом 4, корпус 1, литера В; Диагональная улица, дом 4, корпус 2, литера Б, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП – начальнику Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения ансамбля «Батенинский жилмассив» в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.



4.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Комитет по градостроительству и архитектуре копий распоряжения в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня издания распоряжения.

4.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, о включении объекта культурного наследия в реестр срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

4.4. Размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

4.5. Внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

5. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Председатель Комитета



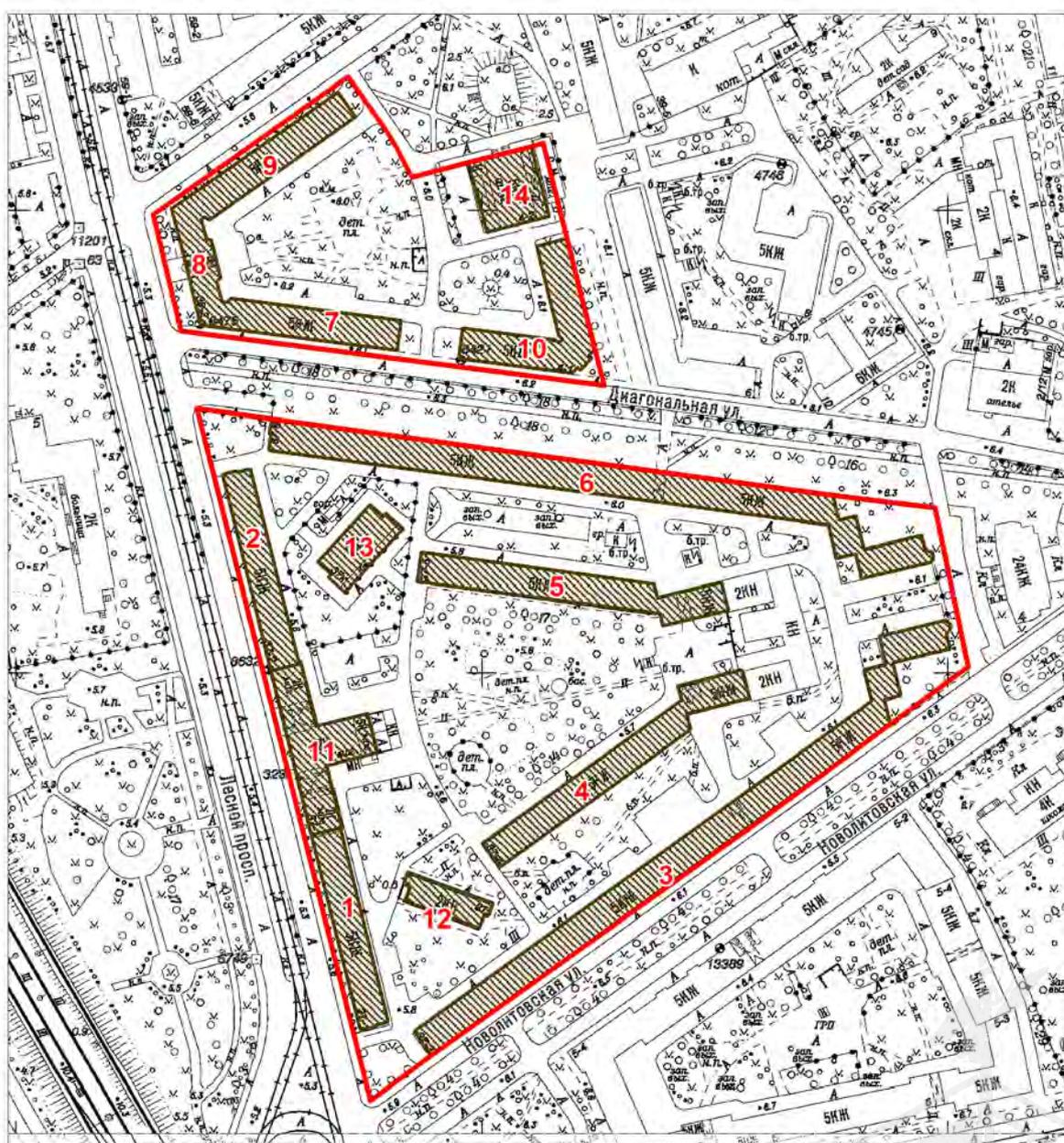
С.В. Макаров



Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Батенинский жилмассив»,

(далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера А; Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера Б; Лесной проспект, дом 37, корпус 2, литера В; Лесной проспект, дом 37, корпус 3, литера Г; Лесной проспект, дом 37, корпус 4, литера Д; Лесной проспект, дом 37, корпус 5, литера Е; Лесной проспект, дом 37, корпус 6, литера Ж; Лесной проспект, дом 37, литера К; Лесной проспект, дом 37, литера Л; Лесной проспект, дом 39, корпус 1, литера А; Лесной проспект, дом 39, корпус 2, литера А; Лесной проспект, дом 39, корпус 3, литера А; Диагональная улица, дом 4, корпус 1, литера В; Диагональная улица, дом 4, корпус 2, литера Б

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:3000

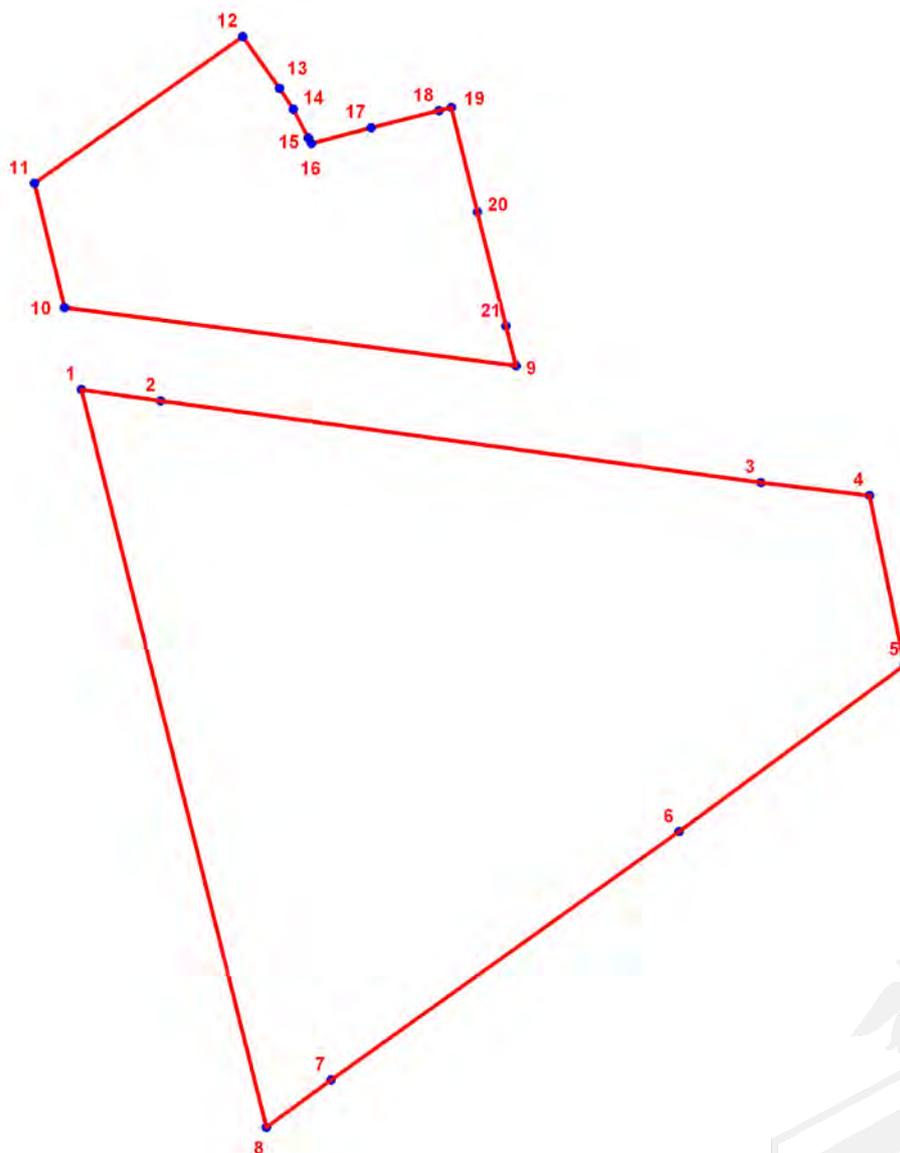
Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- ▨ Объект культурного наследия

Состав ансамбля:

1. Жилой дом (Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера А)
2. Жилой дом (Лесной проспект, дом 37, корпус 2, литера В)
3. Жилой дом (Лесной проспект, дом 37, корпус 3, литера Г)
4. Жилой дом (Лесной проспект, дом 37, корпус 4, литера Д)
5. Жилой дом (Лесной проспект, дом 37, корпус 5, литера Е)
6. Жилой дом (Лесной проспект, дом 37, корпус 6, литера Ж)
7. Жилой дом (Лесной проспект, дом 39, корпус 1, литера А)
8. Жилой дом (Лесной проспект, дом 39, корпус 2, литера А)
9. Жилой дом (Лесной проспект, дом 39, корпус 3, литера А)
10. Жилой дом (Диагональная улица, дом 4, корпус 1, литера В)
11. Здание универсама «Выборгский» (Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера Б)
12. Здание детского сада (Лесной проспект, дом 37, литера Л)
13. Здание механической прачечной (Лесной проспект, дом 37, литера К)
14. Здание общественного назначения (Диагональная улица, дом 4, корпус 2, литера Б)

2. Перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории объекта культурного наследия
- 1 Номер характерной точки



Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (м)	
	X	Y
1	2	3
1.	99313,88	115277,59
2.	99309,31	115309,53
3.	99276,21	115550,54
4.	99270,90	115594,29
5.	99201,99	115608,53
6.	99134,31	115517,89
7.	99033,57	115377,88
8.	99014,28	115352,01
9.	99323,61	115452,34
10.	99347,25	115270,78
11.	99397,62	115258,79
12.	99457,19	115342,37
13.	99436,11	115357,32
14.	99427,66	115362,76
15.	99416,01	115368,86
16.	99413,78	115370,09
17.	99420,30	115393,98
18.	99427,10	115421,26
19.	99428,47	115426,21
20.	99386,08	115436,74
21.	99339,58	115448,29



Режим использования территории
объекта культурного наследия регионального значения

«Батенинский жилмассив»,

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера А;
Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера Б; Лесной проспект, дом 37, корпус 2, литера В;
Лесной проспект, дом 37, корпус 3, литера Г; Лесной проспект, дом 37, корпус 4, литера Д;
Лесной проспект, дом 37, корпус 5, литера Е; Лесной проспект, дом 37, корпус 6, литера Ж;
Лесной проспект, дом 37, литера К; Лесной проспект, дом 37, литера Л; Лесной проспект, дом
39, корпус 1, литера А; Лесной проспект, дом 39, корпус 2, литера А; Лесной проспект, дом 39,
корпус 3, литера А; Диагональная улица, дом 4, корпус 1, литера В; Диагональная улица, дом 4,
корпус 2, литера Б

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия 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.

2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.08.2023, поступившего на рассмотрение 02.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
02.08.2023г. № КУВИ-001/2023-176177559			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:1007	
Номер кадастрового квартала:		78:34:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.08.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:36:5116:0:12	
Местоположение:		г.Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л	
Площадь, м2:		654.1	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Нежилое	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1931	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		10123359.9	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:36:0005116:2064	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		78:36:0005116:1251	
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:		Федорова Ариадна Витальевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

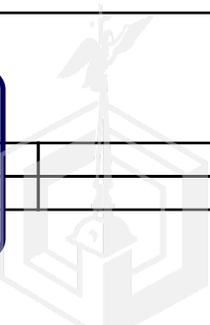
инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
02.08.2023г. № КУВИ-001/2023-176177559			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:1007	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	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:	2.1	Собственность 78-78-01/0415/2010-572 06.08.2010 00:00:00
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:	не зарегистрировано	
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	

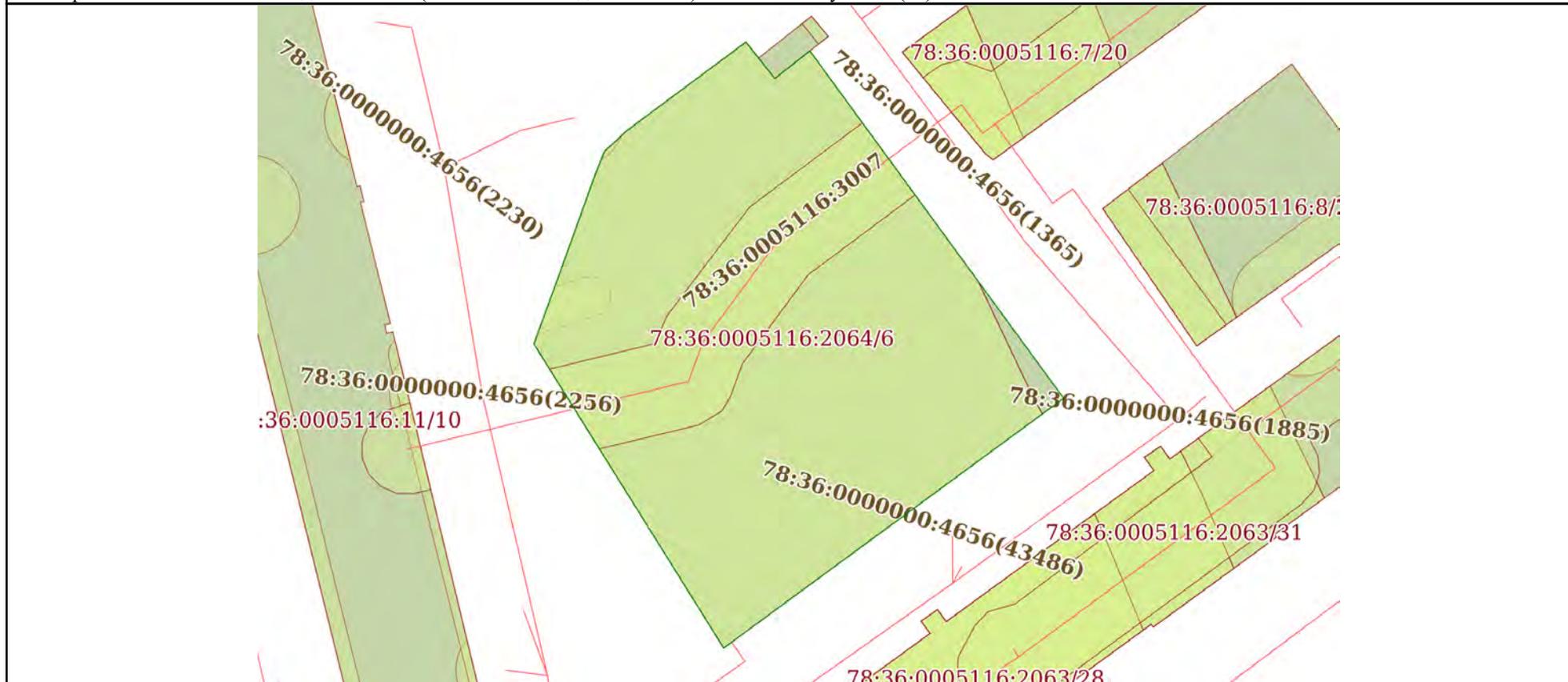
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

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: 5
02.08.2023г. № КУВИ-001/2023-176177559			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:1007	

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



Масштаб 1:600	Условные обозначения:
---------------	-----------------------

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
полное наименование должности	

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: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
02.08.2023г. № КУВИ-001/2023-176177559			
Кадастровый номер: 78:36:0005116:1007		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1



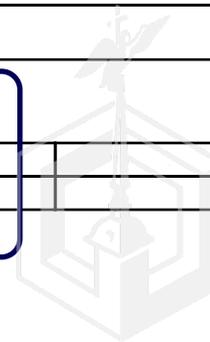
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия



Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5

Всего листов раздела 5: 2

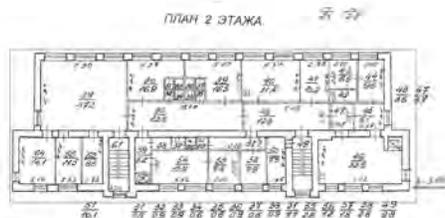
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 5

02.08.2023г. № КУВИ-001/2023-176177559

Кадастровый номер: 78:36:0005116:1007

Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094В7974ВЗСА8Е1F07А347CFAD6FA78

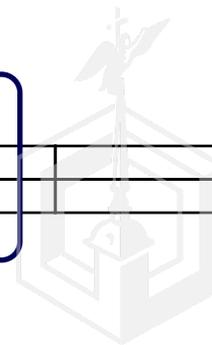
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия



ОТЧЕТ №3379Н/2023

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки

Право временного владения (пользования) нежилым зданием площадью 654,1 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:36:0005116:1007. Расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л, являющееся объектом культурного наследия регионального значения "Здание детского сада" в составе ансамбля ОКН регионального значения "Батенинский жилмассив" и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:36:0005116:2064

Заказчик	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующий от имени Санкт-Петербурга, в лице заместителя председателя Комитета Федорова К.В., действующего на основании доверенности от 29.12.2022 № 78 АВ 2962439, зарегистрированной в реестре под № 78/688-н/78-2022-10-374
Собственник	Санкт-Петербург
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л
Дата оценки	05 апреля 2023 г.
Дата составления отчета	03 июля 2023 г.

г. Новосибирск 2023 г.



Исх. №3379Н/2023 от 03 июля 2023 г.

= Сопроводительное письмо к отчету =

Для заместителя председателя

Комитета Федорова К. В.

В соответствии с Государственным контрактом № 23000213 от 07.03.2023 г. и Задаaniem на оценку №1 от 21 марта 2023 г., Оценщик, ООО «Новосибирская оценочная компания» произвел оценку рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка проводится для определения рыночной величины ежемесячной арендной платы за объект.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке №3379Н/2023 от 03 июля 2023 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Новосибирская оценочная компания», сделан вывод, что величина рыночной стоимости права временного владения (пользования) объектом недвижимого имущества составляет:

Таблица 1. Результаты расчета

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	с учетом НДС, руб./кв. м в месяц*	без учета НДС, руб./кв. м в месяц*	с учетом НДС, руб. в месяц* (округл.)	без учета НДС, руб. в месяц* (округл.)
1	Право временного владения (пользования) нежилым зданием площадью 654,1 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:36:0005116:1007. Расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л, являющееся объектом культурного наследия регионального значения "Здание детского сада" в составе ансамбля ОКН регионального значения "Батенинский жилмассив" и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:36:0005116:2064	654,1	439,00	365,83	287 149,90	239 291,58

*-арендная плата не включает в себя расходы на эксплуатацию и коммунальные услуги, а также страховые платежи.

Обращаем внимание, что сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Развернутая характеристика объектов приведена в отчете об оценке. Отдельные части данной оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по моим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор**ООО «Новосибирская оценочная компания»****А.О. Иванович**

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	9
4.1 Сведения о заказчике	9
4.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке	9
4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	9
4.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	10
4.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки.....	10
5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
6 ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.1. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	12
7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
7.2 Балансовая стоимость Объекта оценки.....	13
7.3 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки	13
7.4 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	15
7.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.....	18
7.6 Фотоматериалы.....	19
7.7 Информация об износе и устаревании	30
7.8 Описание местоположения объекта оценки	33
7.9 Краткая характеристика г. Санкт-Петербург	34
8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	38
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	38
8.1.1 Основные политические события, влияющие на экономику России.....	38
8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации	42
8.1.3 Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербург.....	46
8.1.4 Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации	48
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	50



8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами 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
52

8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....65

8.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....66

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....66

10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....67

10.1 Определение вида оцениваемой стоимости67

10.2 Терминология68

10.3 Подходы к оценке70

10.4 Сравнительный подход70

10.5 Доходный подход.....71

10.6 Затратный подход.....73

10.7 Обоснование использования подходов к оценке75

11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....75

11.1 Подбор объектов-аналогов76

11.2 Выбор единицы сравнения.....84

11.3 Техника корректировок.....84

11.4 Определение элементов сравнения.....84

11.5 Описание и расчет корректировок.....85

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ102

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ103

14 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ.....104

15 ПРИЛОЖЕНИЕ106

15.1 Копии интернет - страниц объектов-аналогов.....106

15.2 Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....121

15.3 Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе206



2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации Ассоциации «Свободный оценочный департамент» от 11.03.2019 г.
9. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия. Одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.).

Ниже в таблице приведен перечень использованных стандартов и обоснование их использования для определения соответствующего вида стоимости при проведении оценки объекта оценки в рамках настоящего отчета:

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Обоснование для использования стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Обоснование для использования стандарта
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО 7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)»	Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611	Стандарт обязателен к применению



3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предложениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе. А также не состоит в родстве, не имеет никаких интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета, владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с притяжением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.
5. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.
6. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого исходит со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
8. Оценщик не производил обмер объектов оценки, полагаясь на верность исходной информации, представленной Заказчиком.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
10. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
11. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.
12. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
13. Мнение относительно стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемых объектов.
14. Оценщик не несет ответственность за оценку состояния тех объектов или частей объектов, которые невозможно изучить визуальным осмотром или путем анализа предоставленных Оценщику планов, спецификаций исполнения и прочей технической или финансовой документации.
15. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.
16. Согласно Акта обследования объекта нежилого фонда от 24.10.2022 г. объект оценки:
 - не используется;
 - состояние объекта «неудовлетворительное»

В связи с чем, осмотр объекта проводился только внешний.

Состояние внутренней отделки принято согласно Акта обследования объекта нежилого фонда от 24.10.2022 г.

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1 Сведения о заказчике

Сведения о Заказчике	<p>Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующий от имени Санкт-Петербурга, в лице заместителя председателя Комитета Федорова К.В., действующего на основании доверенности от 29.12.2022 № 78 АВ 2962439, зарегистрированной в реестре под № 78/688-н/78-2022-10-374</p> <p>ИНН 7832000076 / КПП 784201001</p> <p>Юридический адрес и место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2Н</p> <p>Тел. (812) 576-75-15</p> <p>Факс (812) 576-49-10</p>
----------------------	---

4.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия имя отчество	Иванович Алексей Олегович
Контактная информация	Тел.: (383) 359-79-09, адрес электронной почты: nok-ocenka@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	<p>Ассоциация саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)</p> <p>Место нахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, тел. +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738, www.srosvod.ru</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» от 05.03.2019 г., дата включения в реестр 03.12.2013 г., регистрационный номер в реестре 396</p>
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 54 АЕ000006, выдан НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» от 18.10.2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №700-0002575-04704 выдан ООО Страховая Компания «Гелиос». Период действия с 03.12.2022 г. по 02.12.2023 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. Выдан 22.11.2022 г.
Квалификационный аттестат	<p>Квалификационный аттестат Оценщика в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №026624-1 от 28.07.2021 г.</p> <p>Квалификационный аттестат Оценщика в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 031101-2 от 22.10.2021 г.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет

4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Новосибирская оценочная компания»

Краткое наименование	ООО «Новосибирская оценочная компания»
ИНН	3804044797
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1093804001785
Дата присвоения ОГРН	27 августа 2009 г.
Место нахождения	630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 79, офис 215
Телефон	Тел.: (383) 359-79-09
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис №700-0002618-04704, выдан ООО Страховая компания «Гелиос», страховая сумма: 100 000 000 рубль, дата выдачи: 10.04.2023 г., срок действия: с 29.04.2023 г. по 28.04.2024 г.

4.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщик являются независимыми, это означает, что:

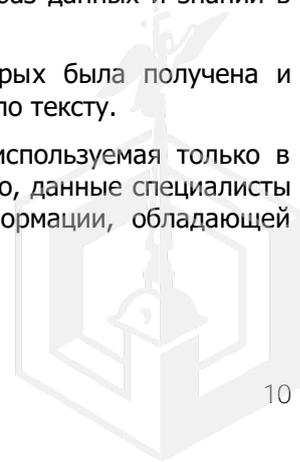
1. Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:
 - в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
 - оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.
3. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
4. Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
5. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту.

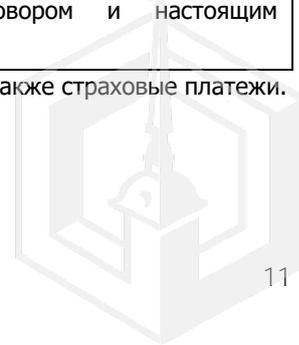
Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.



5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<p>Основание для проведения оценки</p>	<p>1. Государственный контракт № 23000213 от 07.03.2023», заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующий от имени Санкт-Петербурга, в лице заместителя председателя Комитета Федорова К.В., действующего на основании доверенности от 29.12.2022 № 78 АВ 2962439, зарегистрированной в реестре под № 78/688-н/78-2022-10-374 и ООО «Новосибирской оценочной компанией»;</p> <p>2. Задание на оценку №1 от 21 марта 2023 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая объекты оценки</p>	<p>Право временного владения (пользования) нежилым зданием площадью 654,1 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:36:0005116:1007. Расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л, являющееся объектом культурного наследия регионального значения "Здание детского сада" в составе ансамбля ОКН регионального значения "Батенинский жилмассив" и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:36:0005116:2064</p>
<p>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.</p>	
<p>Затратный подход, руб.</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Сравнительный подход, руб. 1 кв.м., руб. в месяц с НДС*</p>	<p>439,00</p>
<p>Доходный подход, руб.</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м./мес.*</p>	<p>439 (Четыреста тридцать девять) руб. 00 коп. с НДС 365 (Триста шестьдесят пять) руб. 83 коп. без НДС</p>
<p>Рыночная стоимость, руб. за объект оценки кв.м./мес.*</p>	<p>287 149 (Двести восемьдесят семь тысяч сто сорок девять) руб. 90 коп. с НДС 239 291 (Двести тридцать девять тысяч двести девяносто один) руб. 58 коп. без НДС</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>1. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме.</p> <p>2. В расчетах не учитываются ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.</p> <p>3. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологического загрязнения, ввиду отсутствия документально подтвержденного экологического загрязнения объектов оценки, в соответствии с заданием на оценку.</p> <p>4. В отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.</p> <p>5. Оценка проводится для целей совершения сделок. Ни Заказчик оценки, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено соответствующим Договором и настоящим Заданием на оценку.</p>

*-арендная плата не включает в себя расходы на эксплуатацию и коммунальные услуги, а также страховые платежи.



6 ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие действия в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки» (ФСО III)» п. I. Основные этапы процесса оценки:

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 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 процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов 2 Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

6.1. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

2. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.



7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-63761866 от 16.03.2023 г.;
2. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2022-196517984 от 08.11.2022 г.;
3. Уведомление №01-33-20690/22-0-1 от 02.11.2022 г.;
4. Уведомление №ИП-130-1467 от 02.11.2022 г.;
5. Выписка из ЕГРОКН №01-43-288-32/22-0-2 от 08.11.2022 г.;
6. Акт отнесения /не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации у объектов культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии от 09.06.2021 г.;
7. Паспорт объекта культурного наследия;
8. Технический паспорт, составлен по состоянию на 30.03.1998 г.;
9. поэтажный план;
10. Экспликация;
11. Ситуационный план участка от 27.07.2012 г.;
12. Акт обследования объекта нежилого фонда от 24.10.2022 г.;
13. Распоряжение №492-р от 17.08.2019 г.;
14. Распоряжение №07-19-201/21 от 26.05.2021 г.

Для проведения оценки Заказчиком были представлены правоустанавливающие и иные документы, скан-копии исследованных документов приведены в приложении к настоящему Отчету.

На основании представленных заказчиком документов и данных СМИ, Интернет-ресурсов, официальных сайтов, Оценщик провел анализ представленной информации, который показал, что используемой информации достаточно для определения рыночной стоимости права временного владения (пользования) объектом оценки.

Полный перечень использованных при проведении оценки данных приведен в соответствующих разделах настоящего Отчета.

7.2 Балансовая стоимость Объекта оценки

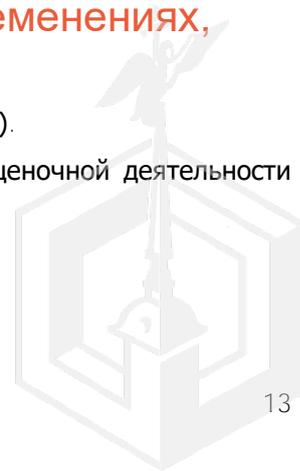
Сведения не предоставлены.

7.3 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Собственность - Санкт-Петербург (№78-78-01/0415/2010-572 от 06.08.2010).

Согласно статье 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", к объектам оценки относятся:

1. отдельные материальные объекты (вещи);



2. совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
3. право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
4. права требования, обязательства (долги);
5. работы, услуги, информация;
6. иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

ФСО № 7 вносит дополнение относительно объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, в соответствии с которым для целей стандарта объектами оценки могут выступать следующие объекты недвижимости: застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Оценке подлежит рыночная стоимость права временного владения (пользования) на условиях аренды в месяц недвижимым имуществом как с учетом коммунальных платежей, так и без их учета.

Согласно ст. 606 ГК РФ «Договор аренды»: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование».

Ст. 615 ГК РФ «Пользование арендованным имуществом: 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 настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами».



7.4 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Описание основных количественных и качественных характеристик здания, в котором размещаются оцениваемые помещения, составленное по документам, предоставленным Заказчиком, представлено в таблице ниже.

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики здания

Показатель	Характеристика	Источник информации
Наименование	Нежилое здание площадью 654,1 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:36:0005116:1007	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-63761866 от 16.03.2023 г.
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л	
Краткое описание	Нежилое здание	Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком
Текущее использование объекта аренды	Объект нежилого фонда, с наиболее эффективным использованием – административное здание с офисными помещениями	
Год постройки здания	1931	Технический паспорт, составлен по состоянию на 30.03.1998 г.; Акт обследования объекта нежилого фонда от 24.10.2022 г.
Этаж расположения	2, в том числе подземных 0 (1й этаж - 323,5 кв.м., 2ой этаж - 330,6 кв.м.)	
Площадь помещения, кв.м.	654,10	
Высота по внутреннему обмеру, м.	3	
Объем, куб.м.	н/д	
Процент физического износа по техническому паспорту по данным технических документов	42%	
Наличие отдельного входа	Есть	
Фундамент	Бутовый ленточный	
Стены	Кирпичные	
Перегородки	Деревянные	
Перекрытия	Кирпичные	
Кровля	Железо на деревянной обрешетке	
Полы	Линолеум, паркет	
Оконные проемы	Двойные створчатые	
Дверные проемы	Филенчатые	
Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска	
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	
Прочие работы	Лестницы	Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком
Состояние здания	Неудовлетворительное	
Состояние отделки помещений	Требуется капитальный ремонт	Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют	
Линия расположения	Внутри квартала	Визуальный осмотр, Яндекс карты

12) памятник «Здание детского сада», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л;

Рисунок 1. Распоряжение №492-р от 17.08.2019 г.



Здание

Дата обновления информации: 19.04.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0005116:1007
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л
Площадь, кв.м	654,1
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1931

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	10123359.90
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:36:5116:0:12
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0415/2010-572 от 06.08.2010
---	---

Рисунок 2. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online <https://lk.rosreestr.ru/>

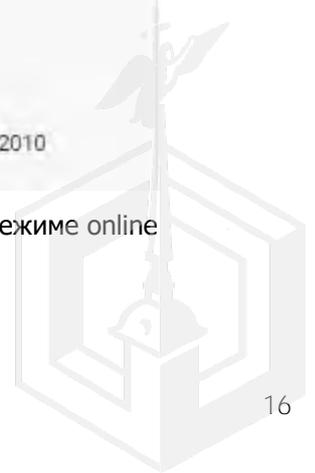


Таблица 3. Описание земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание

Показатель	Характеристика	Источник информации
Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2022-196517984 от 08.11.2022 г.
Адрес объекта оценки	г.Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л	
Кадастровый номер	78:36:0005116:2064	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования	Для размещения объектов социального обеспечения	
Общая площадь	1 837,00	
Кадастровая стоимость, руб.	9 842 969,13	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены	Данные Заказчика

Земельный участок

ДЕЙСТВИЯ ...

Дата обновления информации: 01.06.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0005116:2064
Дата присвоения кадастрового номера	04.09.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л
Площадь, кв.м	1837
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов социального обеспечения

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	9842969.13
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	12.01.2023

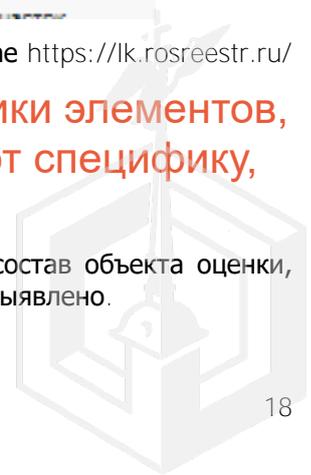


Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-39/096/2013-027 от 26.12.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-39/096/2013-027 от 26.12.2013
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-39/096/2013-027 от 26.12.2013
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-39/096/2013-027 от 26.12.2013
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-39/096/2013-027 от 26.12.2013
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-39/096/2013-027 от 26.12.2013
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 01.11.2019
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 01.11.2019
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 23.10.2019
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 19.12.2020
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.01.2021	

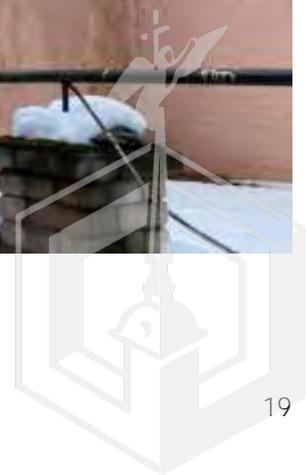
Рисунок 3. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online <https://lk.rosreestr.ru/>

7.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки

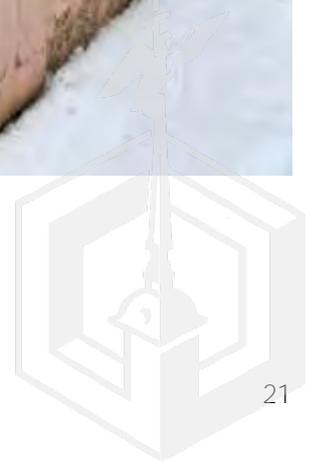
Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлено.



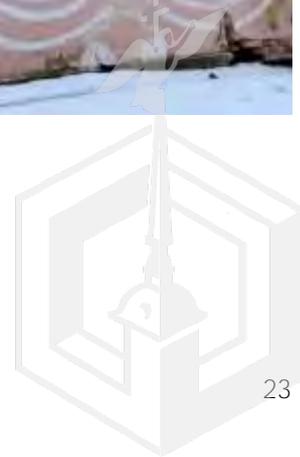
7.6 Фотоматериалы





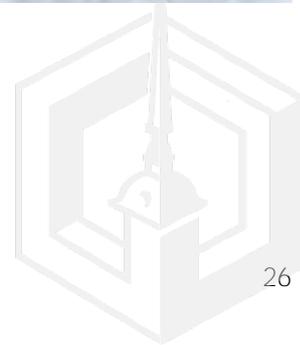
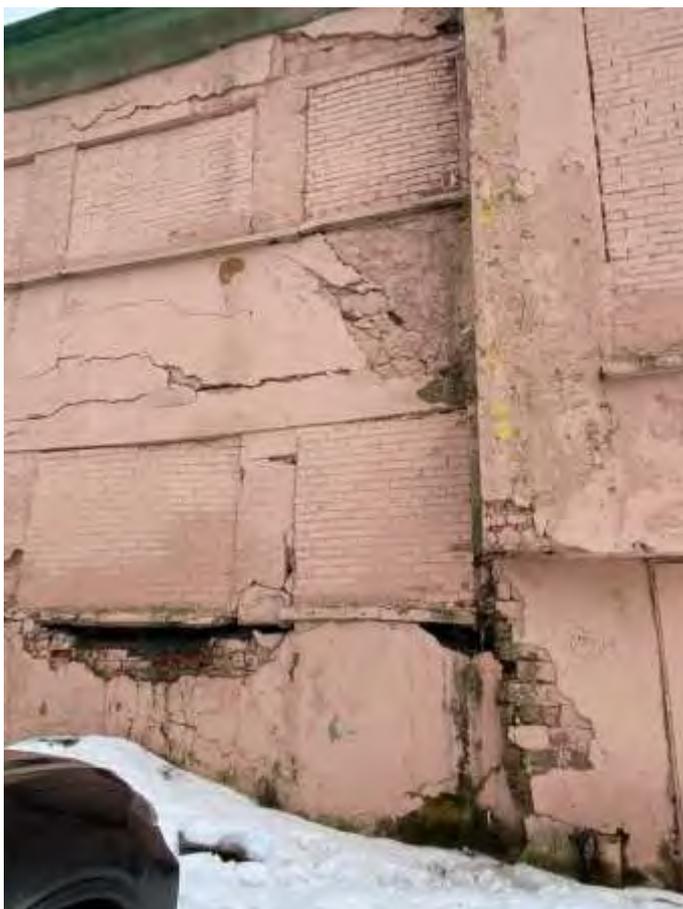


















7.7 Информация об износе и устаревании

Износ определяется как уменьшение полной стоимости нового строительства, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников.

По причине, вызвавшей износ, различают:

- Физический износ
- Функциональное устаревание
- Экономическое (внешнее) устаревание

В общем случае накопленный износ определяется по формуле:

$$D_n = (1 - (1 - D_f) * (1 - D_{\text{фун}}) * (1 - D_v)), \text{ где:}$$

D_n – накопленный износ, доли ед.;

D_f – физический износ, доли ед.;

$D_{\text{фун}}$ – функциональное устаревание, доли ед.;

D_v – внешнее устаревание, доли ед.

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за его частичной или полной утраты качества, являющиеся результатом течения времени или прошлой эксплуатацией, и вероятная стоимость будущих издержек использования и необходимости затрат на обслуживание, в сопоставлении с современными заменяющими объектами.

Методы определения физического износа условно могут быть разделены на три группы:

- по техническому состоянию:

В соответствии с общепринятой методикой, износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

- по индивидуальным срокам службы:

В основе лежит принцип нормативных сроков службы конструктивных элементов или объекта в целом. В данном случае подразумевается нормальный износ, возникший за период эксплуатации, а также износ вследствие воздействия различных факторов при нарушении норм эксплуатации. Индивидуальные сроки службы устанавливаются, как правило, изготовителем или реже эксплуатирующей организацией. Часть объектов, например, промышленных объектов с повышенной опасностью эксплуатации, освидетельствуется Ростехнадзором РФ.

Для оценки физического износа оцениваемых объектов оценщик использовал метод по индивидуальным срокам службы, с применением Классификация жилых зданий по капитальности, приведенной далее.

Сроки службы зданий и их конструктивных элементов



Таблица 1. Классификация жилых зданий по капитальности

Группа зданий	Характеристика здания и конструктивных элементов	Срок службы здания, лет
I	Здания каменные, особо капитальные; фундаменты — каменные и бетонные; стены — каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия — железобетонные	150
II	Здания каменные, обыкновенные; фундаменты — каменные; стены — каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия — железобетонные или смешанные, а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Здания каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
IV	Здания деревянные, смешанные, сырцовые; фундаменты — ленточные, бутовые; стены — деревянные, смешанные; перекрытия — деревянные	50
V	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные, фахверковые; фундаменты — на деревянных ступлях при бутовых столбах; стены — каркасные и др.; перекрытия — деревянные	30
VI	Здания каркасно-камышитовые, из досок и прочие облегченные	15

Источник: <http://stroiznania.ru/13-nekotorye-spravochnye-materialy/13-5-sroki-sluzhby-zdaniy-i-ih-konstruktivnyh-elementov/>

Таблица 4. Расчет физического износа

Фактический возраст здания, лет	92,00
Нормативный возраст здания лет	125,00
Эффективный возраст здания, лет	92,00
Остаточный срок службы, лет	33,00
Физический износ, расчетное значение %	73,60

- по нормативным срокам службы:

Принцип нормального физического срока службы единичного объекта основных фондов с учетом климатических условий и режима сменности лежит в основе «Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР». Данные о сроках полезного использования для различных групп основных средств приведены также в Постановлении Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1 «О классификации основных средств». Помимо этого, информация о сроках полезного использования, как правило, содержится в технических паспортах на изделия.

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре объекта недвижимости, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести устройство водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный

износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта недвижимости на момент его оценки с обновленными элементами, его же стоимостью на дату определения стоимости без обновленных элементов за минусом затрат на устройство обновленных элементов.

К неустранимому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик объекта недвижимости. Величину данного вида износа рассчитывают, как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Объекты, подобные оцениваемому, востребованы рынком. Таким образом, объекты соответствуют объемно-планировочным и конструктивным решениям. Повышенных затрат, связанных с эксплуатацией объекта, Оценщиком не выявлено. На основании вышеизложенного, функциональное устаревание было принято равным 0%.

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического устаревания в РФ являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют следующие методы оценки экономического устаревания:

- ✓ Метод капитализации потерь в арендной плате.
- ✓ Метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов.
- ✓ Метод парных продаж.
- ✓ Метод срока жизни.

Каких-либо законодательных ограничений по владению, распоряжению и эксплуатации объектом Оценщиком не выявлено. На основании вышеизложенного, экономическое (внешнее) устаревание было принято равным 0%.

Расчет накопленного износа представлен в таблице ниже.

Таблица 5. Расчет накопленного износа

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний (экономический) износ, %	Накопленный износ, %
1	Нежилое здание площадью 654,1 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:36:0005116:1007, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л	73,60%	0,0%	0,0%	73,60%



7.8 Описание местоположения объекта оценки

Таблица 6. Характеристика месторасположения объекта оценки

Наименование параметра	Характеристика
Адрес расположения объекта оценки	г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л
Местоположение в микрорайоне	Р-н Батенинский жилмассив
Типичное использование окружающей застройки	Жилая, административная, производственно-складская застройка
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры, преобладающая застройка микрорайона	Плотность застройки высокая. Объект оценки расположен в районе вокруг крупных промпредприятий. Ближайшее окружение: жилые дома, административные, производственно-складские здания
Транспортная доступность	Хорошая. Доступ на личном и общественном транспорте
Близость к остановкам общественного транспорта	Ст. м. "Лесная" (ориентировочно на расстоянии 650 м.) Транспортная остановка «Чугунная» (ориентировочно на расстоянии 170 м.) Ж. д. станция «Кушелевка» (ориентировочно на расстоянии 1 300 м.)
Социальная инфраструктура	Высокоразвита
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория объекта благоустроена
Экологическая обстановка	Средняя атмосферная загрязненность

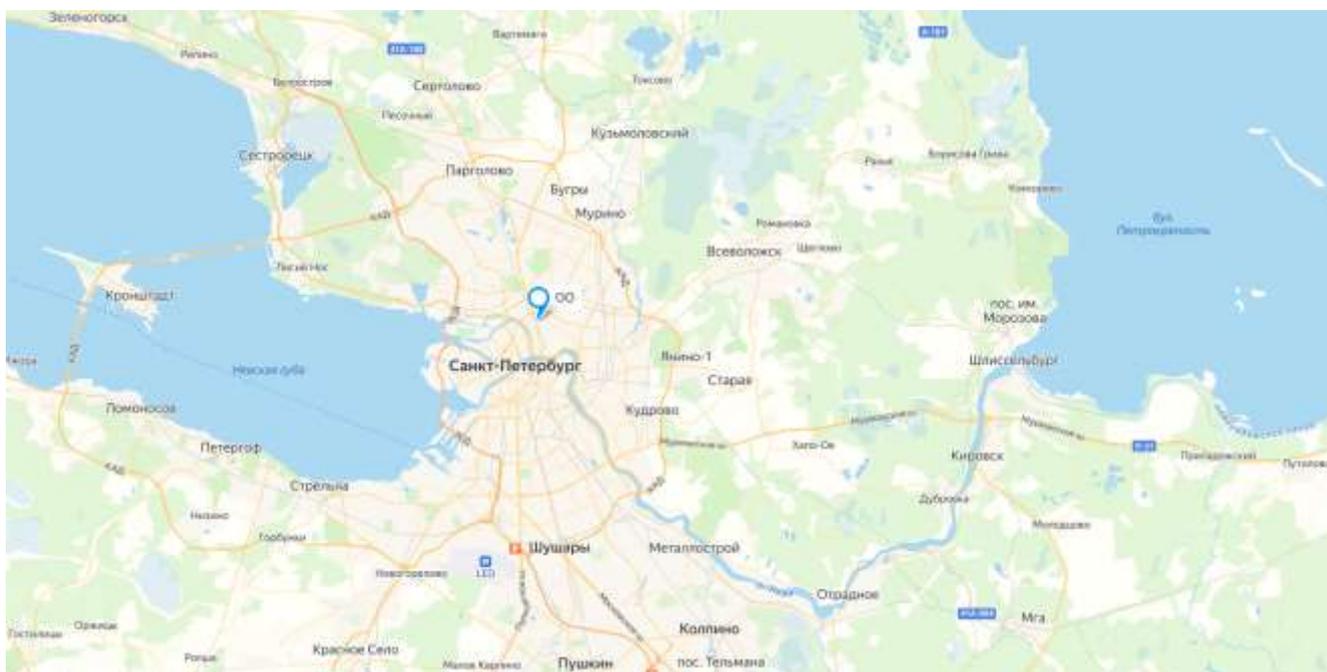


Рисунок 4. Местоположение объекта оценки <https://yandex.ru/map-constructor>



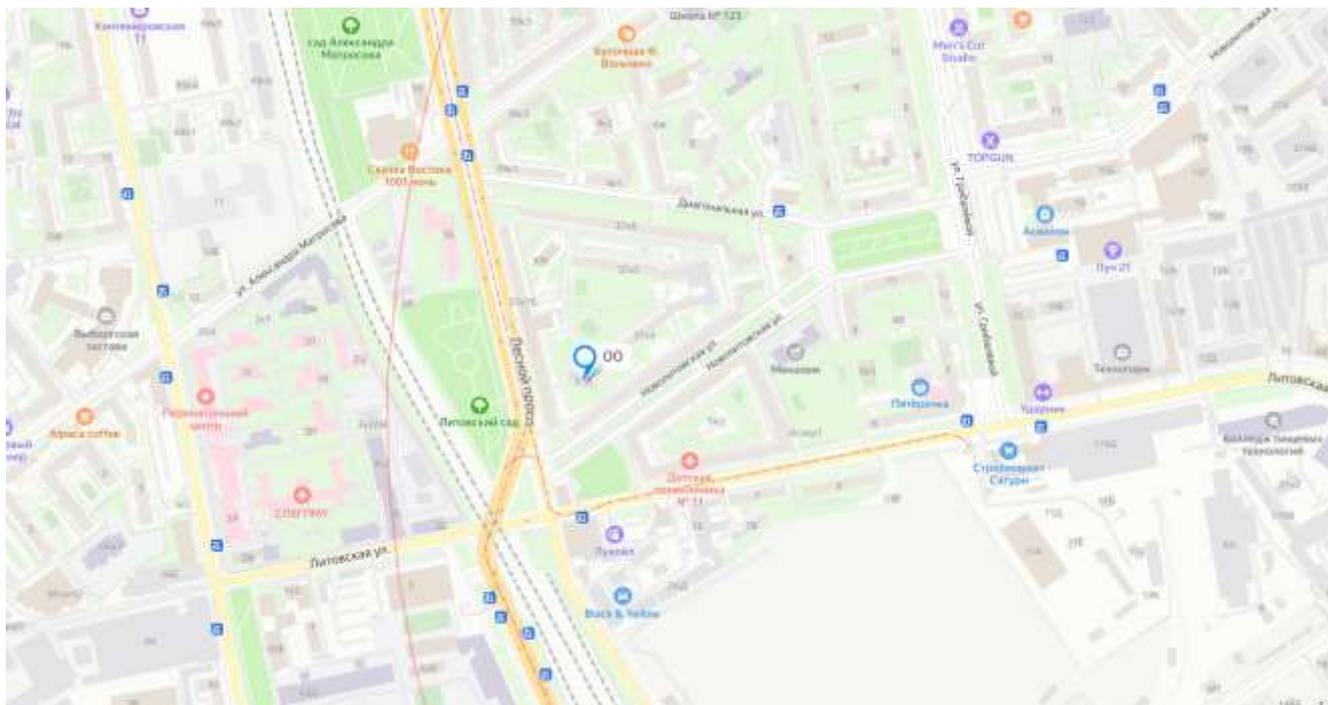


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки <https://yandex.ru/map-constructor>

7.9 Краткая характеристика г. Санкт-Петербург

Санкт-Петербург — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа. Основан 16 (27) мая 1703 года царём Петром I. В 1714—1728 и 1732—1918 годах — столица Российского государства.

Назван в честь святого Петра — небесного покровителя царя-основателя, но со временем стал всё больше ассоциироваться с именем самого Петра I. Город исторически и культурно связан с рождением Российской империи и вхождением России в современную историю в роли европейской великой державы.

Расположен на северо-западе страны на побережье Финского залива и в устье реки Невы. Граничит с Ленинградской областью, также имеет морские границы с Финляндией и Эстонией.

В Санкт-Петербурге находятся: конституционный суд РФ, геральдический совет при президенте РФ, полпредство северо-западного федерального округа, органы власти Ленинградской области, межпарламентская ассамблея СНГ. Также размещены: главное командование ВМФ РФ и штаб западного военного округа ВС РФ.

Административно-территориальное устройство

С момента своего основания Санкт-Петербург постепенно расширялся, занимая всё новые земли. В 1717 году площадь города составляла 12 км², в 1828 — 54 км²; в 1917—105 км²; в 1935—314 км²; в 1990—606 км²; на 2022 год — 1439 км². С 1718 по 1917 год территория Петербурга делилась на несколько полицейских частей. Деление города на районы возникло в 1917 году и существует в настоящее время.

Санкт-Петербург делится на 18 районов:

- | | |
|----------------------|--------------------|
| 1. Адмиралтейский | 10. Курортный |
| 2. Василеостровский | 11. Московский |
| 3. Выборгский | 12. Невский |
| 4. Калининский | 13. Петроградский |
| 5. Кировский | 14. Петродворцовый |
| 6. Колпинский | 15. Приморский |
| 7. Красногвардейский | 16. Пушкинский |
| 8. Красносельский | 17. Фрунзенский |
| 9. Кронштадтский | 18. Центральный |



Население

Численность населения: 5 598 486 (2023) чел. Санкт-Петербург — второй по численности населения город России и четвёртый город Европы; а также второй в Европе (после Стамбула) по численности населения город, не являющийся столицей государства, центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Является самым северным городом-миллионером в мире.

Экономика

Санкт-Петербург — один из важнейших экономических центров Российской Федерации. Валовой региональный продукт (ВРП) города в 2015 году по данным Росстата составил 3,024 трлн рублей (в 2013 году — 2,491 трлн руб.). Основными видами экономической деятельности являются (в скобках — доля в ВРП за 2014 год):

- оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (21,5 %);
- обрабатывающие производства (19,9 %);
- операции с недвижимым имуществом, аренды и предоставление услуг (19,3 %);
- транспорт и связь (11,8 %);
- здравоохранение и предоставление социальных услуг (6 %).

Финансовый рынок города является вторым по величине региональным финансовым рынком России. В городе действуют Санкт-Петербургская валютная биржа, товарная биржа «Санкт-Петербург», ПАО «Санкт-Петербургская биржа», Санкт-Петербургская международная товарно-сырьевая биржа. В городе зарегистрирован 31 банк (наиболее крупные: ВТБ, «Россия», «Санкт-Петербург», «Таврический», Балтинвестбанк) и представительства более 100 банков других регионов. По оценке Mercer, в 2017 году Санкт-Петербург занимает 176-е место из 231 в мировом рейтинге уровня качества жизни в городах.

В экономику Санкт-Петербурга в 2012—2017 годах было привлечено порядка 2,8 триллиона рублей. Сейчас в городе на той или иной стадии реализации находится 2,5 тысячи инвестиционных проектов.

По итогам первого полугодия 2021 года Санкт-Петербург занял 445-е место в рейтинге самых дорогих для проживания городов мира по версии консалтингового агентства Numbeo, а в 2022 году — 279-е, обогнав таким образом Москву, которая заняла 287-е место.

Промышленность

Основу промышленности составляют свыше 700 крупных и средних предприятий, также более 20 тысяч малых предприятий. В 2016 году объём отгружённой продукции промышленностью города составил 2340,5 миллиарда рублей, что на 6,9 % превысило показатели предыдущего года. В структуре отгружённой продукции 30 % приходится на транспортные средства, машины и различные виды оборудования, 15,7 % — пищевые продукты, включая напитки, и табак, 5,7 % — продукция металлургии и готовые металлические изделия.

Основа промышленности: тяжёлая индустрия. В городе работают такие судостроительные предприятия, как «Адмиралтейские верфи» (корабли для ВМФ, танкеры, подводные лодки), «Средне-Невский судостроительный завод» (катера, тральщики для ВМФ), «Балтийский завод» (суда для Морфлота, ледоколы), «Северная верфь» (суда для ВМФ и Морфлота). Действуют предприятия машиностроения: «Компрессор» (компрессорное оборудование, нефтегазовое оборудование), «Ленинградский металлический завод» (паровые, газовые и гидравлические турбины), «Электросила» (электромшины, генераторы), завод «Электропульт» (электрическая аппаратура), «Севкабель» (силовые кабели, медный прокат), «Кировский завод» (тракторы, металлопродукция, сельскохозяйственная техника), «Арсенал» (космические спутники, артиллерийские установки, компрессорные станции), «Ижорские заводы» (прокатное оборудование, специальное оборудование, атомные реакторы), «Ленинец» (оборудование для авиации и вооружения, радиоэлектронное оборудование), «Светлана» (рентгеновские трубки, радиоэлектронная аппаратура, комплектующие), ЛОМО (оптические приборы) и другие. Развито транспортное машиностроение: «Вагонмаш» (пассажирские вагоны для железных дорог и электровагоны для метрополитена), автомобильные заводы компаний Ford, Toyota, General Motors^[163], Scania, Nissan, Hyundai Motor и MAN. За 9 месяцев 2016 года в городе было собрано 25 % новых автомобилей, продаваемых в России. Значительный объём промышленного производства формируется предприятиями отрасли производства

вооружений. В городе развита чёрная (Ижорский трубный завод компании «Северсталь») и цветная металлургия («Красный выборжец»), химическая («ВМП-Нева»), лёгкая, полиграфическая промышленность.

Среди крупнейших предприятий пищевой промышленности: завод пивоваренной компании «Балтика» (пиво, безалкогольные напитки, минеральные воды), пивзавод компании Heineken, Пивоваренный завод имени Степана Разина, Хлебозавод Московского района (хлебобулочные, мучнистые кондитерские изделия, принадлежит Fazer), Фабрика имени Крупской (конфеты и шоколад), мясокомбинат «Парнас-М» (колбасные изделия, мясные консервы и полуфабрикаты), «Мельница Кирова» (крупа, мука), молочный комбинат «Петмол» (принадлежит Danone), завод минеральных вод «Полюстрово», мясокомбинаты, предприятия по производству кондитерских изделий, рыбной продукции и многие другие.

Численность работников промышленных предприятий по данным оперативной статистической отчётности за 2018 год составила 346,9 тыс. человек (99,8 % к 2017 году), среднемесячная заработная плата работников в промышленности — 65,4 тыс. рублей (109,7 % к 2017 году).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в 2016 году составил 1215,6 миллиардов рублей, что на 1,5 % меньше, чем в предыдущем году. В структуре оборота пищевые продукты (включая напитки и табачные изделия) в 2016 году составили 36 %, непродовольственные товары — 64 %. В 2016 году населению было оказано платных услуг на 417 миллиарда рублей. Потребительский рынок Санкт-Петербурга обеспечивает работой пятую часть занятого в городском хозяйстве населения и составляет пятую часть валового внутреннего регионального продукта. Он включает в себя порядка 15,9 тысяч предприятий розничной торговли (в том числе продовольственные товары повседневного спроса населению реализуют более 6,5 тысяч предприятий торговли), 6,8 тысяч — общественного питания, более 8,5 тысяч — бытового обслуживания. В городе действуют 171 комплекс мелкорозничной торговли, 22 рынка (из них 16 специализированных по реализации сельхозпродукции). В Санкт-Петербурге представлены торговые сети: международные (Ашан, К-Руока, Spar, Metro, Prisma), федеральные (О'Кей, Лента, Дикси, Магнит, а также Пятёрочка, Карусель и Перекрёсток, принадлежащие X5 Retail Group), межрегиональные (7Я семья, Верный, Норма, Идея, Нетто, Азбука Вкуса, Полушка), местные (Сезон, Лайм, Лэнд, РиоМаг, Смарт, РеалЪ) и другие. Доля крупных торговых сетей в розничном товарообороте составляет 76 %.

Санкт-Петербург является одним из городов, определяющих развитие медиапространства страны, для печатного рынка Северной столицы характерны высокие количественные и качественные показатели. Здесь выпускается более 100 газет (разовый тираж около 10 миллионов экземпляров) и 150 журналов (свыше 7 миллионов экземпляров). Примерный годовой объём реализации периодической печатной продукции в городе — 185 миллионов экземпляров: 132 миллиона экземпляров реализуется в розницу и 53 миллиона — по подписке. В Санкт-Петербурге расположен головной офис федерального телевизионного «Пятого канала». Кроме того, в городе вещают региональные телеканалы «78 канал», «Санкт-Петербург»^[171]. Работает также ряд региональных телестудий: Ленинградская областная телекомпания, «НТВ-Петербург», «СТС-Петербург», «НТН-Петербург».

Строительство и инвестиции

В 2016 году в городе было выполнено строительных работ на сумму 409,3 миллиардов рублей, введено в эксплуатацию 3116,3 тысяч м² жилья.

В 2016 году объём инвестиций в основной капитал составил 582,3 миллиарда рублей. Кредитный рейтинг Санкт-Петербурга составляет: Долгосрочный кредитный рейтинг по международной шкале в иностранной валюте Рейтинговое агентство Fitch Ratings: BBB- (стабильный) (дата последнего изменения рейтинга октябрь 2016 года), Рейтинговое агентство Moody's Investors Service: Ba1 (стабильный) (февраль 2017 года). Крупнейшими странами-инвесторами в Санкт-Петербурге в 2013 году были Германия, Казахстан, Республика Корея, Виргинские острова, Швеция, Кипр, Австрия, Нидерланды, Великобритания, Финляндия, Швейцария, Белоруссия.

В 2012 году Санкт-Петербург занял 2-е место в рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

Туризм

Существенную роль в экономике играет туристический бизнес, связанный с приёмом гостей из России и зарубежных стран, а также связанная с этим экономическая активность в сфере обслуживания. Город обладает значительным историко-культурным наследием для формирования туристского продукта, для превращения туризма в базовую отрасль городской экономики. Санкт-Петербург по итогам 2012 года занял 10 место (в 2010 году — 7-е место) среди самых посещаемых и популярных у туристов городов Европы.

В 2018 году Санкт-Петербург посетили около 8,5 миллионов туристов (в 2017 году — 7,5 миллионов), из них российские туристы — 5,5 миллиона человек, иностранные — 4,9 миллиона человек. В 2016 году туристов было 6,9 миллиона (количество иностранных граждан, прибывших в город через пункты пропуска Северо-Западного федерального округа в 2016 году, составило 2847,2 тысяч человек, в основном туристы из Финляндии, Германии, США, Швеции и Франции). В городе работает более 260 крупных и небольших отелей на 27 тысяч номеров (в том числе гостиницы «Гранд Отель Европа», «Астория», «Коринтия Санкт-Петербург», «Прибалтийская», «Пулковская», «Санкт-Петербург», «Москва», «Россия», «Октябрьская», «Азимут Отель Санкт-Петербург» и другие), пансионов. Со введением в эксплуатацию нового морского пассажирского порта на западе Васильевского острова и отменой визового режима для краткосрочных визитов туристов, город становится одним из центров круизного туризма Европы. В 2016 году северную столицу посетили 457 тысяч круизных туристов (209 судозаходов).

В декабре 2016 года Санкт-Петербург получил престижную награду в области туристической индустрии World Travel Awards в номинации World's Leading Cultural City Destination 2016, в русскоязычных источниках получившей название «Туристическая столица мира».

Коммунальное хозяйство

Предприятием, занимающимся водоснабжением и канализированием в городе, является ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Основным источником водоснабжения является река Нева. Из неё забирается более 96 % воды, которая проходит обработку на 5 наиболее крупных водопроводных станциях: Главной, Северной, Южной, Волковской водопроводных станциях, водопроводных очистных сооружениях города Колпино. 26 июня 2009 года Санкт-Петербург стал первым мегаполисом, в котором вся питьевая вода проходит обработку ультрафиолетом и который полностью отказался от использования жидкого хлора для обеззараживания воды. В городе действуют 21 канализационное очистное сооружение, крупнейшие из них: Центральная и Северная станции аэрации, а также Юго-западные очистные сооружения, работают три завода по сжиганию осадка сточных вод. Сточная вода начала очищаться с 1979 года. К концу 2008 года Петербург очищает 91,7 % сточных вод. В октябре 2013 года, со вводом в эксплуатацию Главного канализационного коллектора северной части города, очистку проходит 98,4 % сточных вод города (в 2010 году 93 %). В 2016 году среднесуточная подача питьевой воды потребителям составила 1597 тысяч м³, расходы и потери при транспортировке воды — 12 %, среднесуточный объём сточных вод, прошедших очистку на канализационных очистных сооружениях, составил 2,2 миллионов м³/сут.

В системе теплоснабжения работают 8 ТЭЦ «ТГК-1», 3 ведомственных ТЭЦ, 377 котельных «ТЭК СПб», 48 котельных «Лентеплоснаб», 140 котельных «Петербургтеплоэнерго», 28 котельных «Петербургэнергосбыт», 179 ведомственных котельных. Протяжённость тепловых сетей составляет более 6000 км. На территории города располагаются 118 высоковольтных подстанций суммарной мощностью более 15 тысяч мегаватт. Основным видом котельно-печного топлива в городском хозяйстве является природный газ (доля которого составляет 94 %), остальное составляют мазут и уголь. Наиболее крупные тепло- и энергогенерирующие предприятия города принадлежат ТГК-1: Центральная ТЭЦ, Правобережная ТЭЦ № 5, Выборгская ТЭЦ № 17, Северная ТЭЦ № 21, Первомайская ТЭЦ № 14, Южная ТЭЦ № 22, Автовская ТЭЦ № 15.

Источник:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3>



8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами 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;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

В связи с тем, что тенденции рынка аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране и социально-экономической ситуации в регионе, Оценщик проанализировал социально-экономическую ситуацию и основные макроэкономические показатели экономики РФ за период, предшествующий дате оценки.

8.1.1 Основные политические события, влияющие на экономику России

События 2022 года демонстрируют, что в мировых делах главенствует фактор силы, кроме того, наряду с высокими технологиями еще большее значение приобретает человеческий потенциал, энергетика, продовольствие и военная мощь, заявил на "Примаковских чтениях" помощник президента России Юрий Ушаков.

Он сказал, что сбалансированность и многовекторность, открытость страновой и региональной дипломатии были и остаются преимуществами российской внешней политики.

"Все это особенно важно сейчас, когда события 2022 года акцентировали реальные факторы силы в мировых делах. Стало очевидно, что наряду с высокими технологиями, контролем за цифровыми и информационными потоками отнюдь не меньшее, и даже, пожалуй, большее значение имеет человеческий потенциал, энергетика, вообще сырье, продовольствие, водные ресурсы и леса, военная мощь", - сказал Ушаков.

Вместе с тем, по его словам, главное, что роль независимых государств, готовых отстаивать свои идеалы, не ослабевает, а растет.

"В такой парадигме задачи внешней политики России, конечно же, связаны с максимальным достижением целей национального развития страны и процветания экономики, связаны с идейным позиционированием России как оплота нормальных традиционных ценностей, этических, семейных и

патриотических, как бастиона, если хотите, культурного и религиозного плюрализма", - сказал помощник президента.

По его оценке, для проведения такого курса у России есть хорошая основа - консолидация всего российского общества и российских элит перед лицом нынешнего беспрецедентного внешнего давления.

Источник: <https://www.interfax.ru/russia/875534>

Россия будет укреплять сотрудничество с Китаем, Индией, странами Юго-Восточной Азии, Ближнего Востока, Ирана и Турции, заявил в ходе выступления на "Примаковских чтениях" помощник президента России Юрий Ушаков.

"Реальность такова, что последнее десятилетие, помимо традиционного взаимодействия с партнерами по СНГ, Россия поддерживает прочные, дружеские отношения с Китаем, укрепляет сотрудничество с Индией, Вьетнамом, Индонезией, другими государствами Юго-Восточной Азии, параллельно активизируются наши связи с Ираном, странами Ближнего Востока, Турцией, с арабским, мусульманским миром в целом", - сказал он.

По его словам, наглядно это подтверждается тем, что российская торговля с этими странами и регионами на сегодняшний день уверенно опережает торговлю с Европой. "Будем, конечно, и дальше прилагать усилия, чтобы закреплять наметившиеся позитивные тенденции при устройстве мирового порядка на основе многополярности", - отметил помощник главы государства.

Ушаков подчеркнул, что Россия намерена действовать сообща с партнерами, "то есть теми странами, которые ценят свой суверенитет и предпочитают сотрудничество бессмысленной конфронтации, странами, которым чужда русофобия и вообще все фобии".

Источник: <https://www.interfax.ru/russia/875520>

Во втором квартале текущего года российским компаниям пришлось взять курс на ускоренную адаптацию к изменившимся экономическим условиям. Насколько успешно российский бизнес справился с новыми вызовами и проблемами, вызванными в первую очередь с внешнеполитическими решениями Правительства РФ и началом военных действий на территории Украины, можно будет оценить только при подведении итогов за весь 2022 год.

Пока – по итогам мониторинга, проведённого в сентябре, – компаниям так же сильно, как в I квартале, мешали работать и ухудшение условий поставки сырья и комплектующих; и проблемы с доставкой закупаемого сырья, оборудования, комплектующих и т.д.; и ухудшение условий транспортировки продукции, в том числе удлинение сроков доставки, рост тарифов, отказы в страховании грузов и т.д.; и снижение спроса на продукцию.

В то же время в отчётный период несколько снизилась значимость валютной нестабильности, роста цен на отечественную и зарубежную продукцию, недоступности заёмных ресурсов.

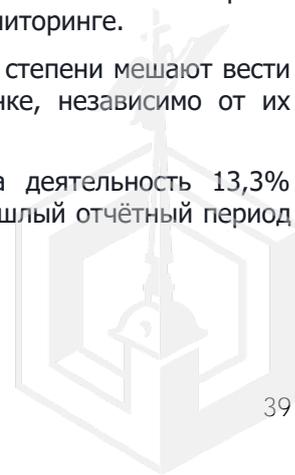
Традиционные лидеры списка ограничений нормальной деятельности компаний – неплатежи со стороны контрагентов и недостаток оборотных средств – отойдя на второй план в I квартале 2022 года, остались на тех же позициях и по итогам II квартала.

Если говорить о полученных результатах в цифрах, то 35,2% респондентов сообщили, что именно ухудшение условий поставки сырья и комплектующих сильнее всего ограничивали работу компаний. Примерно такая же доля организаций столкнулись в II квартале 2022 года с проблемами в логистике.

Большой ряд ограничений (в их числе: снижение спроса на продукцию, невозможность оснастить организацию новым оборудованием, технологиями из-за ограничения импорта, валютная нестабильность, рост цен на зарубежную продукцию, пересмотр существующих цен контрактов, резкий рост цен на отечественную продукцию, недостаток оборотных средств и неплатежи со стороны контрагентов) отметили около пятой части предприятий, принявших участие в мониторинге.

Близкие значения свидетельствуют о том, что все эти проблемы в равной степени мешают вести экономическую деятельность в России, и затрагивают многих игроков на рынке, независимо от их отраслевой принадлежности и размера.

Санкции со стороны западных стран оказали негативное влияние на деятельность 13,3% компаний во II квартале 2022 года, доля этого ответа немного снизилась – в прошлый отчётный период она составляла 17,9%.



Сокращение объёмов производства затронуло 8,6% компаний, и в этом случае наблюдается рост значения – на 6,3 п.п.

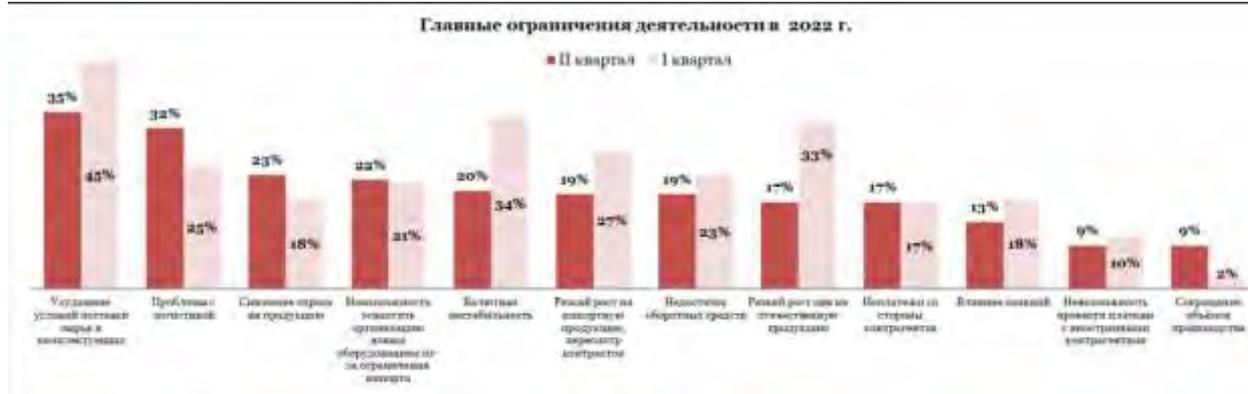
Также 8,6% респондентов указали, что их компании столкнулись с невозможностью проведения платежей с контрагентами, и именно это серьёзно ограничивало работу компаний во II квартале 2022 года. Здесь данные за оба периода почти совпадают.

Недоступность заёмных средств мешала деятельности только 7% организаций-участниц опроса. 5,5% респондентов пришлось сократить свои инвестиционные программы или перенести их на более поздний срок. Значимость этих проблем снизилась – согласно результатам мониторинга за I квартал, респонденты отмечали их в два раза чаще.

4,7% компаний указали в качестве главного ограничения рост расходов, связанных с профилактикой пандемии Covid-19. Такую же долю набрал вариант «отказ партнёров от реализации совместных проектов».

Увеличение фискальной нагрузки – налоговых и неналоговых платежей – серьёзно мешало работе 3,9% организаций. С задержками платежей в банках пришлось столкнуться 3,1% предприятий.

И, возможно, хороший знак, что среди респондентов снова стали появляться те, кто готов ответить, что их компании не сталкивались с проблемами, связанными с экономическим кризисом в стране. Таких, по итогам сентябрьского мониторинга, набралось 3,9% организаций. В прошлый отчётный период ни один из опрошенных не решился указать этот вариант.



**Вопрос предполагал возможность множественного выбора варианта ответа, сумма не сводится к 100%. Данные округлены до целого числа. Порог отсеечения = 10%*

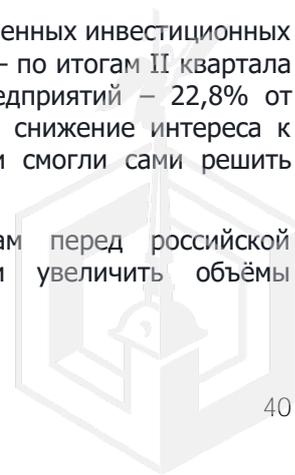
Независимо от экономических условий в стране, главной мерой по повышению эффективности деятельности остаётся сокращение расходов. Традиционно этот ответ выбирает большинство компаний, принимающих участие в мониторинге. Не стал исключением и опрос по итогам II квартала 2022 года. Сокращать расходы в дальнейшем планируют 73,2% организаций (доля варианта снизилась на 3,9 п.п., и это различие статистически незначимо).

Реализовать программы по внедрению энергосберегающих и ресурсосберегающих технологий собирается треть компаний, и в этом случае доля не изменилась.

В связи с новыми ограничениями на импортные поставки около 30% предприятий ставят перед собой задачу в перспективе пересмотреть существующий список поставщиков, осуществить поиск необходимой продукции на других рынках. В прошлый отчётный период значимость этой задачи была выше – о необходимости заняться поиском новых каналов поставки тогда заявляли 41,9% опрошенных. Доля упала сразу на 13,4 п.п., такое изменение, возможно, свидетельствует о том, что многие компании смогли оперативно найти новых поставщиков на других рынках.

Разработку программ по замещению импортной продукции в рамках собственных инвестиционных проектов назвали актуальным для себя 35,2% компаний в I квартале, теперь же – по итогам II квартала – проводить импортозамещение своими силами хотят уже меньшее число предприятий – 22,8% от общего множества опрошенных. В этом случае одна из гипотез, объясняющих снижение интереса к дальнейшей разработке программ по импортозамещению, – то, что компании смогли сами решить поставленную задачу или нашли сторонних исполнителей.

Косвенным доказательством некоторой адаптации к новым вызовам перед российской экономикой стал рост доли организаций, планирующих сохранить или увеличить объёмы



инвестиционных вложений, – если в апреле об этом были готовы заявить только 12,4% респондентов, то в сентябре их доля выросла до 26%.

Напротив, сократить инвестиционные программы в будущем хотят только 4,1% организаций. По данным за первый квартал, такое сокращение было в планах у 17,1% компаний.

В отчётный период значительно больше стало компаний, намеревающихся интенсифицировать производство в ближайшей перспективе, – их доля прибавила сразу на 9,5 п.п. – до 22,8%.

Проекты в области цифровых технологий будут внедрять в производство или оказание услуг 22% организаций, и их доля почти не изменилась.

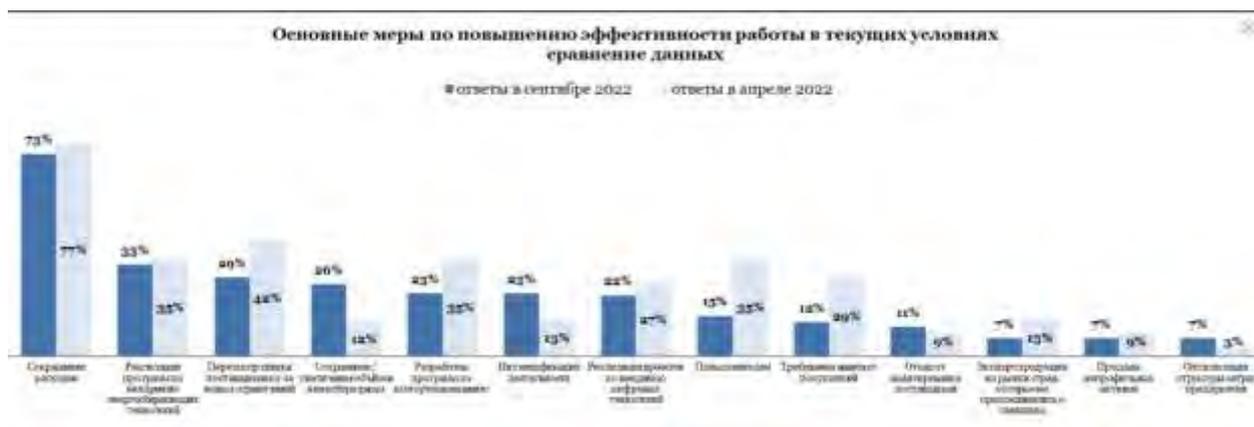
Повысить цены намерены 14,6% предприятий, принявших участие в сентябрьском мониторинге. Возможно, часть компаний уже успела осуществить задуманное – в данных за I квартал доля этого варианта достигала 35,2%.

Начать требовать аванс со стороны покупателей и/или отказаться от авансирования поставщиков планируют около десятой части опрошенных организаций. В этом случае наблюдается значительное сокращение доли компаний, уверенных, что требование аванса со стороны покупателей – действенная мера по повышению экономической эффективности, – с 28,6 п.п. до 12,2 п.п.

10,6% компаний собираются переориентировать предприятие на выпуск иной продукции, доля снизилась в два раза.

Одинаковую долю – 6,5% – набрали варианты «в планах переориентировать экспорт продукции на рынки стран, не присоединившихся к санкциям против России», «продать непрофильные активы», «поменять структуру затрат предприятия без снижения выпуска продукции».

Снизить цены готовы 5,7% опрошенных организаций, а сократить производство или оказание услуг – только 4,1% компаний.



**Вопрос предполагал возможность множественного выбора варианта ответа, сумма не сводится к 100%, данные округлены до целого числа*

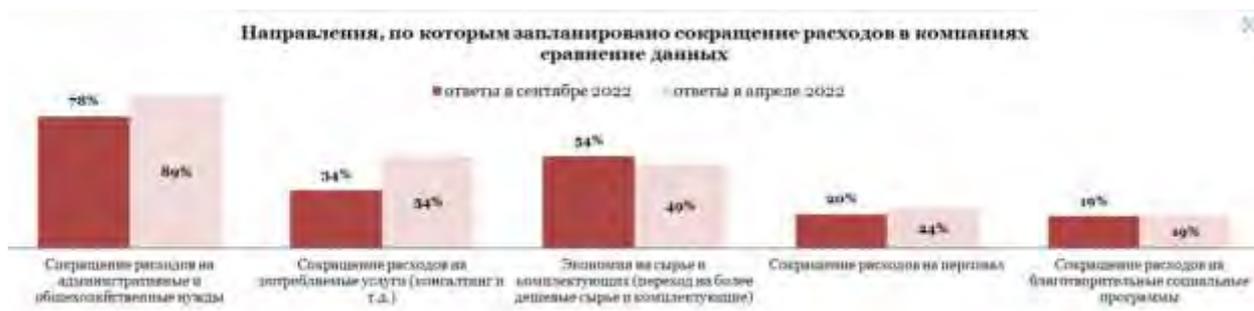
Если по итогам мониторинга за I квартал 2022 года, около 90% компаний, планирующих сокращать расходы, хотели начать с уменьшения административных и общехозяйственных затрат, то спустя три месяца актуальность именно этого направления значительно снизилась – в этот раз его отметили 77,8% компаний.

По-прежнему порядка половины организаций собираются экономить на сырье и комплектующих – переходить на более дешёвые варианты.

Резко сократилось число компаний, готовых решать задачу по сокращению общих расходов через снижение бюджета на потребляемые услуги. Доля этого варианта потеряла сразу около 20 п.п., и тем самым она вернулась к привычной области значений.

Сокращение расходов на персонал в планах у пятой части компаний. Примерно такую же долю составили предприятия, готовые отказаться от ряда благотворительных и социальных программ, которые они реализовывали ранее в регионах присутствия. В этом случае ничего не изменилось.





*Вопрос предполагал возможность множественного выбора варианта ответа, сумма не сводится к 100%. Данные округлены до целого числа. Доли приведены к общему числу респондентов, ответивших, что они планируют сократить расходы в компаниях

Хотя компаний, собирающихся сократить расходы на персонал, недостаточно, чтобы провести детальный анализ, из полученных данных за I-II квартала становится ясно, что большинство готово ограничиться сокращением найма персонала – почти две трети из этой группы респондентов отметили именно этот вариант.

Источник: Состояние российской экономики и деятельность компаний: результаты мониторинга РСПП за II квартал 2022 года (дата публикации 03.10.2022 г.) <https://rspp.ru/activity/analytcs/sostoyanie-rossiyskoy-ekonomiki-i-deyatelnost-kompaniy-rezultaty-monitoringa-rspp-za-ii-kvartal-2022/>

8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации

О текущей ситуации в российской экономике



I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2022 г.	В % к 2021 г.	Справочно 2021 г. в % к 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	151455,6 ¹⁾	97,9	105,6
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд рублей	27865,2	104,6	108,6
Реальные располагаемые денежные доходы		99,0 ³⁾	103,2

1) Первая оценка.
2) Операционные данные.
3) Оценка.

	Февраль 2023 г.	В % к		Январь- февраль 2023 г. в % к январю- февралю 2022 г.	Справочно		январь- февраль 2022 г. в % к январю- февралю 2021 г.
		февралю 2022 г.	январю 2023 г.		февраль 2022 г. в % к февралю 2021 г.	январю 2022 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		98,2	100,3	97,8	105,0	99,6	106,4
Индекс промышленного производства		98,3	97,9	98,0	105,5	97,2	106,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	267,4	102,6	111,7	102,7	103,9	111,8	103,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,3	82,8	68,9	99,8	183,5	96,6	182,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	437,9	99,6	91,6	98,7	101,1	90,1	104,5
в том числе железнодорожного транспорта	212,2	105,6	92,7	103,5	102,6	89,3	104,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3333,8	92,2	98,7	92,8	105,5	99,9	104,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1144,6	103,9	100,6	103,4	108,4	99,7	110,0
Индекс потребительских цен		111,0	100,5	111,4	109,2	101,2	108,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		92,5	100,9	93,9	123,7	104,0	123,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,6	85,8	96,4	84,3	72,4	93,2	74,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	80,9	101,2	79,1	30,8	96,8	29,2

	Январь 2023 г.	В % к		Справочно январь 2022 г. в % к	
		январю 2022 г.	декабрю 2022 г.	январю 2021 г.	декабрю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	63260	112,4	71,5	110,8	71,2
реальная		100,6	70,9	101,9	70,5

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-феврале 2023 г. - 97,8%.



**ДИНАМИКА ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ВЫПУСКА
ПО БАЗОВЫМ ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В ПОСТОЯННЫХ ЦЕНАХ

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2022 г.		
Январь	107,8	70,8
Февраль	105,0	99,6
Январь-февраль	106,4	
Март	101,7	112,5
I квартал	104,6	79,0
Апрель	97,3	92,8
Май	96,5	97,6
Июнь	95,5	104,8
II квартал	96,4	100,1
I полугодие	100,4	
Июль	97,5	104,5
Август	99,0	104,3
Сентябрь	97,0	107,0
III квартал	97,8	112,6
Январь-сентябрь	99,4	
Октябрь	97,4	100,4
Ноябрь	97,6	98,1
Декабрь	95,7	110,6
IV квартал	96,9	108,8
Год	98,7	

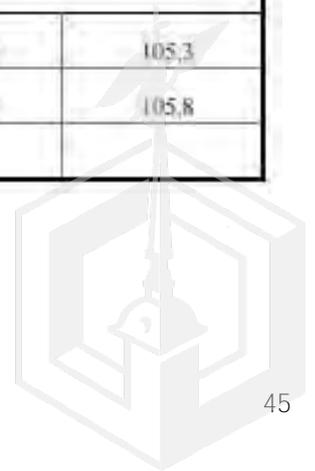
	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2023 г.		
Январь	97,5	72,1
Февраль	98,2	100,3
Январь-февраль	97,8	

Индекс промышленного производства в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-феврале 2023 г. - 98,0%.



	В % к				
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		среднемесячному значению 2020 г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ¹⁾	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ¹⁾
2022 г.					
Январь	108,0	79,0	98,6	102,6	108,5
Февраль	105,5	97,2	99,2	99,7	107,7
Январь-февраль	106,8				
Март	102,3	110,1	99,3	109,8	106,9
I квартал	105,1	87,4			
Апрель	97,3	91,4	97,9	100,4	104,6
Май	97,5	97,9	100,0	98,3	104,6
Июнь	97,5	102,1	100,0	100,3	104,6
II квартал	97,4	95,8			
I полугодие	101,2				
Июль	99,5	101,9	101,2	102,2	105,9
Август	100,0	101,9	99,2	104,2	105,0
Сентябрь	96,9	100,4	99,5	104,6	104,5
III квартал	98,8	104,1			
Январь-сентябрь	100,4				

	В % к				
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		среднемесячному значению 2020 г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ¹⁾	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ¹⁾
Октябрь	97,4	105,3	100,5	110,1	105,0
Ноябрь	98,2	101,6	100,7	111,9	105,7
Декабрь	95,7	110,9	100,1	124,1	105,9
IV квартал	97,0	111,3			
Год	99,4				
2023 г.					
Январь	97,6	80,6	99,4	100,0	105,3
Февраль	98,3	97,9	100,5	97,9	105,8
Январь-февраль	98,0				





Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>

8.1.3 Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербурга

Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за январь-февраль 2023 года



**ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ЯНВАРЕ-ФЕВРАЛЕ 2023 ГОДА**

Наименование показателя	январь-февраль 2023 года	в % к январю-февралю 2022 года	
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	4 605,9	84,6	↓
Доходы бюджета Санкт-Петербурга , млрд руб.	47,3	44,2	↓
Промышленность. Инвестиции			
Индекс промышленного производства , %	–	102,9	↑
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	488,3	79,8	↓
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-декабрь 2022 года)	997,5	94,9*	↓
Потребительский рынок. Цены			
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	304,5	87,5	↓
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	28,3	128,2	↑
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	126,4	106,7	↑
Индекс потребительских цен , % (февраль 2023 года к декабрю 2022 года)	–	101,3	↑
Строительство. Транспорт и связь			
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	62,6	98,4	↓
Ввод в действие жилых домов , тыс. кв. м	859,2	91,8	↓
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	236,1	112,3	↑
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	24,7	100,0	
Рынок труда			
Численность безработных по МОТ (декабрь 2022 года-февраль 2023 года), тыс. чел	53,7	125,8**	↑
Уровень безработицы по МОТ , в % к численности рабочей силы (декабрь 2022 года-февраль 2023 года)	1,7	–	
Уровень жизни населения			
Номинальная начисленная заработная плата одного работника , руб. (январь 2023 года)	80 112	109,0***	↑
Реальная заработная плата , % (январь 2023 года)	–	97,7***	↓
Среднедушевые денежные доходы населения , руб. (январь-декабрь 2022 года)	64 519	111,7*	↑
Реальные денежные доходы населения , % (январь-декабрь 2022 года)	–	98,4*	↓

* январь-декабрь 2022 года к январю-декабрю 2021 года

** декабрь 2022 года-февраль 2023 года к декабрю 2021-февралю 2022 года

*** январь 2023 года к январю 2022 года

Источник:

https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2023/04/14/%D0%A1%D0%9F%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%9A%D0%90_%D0%A7%D0%9F_%D1%84%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C_2023.pdf

8.1.4 Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации

Прогноз Банка России

Среднесрочный прогноз Банка России

по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 10 февраля 2023 года



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

	2022 (факт / оценка)	2023	2024	2025
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	11,9	5,0-7,0	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	14,5	4,0-5,3	4,5-5,3	4,0
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	10,6	7,0-9,0 ¹	6,5-7,5	5,0-6,0
Валовой внутренний продукт	-2,5	(-1,0)-(+1,0)	0,5-2,5	1,5-2,5
– в %, IV квартал к IV кварталу предыдущего года	-4,6	(-1,0)-(+1,0)	0,5-2,5	1,5-2,5
Расходы на конечное потребление	-1,3	0,5-2,5	0,0-2,0	1,5-2,5
– домашних хозяйств	-1,8	0,0-2,0	0,0-2,0	1,5-2,5
Валовое накопление	-5,2	0,5-3,5	(-4,0)-(-1,0)	2,0-4,0
– основного капитала	5,5	(-4,5)-(-1,5)	(-2,0)-(+1,0)	1,0-3,0
Экспорт	-15,1	(-2,5)-(+0,5)	2,5-5,5	1,0-3,0
Импорт	-17,7	12,5-15,5	(-3,0)-0,0	1,0-3,0
Денежная масса в национальном определении	24,4	13-17	9-14	6-11
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте ²	12,0	9-13	9-14	8-13
– к организациям	13,2	8-12	8-13	8-13
– к населению, в том числе	9,4	10-14	9-14	8-13
ипотечные жилищные кредиты	17,6	12-16	10-15	10-15

¹ С учетом того, что с 1 января по 12 февраля 2023 года средняя ключевая ставка равна 7,5%, с 13 февраля до конца 2023 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 6,9-9,2%. Дополнительная информация о формате прогноза ключевой ставки представлена в методологическом комментарии (http://cbr.ru/Content/Document/File/120322/comment_20210422.pdf).

² Под требованиями банковской системы к экономике по понимаются все требования банковской системы к нефинансовым и финансовым организациям и населению в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах, включая предоставленные кредиты (в том числе просроченную задолженность), просроченные проценты по кредитам, вложения кредитных организаций в доли и акции и прочие формы участия в капитале нефинансовых и финансовых организаций и прочую дебиторскую задолженность по расчетным операциям с нефинансовыми и финансовыми организациями и населением. Темпы прироста требований приведены с исключением эффекта валютной переоценки. Для исключения эффекта валютной переоценки прирост требований в иностранной валюте и драгоценных металлах пересчитывается в рубль по среднехронологическому курсу рубля к доллару США за соответствующий период. По ипотечным жилищным кредитам – без учета приобретенных банками прав требования.

Источник: Банк России.

Показатели платежного баланса России в рамках базового сценария³

(млрд долл. США, если не указано иное)

	2022 (факт / оценка)	2023	2024	2025
Счет текущих операций	227	66	48	41
Товары и услуги	282	123	106	100
Экспорт	628	507	492	493
Импорт	346	384	386	393
Баланс первичных и вторичных доходов	-55	-57	-58	-59
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	229	66	48	41
Финансовый счет (включая резервные активы)	223	66	48	41
Чистые ошибки и пропуски	-6	0	0	0
Сальдо финансовых операций частного сектора	217	68	57	44
Цена на нефть марки Urals, средняя за год, долл. США за баррель	76	55	55	55

³ В знаках шестого издания «Руководства по платежному балансу и международной инвестиционной позиции» (Р1756). В финансовом счете «*» - чистое кредитование, «-» - чистое заимствование. Из-за округления итоговые значения могут отличаться от суммы соответствующих величин.

Источник: Банк России.

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 10 февраля 2023 года, https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43735/forecast_230210.pdf



Прогноз Минэкономразвития России

Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	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

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Источник: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 и на плановый период 2024 и 2025 годов,

https://economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf

Прогноз Центра развития



Консенсус-прогноз на 2023-2029 гг.

(опрос 14-20 февраля 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	-1,8	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7
Реальные располагаемые доходы, % прироста	-0,1	1,1	1,2	1,4	1,1	1,2	1,3
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,1	4,2	4,1	4,1	4,0	3,9	3,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,2	4,7	4,3	4,1	4,0	4,0	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых	7,33	6,43	6,02	5,66	5,62	5,69	5,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	76,0	80,0	82,5	84,4	86,3	88,3	89,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	61,0	63,5	61,1	61,2	63,3	64,9	66,0

Квартальный консенсус-прогноз на 2023-2024 гг.

(опрос 14-20 февраля 2023 г.)

Показатель	23Q1	23Q2	23Q3	23Q4	24Q1	24Q2	24Q3	24Q4
Реальный ВВП (год к году),% прироста	-5,4	-1,0	-0,5	-0,3	0,7	1,5	1,4	1,4
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Индекс потребительских цен (год к году), % прироста	4,3	3,9	5,4	5,9	5,2	4,9	4,8	4,5
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец периода)	7,55	7,53	7,41	7,33	7,00	6,73	6,54	6,30
Курс доллара, руб./долл. (на конец периода)	72,6	74,0	74,5	76,0	76,2	77,8	79,5	80,2
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за период)	53,1	57,4	60,3	62,1	62,1	61,9	60,7	60,7

Источник: Консенсус-прогноз Института "Центр развития" на 2023-2029 гг., https://dcenter.hse.ru/consensus_forecast

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исходя из конструктивных особенностей оцениваемого объекта, их текущего использования, а также характера окружающей застройки, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки, представляющие собой недвижимое имущество, относятся к сегменту коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга.

Объект оценки - Нежилое здание площадью 654,1 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:36:0005116:1007, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л.



Таблица 5. Используемая в данном издании 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. Планировка открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений 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.

Таблица 5. Продолжение

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Торговая недвижимость		
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. <i>Торговый центр</i> – 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 <i>торгово-развлекательных центрах</i> представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, банк, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По <i>нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.</i>
4	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) – разновидность торговой 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 м ² . Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами, предприятий сферы: финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. 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 магистральных периферийных районах.



Таблица 5. Окончание.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
	Стрит-ритейл (продолжение)	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, Тверская 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, Каменноостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект
5	Объекты свободного назначения	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 к 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.
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 комплексы, 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

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л. А.

Исходя из объемно-планировочных и конструктивных решений помещений, а также их текущего использования, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект:

Нежилое здание площадью 654,1 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:36:0005116:1007, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л

относится к сегменту офисно-торговой недвижимости – **объекты свободного назначения (размещение офисов)**.

Анализ рынков данного сегмента приведен в разделе ниже.

8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами 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

Оценщик провел анализ рынка предложений к аренде объектов коммерческого назначения (помещения свободного назначения) по состоянию на дату оценки по данным публичных источников

информации. Рынок коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга высоко развит.

По данным проведенного анализа рынка была подготовлена выборка предложений к аренде объектов, которая представлена в таблице ниже.



➔ Новосибирская Оценочная Компания

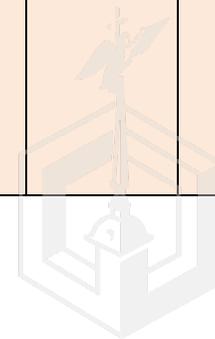
Таблица 7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Комментарий
1	г. Санкт-Петербург, пр-т Энгельса, 71к2Б	406,0	1 (217 кв.м.), 2 (189 кв.м.)	Не включены	<p>Сдаётся в долгосрочную аренду отдельно - стоящее здание по адресу : пр-т Энгельса 71 к.2 лит. Б Без комиссии!</p> <ul style="list-style-type: none"> - пешая доступность до метро Удельная - 2 этажа - общая площадь 409,7 кв.м. - парковка 15 соток - Водоснабжение центральное - электричество 30 кВт (можно увеличить) - Канализация городская - видеонаблюдение - Планировка - кабинетная (идеально подойдёт для медицинского центра, пансионата, отеля) - кондиционеры в каждом помещении - 3 входа - пожарная сигнализация <p>Коммунальные услуги оплачиваются отдельно! Видео 2ого этажа и планировка по запросу Просмотр в удобное для Вас время , условия аренды обсуждаются индивидуально</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_409.7_m_3186022092	с НДС	600 000	1 478	Берется в расчет
2	г. Санкт-Петербург, пр-т Маршала Блюхера, 12Е	272,8	1	Не включены	<p>Одноэтажное нежилое здание, площадью 272,8 м2. Объект расположен на частной охраняемой территории в густонаселенном квартале новостроек. Численность населения 60 000 человек. Варианты использования объекта: производство, офис, складирование (хранение). Технические характеристики объекта: Без отопления! Входная группа оснащена крыльцом-пандусом, дверной проем высотой - 2,6 м., шириной -1,9 м.</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyaschee_zdanie_272.8_m_2835697238	с НДС	220 000	806	Берется в расчет

➤ Новосибирская Оценочная Компания

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Комментарий
					<p>Помещения с потолками арочного типа высотой от 4,5 м. до 5,45 м. (в одном из помещений требуется проведение текущего ремонта).</p> <p>Доступные коммуникации: электроснабжение (подключено), водоснабжение, водоотведение.</p> <p>Предусмотрена возможность аренды прилегающей территории от 50 до 5000 м2. под организацию парковки, площадки для отстоя грузовых автомобилей и специальной техники, а также для размещения временных сооружений.</p> <p>В пределах пешеходно-транспортной доступности: метро Лесная - 10 мин, КАД - 15 мин, центр города - 25 мин.</p>					
3	г. Санкт-Петербург, Пироговская наб., 17	3 048,9	цоколь (843,1 кв.м), 1 (838,5 кв.м), 2 (897,1 кв.м), 3 (470,2 кв.м)	Не включены	<p>Нежилое здание (Заводоуправление) общей площадью 3048,9 кв.м, 4-х этажное, с кадастровым номером: 78:36:0005008:1023, является объектом культурного наследия федерального значения «Особняк и заводоуправление лесопильного завода и льноджутовой мануфактуры Лебедева Д.Н.» (Охранное обязательство утверждено распоряжением КГИОП Правительства Санкт-Петербурга от 28.11.2018 №07-19-551/18), расположено на первой линии Пироговской набережной, на земельном участке с кадастровым номером: 78:36:0005008:36 общей площадью 1297+/-13 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения административно-управленческих и общественных объектов. В шаговой доступности от остановок общественного транспорта, станций метро Выборгская (1,19км) и Площадь Ленина (1,42 км), и Финляндского вокзала (1,76 км). Развитая транспортная инфраструктура.</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3048.9_m_2878_282762	с НДС	2 520 909	827	Берется в расчет

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Комментарий
					<p>Территория благоустроена, перед зданием располагаются проезды и тротуары, есть возможность бесплатной парковки вдоль автомобильной дороги, ориентировочно на 12 машино/мест. Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры. Удобное расположение здания, возможность организации пространства под свои потребности, наличие всех необходимых коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация), лифты отсутствуют. Требуется частичная замена системы отопления в здании и системы канализации или ее регулярная профилактика (прочистка, промывка). Требуется проведение ремонтных работ по фасаду всего здания, в связи с имеющимися случаями осыпания штукатурки и выпадения кирпичей из фасада здания и наличием трещин. Необходимо проведение ремонта помещений, в помещениях 2-го этажа имеются случаи осыпания лепнины. Мебель, расположенная в помещениях, не является собственностью АО «Росразмещение». Обязательное условие по соблюдению требований по сохранению, содержанию и использованию объекта культурного наследия. Цена аренды указана с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, и платы за земельный участок.</p> <p>Возможна аренда части помещений. Стоимость аренды в месяц: цокольный этаж (843,1 кв.м) - 641017 руб. за этаж / 760,31 руб за 1 кв.м; 1 этаж (838,5 кв.м) - 732782 руб. за этаж / 873,92 руб за 1 кв.м; 2 этаж (897,1 кв.м) - 752631 руб. за этаж / 838,96 руб за 1 кв.м;</p>					



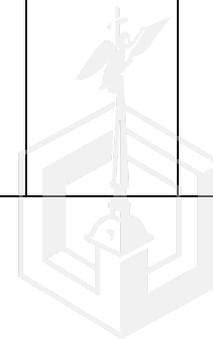
➤ Новосибирская Оценочная Компания

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Комментарий
					3 этаж (470,2 кв.м) - 394479 руб. за этаж / 838,96 руб за 1 кв.м. Арендная плата по договоренности. Торг уместен.					
4	г. Санкт-Петербург, Петровский пр-т, 20к3	1 167,0	цоколь (404,0 кв.м.), 1 (457,7 кв.м.), М (305,3 кв.м.)	Не включены	<p>ID 5997 - пожалуйста, сообщите этот номер менеджеру.</p> <p>Предлагается к рассмотрению нежилое здание «Особняк В.И. Гота».</p> <p>Общая площадь: 1 167,2 кв. м.</p> <p>Этажность 3: цоколь, первый, мансарда.</p> <p>Цоколь - 404 кв. м. 2 входа, высота потолков 2,3 м ;</p> <p>Первый этаж – 457,7 кв. м., 1 вход, высота потолков 4,2 м/7,3м;</p> <p>Мансарда – 305,3 кв. м., высота полков 2,76 м.</p> <p>Деревянный особняк на кирпичном цоколе В.И. Гота был построен в 1882-1883 гг. по проекту архитекторов А.А. Рихттера, В.И. Шауба. В здании сохраняются уникальные интерьеры: парадная лестница, световой фонарь, кессонированные дубовые потолки, изразцовые печи, лепной декор, мраморные каминь. В 2020 году произведена замена кровли, сделан полный капитальный ремонт фасада и произведена замена оконных проемов на деревянные вентилируемые стеклопакеты с сохранением первоначального исторического вида здания. Объект культурного наследия регионального значения. Охранное обязательство.</p> <p>Инженерное обеспечение:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Электроснабжение – 40 кВт, 380 В (имеется возможность увеличения); • Водоснабжение, водоотведение, отопление – городские сети. <ul style="list-style-type: none"> • Газоснабжение. <p>Идеальное использование: ресторан, школа, шоу-рум, общественная баня. Планировки по запросу.</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arendna_osobnyak_gota_1167.2_m_2860572925	с НДС	1 500 000	1 285	Берется в расчет

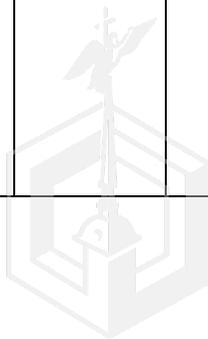
№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Комментарий
5	г. Санкт-Петербург, район Приморский, № 65, Приморский просп., 97	406,6	1 (205,2 кв.м.), 2 (201,4 кв.м.)	Включены коммунальные, эксплуатационные	Сдается в аренду уникальное отдельное здание на пересечении Приморского проспекта и улицы Савушкина с прекрасными ПАНОРАМНЫМИ ВИДАМИ, собственным участком с парковочными местами, на пересечении крупных городских транспортных артерий. В здании сейчас проводится косметический ремонт, мы готовы по предварительному согласованию включить в ремонт Ваши пожелания. Помещения прекрасно подходят для размещения уникального офиса, шоурума или любого другого заведения. Возможна аренда по этажам с организацией двух отдельных входов для организаций.	https://spb.cian.ru/rent/commercial/285858612/	с НДС	703 418	1 730	Берется в расчет
6	г. Санкт-Петербург, Большая Пушкарская ул., 25А	850,0	5	Не включены	Здание расположено в историческом центре Петроградского района Санкт-Петербурга. Шаговая доступность трех станций метро Петроградская, Чкаловская, Горьковская. Налоговая: 25. Лифты: Есть. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Сплит-системы. Безопасность: Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Парковка: Наземная. Описание помещения: Здание два этажа. Есть лифт. Два входа - с улицы и второй со двора. Отдельный вход. Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Подходит под: медцентр, гостиницу, банк. Тип налогообложения: НДС не облагается. Лот 32908	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arend_a_osobnyaka_850_m2_2473389562	с НДС	889 998	1 047	Не берется в расчет. Отсутствует разбивка площади по этажам
7	г. Санкт-Петербург, Большеохтинский пр-т, 5к2	186,0	2	Не включены	Предлагается в аренду отдельное стоящее коммерческое здание на Большеохтинском проспекте. Современный ремонт	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/z	с НДС	350 000	1 882	Не берется в расчет. Максимальное значение

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Комментарий
					<p>Городские коммуникации Система вентиляции и кондиционирования Установлена система противопожарной сигнализации Установлена система охранной сигнализации Интернет Предлагаем в аренду все здание целиком. Здание расположено в 10 минутах от ст. метро «Новочеркасская», Облагороженная территория вокруг здания Этажность - 2 этажа Планировка - кабинетная Высота потолка - 3м Энергоснабжение - эл. мощность до 15кВт Звоните, договоримся о просмотре!</p>	danie_186_m_2856253781				СТОИМОСТИ
8	г. Санкт-Петербург, ш. Революции, 1	1 143,0	2	Не включены	<p>Бизнес-центр расположен недалеко от метро : Площадь Ленина, Новочеркасская, Выборгская. Налоговая: 21. Лифты: Нет. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: . Парковка: . Описание помещения: 4 входа. Панорамные окна, собственная парковка. Отдельный вход. Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Высокие потолки. Высота потолка: 3.5м. Тип налогообложения: УСН. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Лот 33567</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arendna_osobnyaka_1143_m2_2665464201	с НДС	1 349 998	1 181	Не берется в расчет. Отсутствует разбивка площади по этажам
9	г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, 68	333,0	2	Не включены	<p>Отдельно стоящее здание, два этажа и мансарда с террасой. Удобная транспортная доступность, три входа. Помещения подходят под офис (чистовая отделка, с мебелью и</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_333_m_242404	с НДС	300 000	901	Не берется в расчет. Отсутствует разбивка площади по этажам

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Комментарий
					<p>пустые), склад, торговые зоны возможно оформление юридического адреса</p> <p>Здание находится в отдалении от жилого комплекса, тем самым имеет преимущества.</p> <p>Организовано место для курения</p> <p>Охраняемая территория</p> <p>Удобная бесплатная парковка</p> <p>В здании произведен капитальный, косметический ремонт 2022г</p> <p>Мощность 100квт</p> <p>В стоимость аренды входит охрана, уборка</p> <p>При возникновении вопросов, лучше уточнять по телефону или при встрече на месте.</p> <p>Арендодатель является собственником данного объекта недвижимости</p> <p>Предусмотрен ангар как дополнительное место для хранения товаров или ведения деятельности</p> <p>Возможно аренда отдельных помещений</p>	2850				
10	г. Санкт-Петербург, пр-т Маршала Блюхера, 7к3	143,0	1	Не включены	<p>Сдается от собственника помещение в ЖК Ландыши. Локация: густонаселенный микрорайон новой застройки между пр. Маршала Блюхера и Полюстровским. 9 многоэтажных домов на 5079 квартир - это более 15000 жителей активного возраста. Расположение микрорайона вдали от инфраструктуры метро и крупных ТРК формирует потребность жителей пользоваться услугами внутри квартала. Коммерческое помещение находится на пути въезда и выезда в жилой комплекс, как со стороны Блюхера, так и со стороны Полюстровского: помещение видят не только жильцы дома, но и все жители западной части микрорайона. Проезд сквозной, им пользуются также сторонние автомобилисты, сокращая время дороги</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_143_m_2658848388	с НДС	107 250	750	Не берется в расчет. Минимальное значение стоимости



№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Комментарий
					и объезжая пробку. Это дополнительный трафик потенциальных клиентов бизнеса. Помещение выходит на улицу и во двор. Имеет также два входа, витринные окна. Двор дома огромный, на семь подъездов, с большими детской и спортивной площадками. Планировка помещения свободная, позволяет вести любую деятельность. Помещение без отделки. Аренда с НДС. Агент есть, просьба с предложением услуг не беспокоить.					
11	г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, 31Б	513,1	3	Не включены	<p>Предлагается в аренду 2/3 административного 3-этажного здания, расположенного в Санкт-Петербурге, на набережной р. Невы, первая линия. Адрес: Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 31 Б. Ближайшая станция метро – Черная речка (800 м). Год постройки 1991. Здание изначально строилось под банк. Капитальный ремонт – 1998.</p> <p>Собственная парковка на закрытой территории на 15 м/мест + гостевая парковка перед зданием на 10 м/мест. Здание оборудовано под филиал / отделение банка, имеет 2 входа: - центральный, с набережной Невы, - инкассаторский, с закрытой территории.</p> <p>На 1 этаже расположены, в том числе, холл с помещением для охраны, оперзал с двумя кассовыми узлами, депозитарий, хранилище площадью 14 м.кв., санузел. На 2 и 3 этажах - кабинеты для персонала.</p> <p>Отведенная электрическая мощность - 65 кВа.</p> <p>Вторая часть здания принадлежит городу Санкт-Петербургу и находится в безвозмездном пользовании у ГСУ Следственного комитета РФ по СПб.</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_513_m_2414281133	с НДС	500 000	974	Не берется в расчет. Отсутствует разбивка площади по этажам

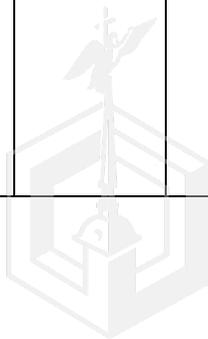


➔ Новосибирская Оценочная Компания

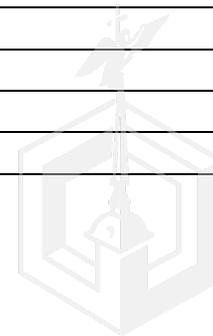
№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Комментарий
					Площадь здания, сдаваемая в аренду – 513,1 кв.м.					
12	г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр-т, 60А	2 250,0	6	Не включены	<p>Здание имеет три отдельных входа со стороны Большого Сампсониевского проспекта, входная группа в холл бизнес центра, занимающего этажи со 2-го по 6-й и две изолированные входные группы.</p> <p>Налоговая: 17. Лифты: . Вентиляция: . Кондиционирование: . Безопасность: . Парковка: Наземная.</p> <p>Описание помещения: Площадь помещений 1-го этажа, с отдельными входами - 106м2. и 160 м2. Площадь типового этажа со 2го по 5-й - 390 м2, полезная площадь этажа - 300 м2., 6-й этаж - антресольный, общей площадью 225 м2.</p> <p>Отдельный вход. Планировка: смешанная. Под чистовую отделку. Подходит под: банк. Высокие потолки. Тип налогообложения: УСН. Коммунальные услуги не включены в стоимость, эксплуатационные расходы не предусмотрены. Лот 34724</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arendna_osobnyaka_2250_m2_2665498384	с НДС	2 300 000	1 022	Не берется в расчет. Отсутствует разбивка площади по этажам
13	г. Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Большая Охта, ш. Революции, 1	1 443,3	2	Не включены	<p>Офис 1443.3 м?. БЦ Революции 1(633790) Описание Бизнес-центра "Революции 1".</p> <p>БЦ "Революции 1" находится на пересечении ш.Революции и Пискаревского пр., по адресу: шоссе Революции, д. 1. Отдельно стоящее двухэтажное здание находится в 15 минутах езды на общественном транспорте до метро "Новочеркасская", "Площадь Ленина" или "Чернышевская".</p> <p>Технические особенности Бизнес-Центра "Революции 1". БЦ "Революции 1" отдельно стоящее</p>	https://spb.cian.ru/rent/commercial/284804604/	с НДС	1 703 094	1 180	Не берется в расчет. Отсутствует разбивка площади по этажам

➔ Новосибирская Оценочная Компания

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Комментарий
					<p>двухэтажное здание относится к классу С и соответствует всем стандартам качества. Общая площадь составляет 1143,3 кв.м., земельный участок 1229 кв.м. в собственности, высота потолков 3,5 4,4 метра. Электроэнергия 72 кВт. Всего четыре входа</p> <p>Дополнительная информация. Вблизи расположены остановки общественного транспорта (автобус, маршрутное такси). Помещение отлично просматривается с проезжей части. Удобный подъезд. В настоящее время здание свободно</p> <p>По всем вопросам обращайтесь по телефону, указанному в объявлении или пишите нам на почту. Для организации просмотра помещений, а также для получения консультации по условиям, позвоните нам.</p>					
14	г. Санкт-Петербург, район Калининский, Финляндский, Свердловская наб., 22	2 381,5	3	Не включены	<p>Офис 2381.5 м?. Свердловская 22(403153) Расположение: Свердловская наб., 22, лит. А. Назначение объекта: Административное здание. Окончание реставрации, ввод в эксплуатацию: 4 квартал 2016 г (на первом этаже сделано только 4 зала, остальное - под чистовую отделку). Основные характеристики объекта: Площадь объекта: 2381,5 кв.м. Этажность: 2 этажа, мансарда и подвал. Технические характеристики: - Объединенный хозяйственнопитьевой и противопожарный водопровод с питьевой водой-Горячее</p>	https://spb.cian.ru/rent/commercial/282596756/	с НДС	1 905 200	800	Не берется в расчет. Отсутствуют фото внутренних помещений



№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Комментарий
					водоснабжение-Бытовая и ливневая канализация-Система теплоснабжения и вентиляции- Электроснабжение установленная мощность 130 кВт/ч, источники бесперебойного питания Парковочные места: 10 м/м Дополнительно:-Объект является памятником региональго значения-Объект будет сдан без внутренней чистовой отделки, за исключением четырех парадных залов, интерьеры которых восстанавливаются по историческим образцам					
15	г. Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Посадский, Малая Посадская ул., 4	740,0	5	Не включены	ОТДЕЛЬНОСТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ В АРЕНДУ! Адрес: Малая Посадская улица д.4(ст м Горьковская/7 минут пешком) Площадь: 740м2 Все коммуникации. 4 этажа + мансарда Арендная плата 740 000 рублей в месяц, УСН. КУ оплачиваются отдельно, согласно показаниям счётчиков. Торг возможен! Условия и каникулы для проведения ремонта и обустройства обсуждаемы. Высота потолков: 3 м. Система электроснабжения 50 кВт с возможностью увеличения Возможна перепланировка ПАРКОВКА ВНУТРИ ДВОРА Долгосрочный договор в приоритете.	https://spb.cian.ru/rent/commercial/261863025/	с НДС	740 000	1 000	Не берется в расчет. Отсутствует разбивка площади по этажам
Среднее значение								1 124		
Минимальное значение								750		
Максимальное значение								1 882		
Коэффициент вариации								30%		
Медиана								1 022		



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

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения. Диапазон влияния фактора на стоимость объекта представлены обобщенно, на основе мониторинга рынка коммерческой недвижимости.

Таблица 8. Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право на улучшения	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до -40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. Диапазон зависимости до 50%
Условия продажи	Особые условия продажи (Наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. Диапазон зависимости до 50%
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Время продажи	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако. При существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен до 40%
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	В рамках одного района местоположения стоимость объектов варьируется в пределах +20% в зависимости от конкретных факторов местоположения
	Расположение относительно трассы	На стоимость коммерческой недвижимости оказывает значительное влияние расположение вблизи транспортных магистралей, разница в стоимости может составлять 10-30%.
Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%
	Вид и состояние отделки	Корректировка на состояние отделки может составлять в зависимости от качества и вида отделки от 5 до 30%

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
	Выход на красную линию	Данный фактор является важным, прежде всего, для торговых объектов, его влияние оценивается в размере от 5 до 25%
	Отдельный вход	Данный фактор является важным, прежде всего, для торговых объектов, его влияние оценивается в размере от 5 до 25%
	Интернет, телефония, парковка	Инфраструктурные факторы влияют в пределах 20%
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным (ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (ставка ниже среднерыночных данных). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
	Размер операционных расходов	Размер операционных расходов отличается в объектах разного класса и площади. Различие может достигать 50% от размера операционных расходов
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием

8.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

По данным выборки оценщика, был выявлен диапазон сложившихся арендных ставок на помещения свободного назначения в г. Санкт-Петербург.

Таблица 9. Диапазон ставок аренды

Минимальное значение ставок аренды, 1 кв.м., руб.	Максимальное значение ставок аренды 1 кв.м., руб.	Среднее значение ставок аренды 1 кв.м., руб.	Медианное значение ставок аренды 1 кв.м., руб.
750	1 882	1 124	1 022

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимости, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного наиболее эффективного использования (НЭИ).

В соответствии с ФСО-7 «Оценка недвижимости» (Раздел VI, 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 оправдано».

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства (ФСО-7, раздел VI, п. 14).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (ФСО-7, раздел VI, п. 16).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность – рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какой из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При наличии проектной документации по объекту оценки, не противоречащей выявленным градостроительным ограничениям и сложившейся рыночной практике целесообразно использовать в дальнейшем анализе указанный в данной документации вариант развития объекта как основной.

Все дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объектов оценки выполняются для варианта наиболее эффективного использования. Если наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего объекта и строительство нового, дальнейшая методология расчета должна соответствовать оценке земельного участка с излишними улучшениями, то есть элементами, сокращающими стоимость земельного участка на величину затрат на очистку земельного участка от данных элементов.

Учитывая капитальный характер существующих улучшений, был сформирован вывод о том, что стоимость свободного земельного участка будет меньше стоимости земли с улучшениями.

Варианты использования собственности в отличие от существующего предполагают расходы на реконструкцию или модернизацию и перепланировку объектов недвижимости.

При этом, с учетом цели проведения оценки, оценка объектов производится исходя из характера их текущего использования и физического состояния (фактическое использование и состояние имущества на дату оценки).

Принимая во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки,
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости,

можно сделать вывод, что наиболее эффективное использование оцениваемого имущества – **в качестве административного здания с офисными помещениями**.

Количественный анализ наиболее эффективного использования не проводится, так как качественный анализ показал, что из существующих способов использования возможный только существующий.

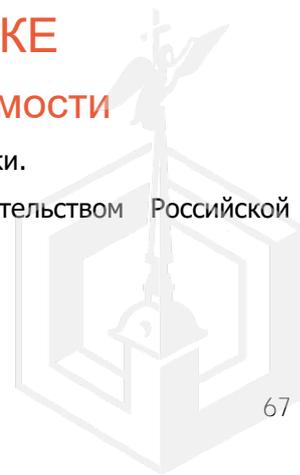
***Вывод:** Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом будет использование *в качестве здания свободного назначения. Здание находится в неудовлетворительном состоянии и не пригодно к использованию без проведения капитального ремонта.**

10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

10.1 Определение вида оцениваемой стоимости

В настоящем Отчете оценке подлежит **рыночная** стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).



Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

«Для целей настоящего Федерального закона 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».

10.2 Терминология

В соответствии с 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - «Статья 5. Объекты оценки»:

К **объектам оценки** относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В соответствии с 135-ФЗ 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - «Статья 10. Обязательные требования к договору на проведение оценки»:

Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)»:

В соответствии с «Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»:

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с

учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки *может* быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность *может* не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности *может* быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

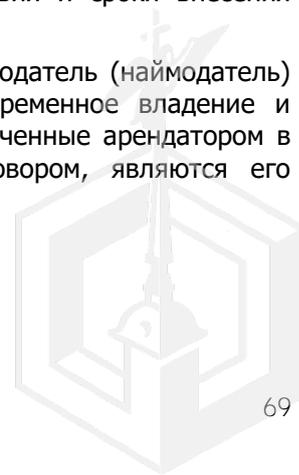
Аренда - гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) определенное имущество во временное владение и пользование, а арендатор уплачивает за это арендную плату (*ст. 606 ГК РФ*)

Рыночная арендная плата - расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях (*п.9 ФСО №7*)

Арендная ставка – это сумма, которую арендатор должен заплатить на пользование 1 кв. метром арендуемой площади в течение месяца. (<https://redrenta.ru/information/arendnaja-stavka>)

Арендная плата - плата за пользование имуществом, порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором аренды (*ст. 614 ГК РФ*)

Договор аренды - По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (*ст. 606 ГК РФ*).



10.3 Подходы к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (ФСО №V, п.1).

В процессе 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 (ФСО №V, п.2).

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (ФСО №V, п.3).

10.4 Сравнительный подход

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 (ФСО №V, п.4).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов) (ФСО №V, п. 5).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. Поскольку сведения о предложениях не

остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем (ФСО №V, п. 7).

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования (ФСО №V, п. 8).

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости (ФСО №V, п. 10).

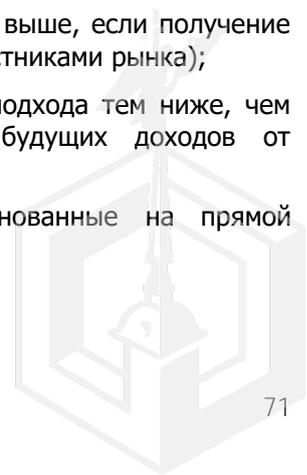
10.5 Доходный подход

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 (ФСО №V, п. 11).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (ФСО №V, п. 12).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).



Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется: определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода); прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования; определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации (ФСО №V, п. 16).

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно (ФСО №V, п. 18).

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка; 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода. При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1) срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки (ФСО №V, п. 20).

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки, как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации.

В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования (ФСО №V, п. 21).

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки; специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно (ФСО №V, п. 23).

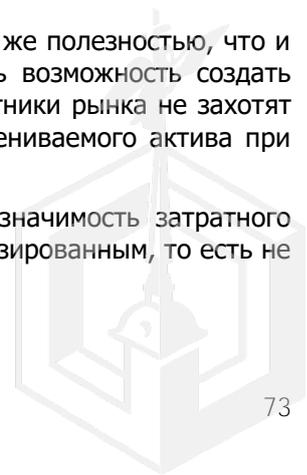
10.6 Затратный подход

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 (ФСО №V, п. 25).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

28. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта (ФСО №V, п. 28).

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки (ФСО №V, п. 28).

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным (ФСО №V, п. 32).

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным (ФСО №V, п. 33).

10.7 Обоснование использования подходов к оценке

Три подхода к оценке недвижимости раскрывают различные аспекты ее полезности.

С точки зрения затратного подхода за продаваемый объект недвижимости нецелесообразно платить больше, чем будет стоить строительство нового объекта аналогичной полезности в приемлемые сроки.

С позиций доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется возможностями инвестирования в другие объекты аналогичной полезности, т.е. в объекты, приносящие примерно одинаковый поток доходов.

С точки зрения сравнительного подхода рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости выше цены сопоставимого объекта, обладающего той же полезностью.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости позиции каждого из подходов к оценке должны оказывать постоянное, устойчивое и значительное влияние на мотивацию потенциального покупателя объекта недвижимости, т.е. на величину стоимости объекта. Данная мотивация должна быть типичной для потенциального покупателя.

Затратный подход. Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания.

Поскольку, в соответствии с ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют), в настоящем Отчете Оценщик не применял затратный подход для оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

Сравнительный подход. Для применения сравнительного подхода были проанализированы открытые для публичного доступа источники информации. На вторичном рынке представлено достаточное количество аналогов для оцениваемого объекта, сопоставимых по основным характеристикам с объектом оценки, в связи с этим:

Оценщик посчитал возможным использовать метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для определения величины арендной платы за объект оценки.

Доходный подход. Для применения доходного подхода были проанализированы открытые для публичного доступа источники информации. На вторичном рынке представлено достаточное количество аналогов для оцениваемых объектов, сопоставимых по основным характеристикам с объектом оценки, но поскольку на рынке объекта оценки имеется достаточное количество объектов-аналогов для расчета рыночной арендной платы в рамках сравнительного подхода, Оценщик решил отказаться от применения доходного подхода, поскольку определение рыночной арендной платы доходным подходом не обладает достаточной степенью достоверности и не отражает в достаточной степени рыночных тенденций.

11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход – это рыночный подход, в основе которого лежат три принципа: спроса и предложения, замещения, взноса.

Принцип спроса и предложения. Спрос на объекты имущества – это реальная потребность на них. Предложение – это количество объектов, которое имеется на рынке и предлагается за определенными

ценами. Чем ниже спрос и выше предложение, тем ниже стоимость объекта, и наоборот, если спрос и предложения уравновешены, то рыночная стоимость объекта стабилизируется.

Принцип замещения. Принцип замещения свидетельствует, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше стоимости аналогичного объекта, который имеет такую же полезность, как и данный объект. Максимальная стоимость объекта оценки определяется наименьшей стоимостью, за которую может быть приобретенный другой аналогичный объект с такой же полезностью. Принцип замещения является основным при использовании рыночного подхода.

Принцип взноса. Взнос – это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта или чистый доход от него в результате наличия или отсутствия какого-нибудь дополнительного фактора производства. Увеличение капиталовложений в основные части производства предполагают увеличение дохода до определенной границы, после которой прирост дохода становится меньше, чем прирост капиталовложений.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам.

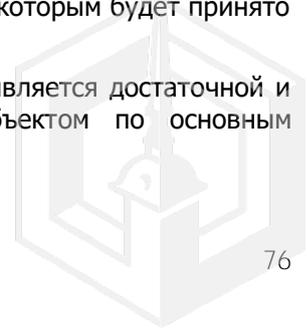
11.1 Подбор объектов-аналогов

Оценщиками были проанализированы факты предложений к аренде объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Принцип сопоставимости основан на установлении сходства показателей по трем уровням: функциональное сходство, конструктивное сходство и параметрическое сходство.

Кроме того, Оценщиком была проанализирована информация по ценам предложений (публичных оферт) объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектами оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, "сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение".

Информация о сделках купли-продажи и фактах предложений аналогов является достаточной и достоверной. Выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам:



- Назначение.
- Местоположение.
- Передаваемые права.

В приложениях к настоящему Отчету приведены копии материалов, опубликованных на сайте в сети Интернет, содержащие сведения об объектах-аналогах. Обоснование отбора объектов-аналогов и их краткая характеристика представлены в таблицах ниже.



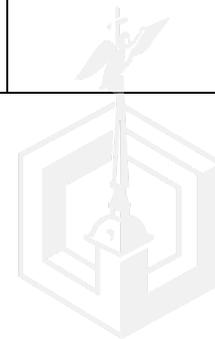
Таблица 10. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Назначение	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Описание	<p>Сдаётся в долгосрочную аренду отдельно - стоящее здание по адресу : пр-т Энгельса 71 к.2 лит. Б Без комиссии! - пешая доступность до метро Удельная - 2 этажа - общая площадь 409,7 кв.м. - парковка 15 соток - Водоснабжение центральное - электричество 30 кВт (можно увеличить) - Канализация городская - видеонаблюдение - Планировка - кабинетная (идеально подойдёт для медицинского центра, пансионата, отеля) - кондиционеры в каждом помещении - 3 входа - пожарная сигнализация Коммунальные услуги оплачиваются отдельно! Видео 2ого этажа и планировка по запросу Просмотр в удобное для Вас время , условия</p>	<p>Одноэтажное нежилое здание, площадью 272,8 м2. Объект расположен на частной охраняемой территории в густонаселенном квартале новостроек. Численность населения 60 000 человек. Варианты использования объекта: производство, офис, складирование (хранение). Технические характеристики объекта: Без отопления! Входная группа оснащена крыльцом-пандусом, дверной проем высотой - 2,6 м., шириной -1,9 м. Помещения с потолками арочного типа высотой от 4,5 м. до 5,45 м. (в одном из помещений требуется проведение текущего ремонта). Доступные коммуникации: электроснабжение (подключено), водоснабжение, водоотведение. Предусмотрена возможность аренды прилегающей территории от 50 до 5000 м2. под организацию парковки, площадки для отстоя грузовых автомобилей и специальной техники, а также для размещения временных сооружений. В пределах пешеходно-</p>	<p>Нежилое здание (Заводоуправление) общей площадью 3048,9 кв.м, 4-х этажное, с кадастровым номером: 78:36:0005008:1023, является объектом культурного наследия федерального значения «Особняк и заводоуправление лесопильного завода и льноджутовой мануфактуры Лебедева Д.Н.» (Охранное обязательство утверждено распоряжением КГИОП Правительства Санкт-Петербурга от 28.11.2018 №07-19-551/18), расположено на первой линии Пироговской набережной, на земельном участке с кадастровым номером: 78:36:0005008:36 общей площадью 1297+/-13 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения административно-управленческих и общественных объектов. В шаговой доступности от остановок общественного транспорта, станций метро</p>	<p>ID 5997 - пожалуйста, сообщите этот номер менеджеру. Предлагается к рассмотрению нежилое здание «Особняк В.И. Гота». Общая площадь: 1 167,2 кв. м. Этажность 3: цоколь, первый, мансарда. Цоколь - 404 кв. м. 2 входа, высота потолков 2,3 м ; Первый этаж – 457,7 кв. м., 1 вход, высота потолков 4,2 м/7,3м; Мансарда – 305,3 кв. м., высота полков 2,76 м. Деревянный особняк на кирпичном цоколе В.И. Гота был построен в 1882-1883 гг. по проекту архитекторов А.А. Рихттера, В.И. Шауба. В здании сохраняются уникальные интерьеры: парадная лестница, световой фонарь, кессонированные дубовые потолки, изразцовые печи, лепной декор, мраморные каминны. В 2020 году произведена замена кровли, сделан полный капитальный ремонт фасада и произведена замена оконных проемов на деревянные вентилируемые</p>	<p>Сдается в аренду уникальное отдельностоящее ЗДАНИЕ на пересечении Приморского проспекта и улицы Савушкина с прекрасными ПАНОРАМНЫМИ ВИДАМИ, собственным участком с парковочными местами, на пересечении крупных городских транспортных артерий. В здании сейчас проводится косметический ремонт, мы готовы по предварительному согласованию включить в ремонт Ваши пожелания. Помещения прекрасно подходят для размещения уникального офиса, шоурума или любого другого заведения. Возможна аренда по этажам с организацией двух отдельных входов для организаций.</p>



Новосибирская Оценочная Компания

Наименование	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
	аренды обсуждаются индивидуально	транспортной доступности: метро Лесная -10 мин, КАД - 15 мин, центр города - 25 мин.	Выборгская (1,19км) и Площадь Ленина (1,42 км), и Финляндского вокзала (1,76 км). Развитая транспортная инфраструктура. Территория благоустроена, перед зданием располагаются проезды и тротуары, есть возможность бесплатной парковки вдоль автомобильной дороги, ориентировочно на 12 машино/мест. Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры. Удобное расположение здания, возможность организации пространства под свои потребности, наличие всех необходимых коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация), лифты отсутствуют. Требуется частичная замена системы отопления в здании и системы канализации или ее регулярная профилактика (прочистка, промывка). Требуется проведение ремонтных работ по фасаду всего здания, в связи с имеющимися случаями осыпания штукатурки и выпадения кирпичей из фасада здания и наличием трещин. Необходимо проведение ремонта	стеклопакеты с сохранением первоначального исторического вида здания. Объект культурного наследия регионального значения. Охранное обязательство. Инженерное обеспечение: <ul style="list-style-type: none"> • Электроснабжение – 40 кВт, 380 В (имеется возможность увеличения); • Водоснабжение, водоотведение, отопление – городские сети. • Газоснабжение. Идеальное использование: ресторан, школа, шоу-рум, общественная баня. Планировки по запросу.	



Наименование	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
			<p>помещений, в помещениях 2-го этажа имеются случаи осыпания лепнины. Мебель, расположенная в помещениях, не является собственностью АО «Росразмещение».</p> <p>Обязательное условие по соблюдению требований по сохранению, содержанию и использованию объекта культурного наследия. Цена аренды указана с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, и платы за земельный участок.</p> <p>Возможна аренда части помещений. Стоимость аренды в месяц:</p> <p>цокольный этаж (843,1 кв.м) - 641017 руб. за этаж / 760,31 руб за 1 кв.м;</p> <p>1 этаж (838,5 кв.м) - 732782 руб. за этаж / 873,92 руб за 1 кв.м;</p> <p>2 этаж (897,1 кв.м) - 752631 руб. за этаж / 838,96 руб за 1 кв.м;</p> <p>3 этаж (470,2 кв.м) - 394479 руб. за этаж / 838,96 руб за 1 кв.м.</p> <p>Арендная плата по договоренности. Торг уместен.</p>		
Передаваемые права	Право временного владения (пользования)	Право временного владения (пользования)	Право временного владения (пользования)	Право временного владения (пользования)	Право временного владения (пользования)
Условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные



➤ Новосибирская Оценочная Компания

Наименование	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
финансирование сделки					
Дата сделки/предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Характер цены	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, пр-т Энгельса, 71к2Б	г. Санкт-Петербург, пр-т Маршала Блюхера, 12Е	г. Санкт-Петербург, Пироговская наб., 17	г. Санкт-Петербург, Петровский пр-т, 20к3	г. Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Приморский просп., 97
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Внутри квартала	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Этаж расположения	1 (217 кв.м.), 2 (189 кв.м.)	1	цоколь (843,1 кв.м), 1 (838,5 кв.м), 2 (897,1 кв.м), 3 (470,2 кв.м)	цоколь (404,0 кв.м.), 1 (457,7 кв.м.), М (305,3 кв.м.)	1 (205,2 кв.м.), 2 (201,4 кв.м.)
Отдельный вход с улицы	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Состояние отделки объекта оценки	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется капитального ремонта	Требуется косметического ремонта
Общая площадь, кв. м	406,0	272,8	3 048,9	1 167,0	406,6
Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м.	1 478	806	827	1 285	1 730
Наличие НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м. с учетом НДС	1 478	806	827	1 285	1 730
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Включены коммунальные, эксплуатационные

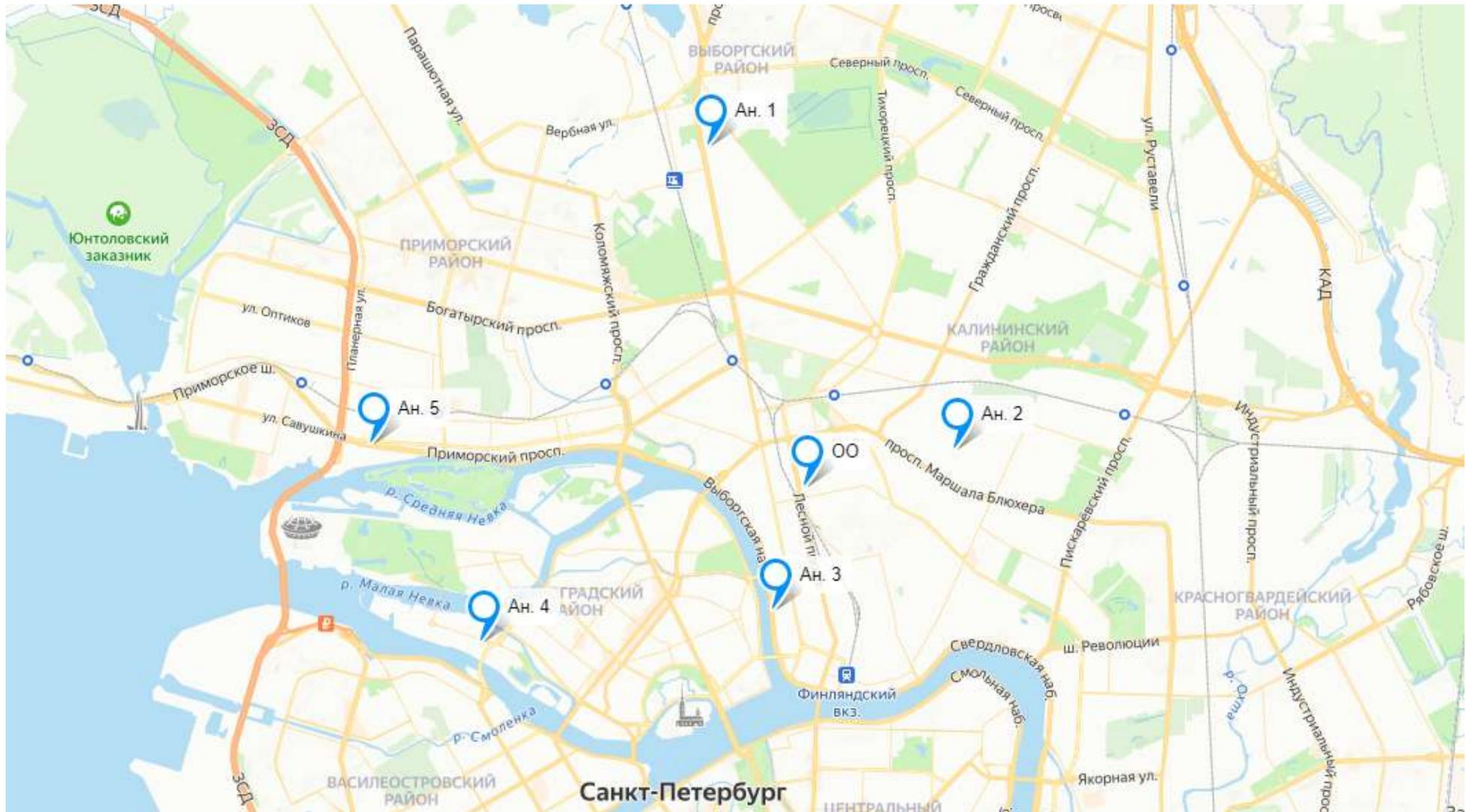


➤ Новосибирская Оценочная Компания

Наименование	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_409.7_m_3186022092	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyaschee_zdanie_272.8_m_2835697238	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3048.9_m_2878282762	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyak_gota_1167.2_m_2860572925	https://spb.cian.ru/rent/commercial/285858612/



➤ Новосибирская Оценочная Компания



Источник: Яндекс карты



11.2 Выбор единицы сравнения

После анализа рыночной ситуации относительно сделок купли-продажи объектов недвижимости рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения

В качестве единиц сравнения можно выделить цены за:

- 1 м² общей или полезной площади жилого, офисного, торгового или гостиничного здания, коттеджа, дачи, квартиры и т.д.;
- Комнату, квартиру или объект недвижимости.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена за 1 квадратный метр общей или полезной площади.

В настоящем Отчете объектами оценки являются здание коммерческого назначения, в качестве единицы сравнения принят показатель – квадратный метр, что обусловлено следующим:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

11.3 Техника корректировок

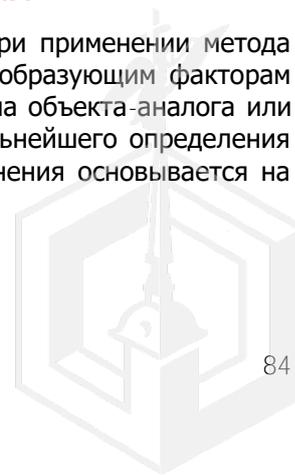
Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр, кубический метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно – регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов), и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

11.4 Определение элементов сравнения

В соответствии с ФСО №7 (Раздел VII. «Подходы к оценке» п. 22г): «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».



В соответствии с ФСО №7 (Раздел VII. «Подходы к оценке» п. 22е): «Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость».

11.5 Описание и расчет корректировок

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по объему передаваемых имущественных прав, условиям финансирования, условиям продажи, соответственно, корректировки по данным элементам сравнения не применялись.

Корректировка на коммунальные платежи

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора». Нижний Новгород 2022 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л. А.

Таблица 11. Расчет корректировки на коммунальные платежи

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Арендная ставка	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Включены коммунальные, эксплуатационные
Арендная плата, руб./кв.м./мес.	1 478	806	827	1 285	1 730
% арендной ставки объекта-аналога от валовой арендной ставки	74,1	74,1	74,1	74,1	74,1
% арендной ставки объекта оценки от валовой арендной ставки	74,1	74,1	74,1	74,1	100
Корректировка на состав арендной ставки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-25,90%
Арендная плата после корректировки, руб./кв.м./мес.	1 478	806	827	1 285	1 282

Корректировка на наличие обременений

Объект оценки имеет обременение в виде охранных обязательств объектов культурного наследия (памятников). Корректировка вводилась на основании данных Доклада представителя ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Политовой Е.С. на конференции «Актуальные аспекты управления государственным имуществом» (<https://cpa-russia.org/news-partnership/399/>).

Параметр	%, (+/-)
Отсутствие статуса	0
"Историческое здание"	-(5 - 10%)
Памятник	-(10 - 20%)

Таким образом, Оценщик использовал понижающую корректировку, для аналогов, не имеющих статуса памятника, в размере средней величины диапазона -15,00% в аналогах №1,2,5.

Корректировка на условия рынка (дата предложения)

Корректировка на изменения цен за период между датами предложения и оценки

Условиями рынка определяется изменение ставок аренды на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных арендных ставках на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Корректировка не требуется.

Корректировка на скидки к ценам предложений

По мнению оценщиков, объявленные арендные ставки объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов.



Таблица 14. Скидка на торг для цены аренды по объектам офисной недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	7,1	6,5	5,0	10,0
2	г. Санкт-Петербург	7,5	10,0	3,8	10,0
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,1	5,0	1,0	9,5
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	5,5	5,0	2,0	10,0
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	3,1	3,0	0,0	5,0

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022. Характеристика рынка в новых условиях. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы и доходность. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л. А.

Корректировка принята для всех аналогов в размере «-7,5%».

Корректировка на вид использования

Корректировка применяется в случае, если вид использования аналогов отличается от вида использования объектов оценки.

Введение корректировки на вид использования не требуется, объект оценки и объекты - аналоги №1-5 являются помещениями свободного назначения.

Корректировка на местоположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта: уровень социально-экономического развития население, уровень дохода и платежеспособность потенциальных потребителей в данном населенном пункте и прилегающей территории, а также расположение относительно основных транспортных магистралей.



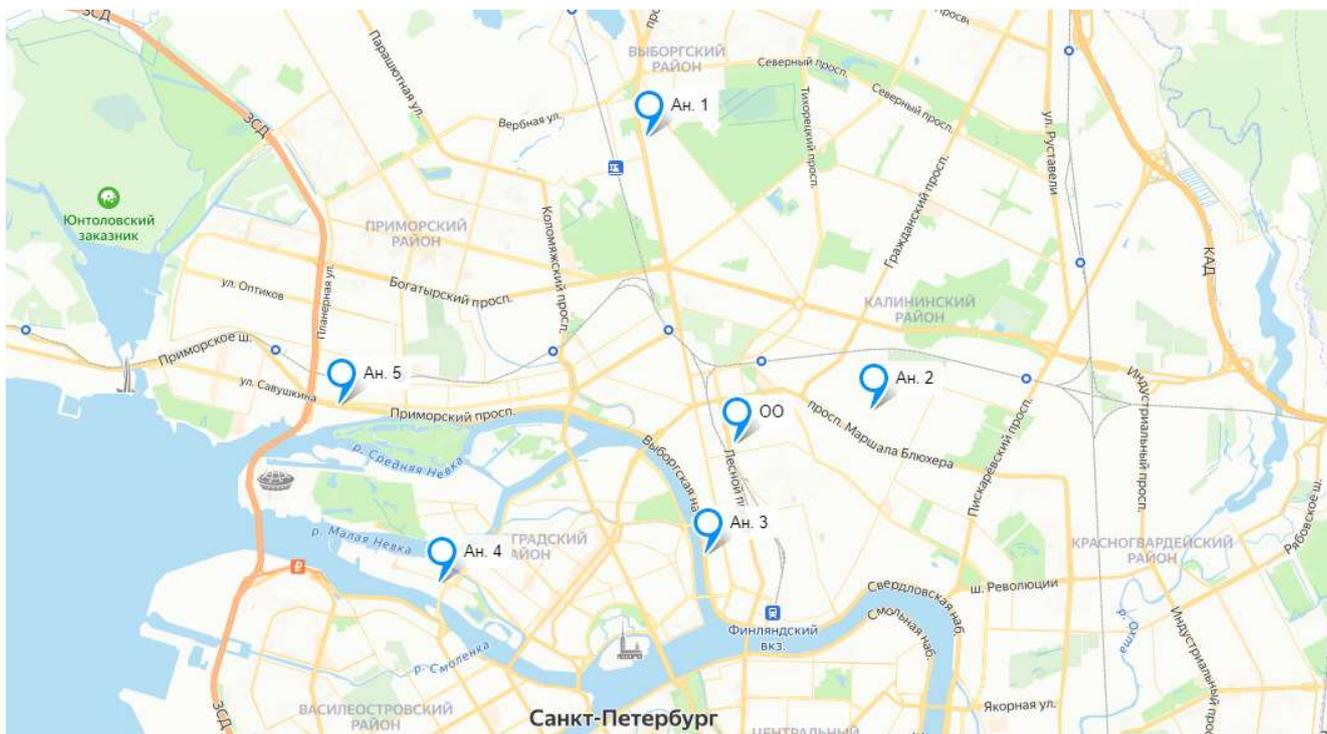


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов <https://yandex.ru/map-constructor>

Таблица 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, на основании экспертного опроса

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.70	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.61
Прочие населенные пункты	0.48	0.46	0.50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.71	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.59	0.62
Прочие населенные пункты	0.49	0.48	0.51

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2021 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л. А

В настоящем Отчете корректировка на местоположение – статус населенного пункта не требуется, объект оценки и объекты-аналоги №№1-5 находятся в областном центре.



Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

10.1.1. Объекты офисной недвижимости

Таблица 54. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.81	0.80	0.82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.72	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.64
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.80	0.79	0.81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.73	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.63
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2021 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л. А

Таблица 12. Расчет корректировки на местоположение в пределах города

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л	г. Санкт-Петербург, пр-т Энгельса, 71к2Б	г. Санкт-Петербург, пр-т Маршала Блюхера, 12Е	г. Санкт-Петербург, Пироговская наб., 17	г. Санкт-Петербург, Петровский пр-т, 20к3	г. Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Приморский просп., 97
Местоположение в пределах города	Районы вокруг крупных промпредприятий	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Коэффициент	0,62	0,74	0,74	0,62	0,89	0,74
Корректировка , %		-16,22	-16,22	0,00	-30,34	-16,22

Корректировка на расположение относительно красной линии

Расположение объектов оценки и объектов-аналогов относительно красной линии можно увидеть на рисунке выше.



Таблица 80. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0,88	0,93

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2021 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л. А

Таблица 13. Расчет корректировки на расположение относительно красной линии

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Коэффициент	0,9	1,00	0,9	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-10,00	0,00	-10,00	-10,00	-10,00

Расстояние до ближайшей остановки/метро

Таблица 113. Средние значения диапазонов (расстояние до ближайшего метро (метров)), и средняя удельная цена аренды (руб./кв.м. общей площади объекта недвижимости), с распределением по кластерам и указанием количества данных, попавших в каждый кластер, г. Санкт-Петербург

Расстояние до ближайшего метро (метров)	Поправочный коэффициент
от 0 до 650	1,00
от 650 до 1200	0,83
от 1200 до 2000	0,77
от 2000 до 5000	0,77

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода по состоянию на октябрь 2021 г.», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021)

Таблица 14. Расчет корректировки на расстояние до ближайшей остановки/метро

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Расстояние до ближайшей остановки/метр	Ст. м. "Лесная" (ориентировочно на расстоянии)	Ст. м. "Удельная" (ориентировочно)	Ст. м. "Лесная" (ориентировочно на расстоянии 2	Ст. м. "Выборгская" (ориентировочно)	Ст. м. "Чкаловская" (ориентировочно)	Ст. м. "Старая Деревня"

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
о	650 м.)	о на расстоянии 700 м.)	200 м.)	о на расстоянии 900 м.)	на расстоянии 1 500 м.)	(ориентировочно на расстоянии 1 100 м.)
Коэффициент	0,83	0,83	0,77	0,83	0,77	0,77
Корректировка, %		0,00	7,79	0,00	7,79	7,79

Корректировка на общую площадь

Таблица 224. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, г. Санкт-Петербург, арендные ставки

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	1.00	1.15	1.17	1.24	1.47
от 125 до 300	0.87	1.00	1.02	1.07	1.28
от 300 до 750	0.85	0.98	1.00	1.05	1.25
от 750 до 1500	0.81	0.93	0.95	1.00	1.19
от 1500	0.68	0.78	0.80	0.84	1.00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2021 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л. А

Таблица 15. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь, кв.м.	654,10	406,00	272,80	3 048,90	1 167,00	406,60
Диапазон, кв.м.	От 300 до 750	От 300 до 750	От 125 до 300	От 1 500	От 750 до 1500	От 300 до 750
Коэффициент	1,00	1,00	0,98	1,25	1,05	1,00
Корректировка, %		0,00	-2,00	25,00	5,00	0,00



Корректировка на тип парковки

Таблица 194. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по г. Санкт-Петербург по показателю парковки, удельные показатели арендных ставок

Офисные объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1.00	1.00	1.01
	стихийная	1.00	1.00	1.01
	без парковки	0.99	0.99	1.00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода по состоянию на октябрь 2021 г.», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021)

Корректировка не применялась, поскольку объект оценки и аналоги имеют в наличии стихийную парковку.

Корректировка на этаж

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (и, соответственно, величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещение, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже.

Таблица 274. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, г. Санкт-Петербург, аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,03	1,11	1,17
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,08	1,14
	цоколь	0,90	0,93	1,00	1,05
	подвал	0,85	0,88	0,95	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода по состоянию на октябрь 2021 г.», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021)



Таблица 16. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Коэффициент
1 этаж	323,5	217,00	272,80	838,50	457,7	205,20	1
2 этаж и выше	330,6	189,00	0,00	1367,3	305,3	201,4	0,97
Цоколь	0,00	0	0	843,1	404,00	0,00	0,9
Подвал	0	0	0	0	0	0	0,85
ИТОГО	654,1	406,00	272,8	3048,9	1167,00	406,6	
Коэффициент корректировки	0,9848	1,0000	1,0000	1,0000	0,9575	0,9000	
Корректировка		0,9848	0,9848	0,9848	1,0285	1,0943	
Корректировка		-1,52%	-1,52%	-1,52%	2,85%	9,43%	

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка вводится в том случае, когда у объекта оценки и аналогов имеются различия по параметру «наличие отдельного входа».

Таблица 302. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для арендных ставок объектов офисного назначения, г. Санкт-Петербург

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.04
	отдельного входа нет	0.96	1.00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода по состоянию на октябрь 2021 г.», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021)

Корректировка не применялась, поскольку объект оценки и аналоги имеют в наличии отдельный вход.

Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное)

Данная корректировка характеризует влияние на стоимость объектов (встроенное помещение/отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).



Таблица 244. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.90	0.84	0.96
2	Санкт-Петербург	0.91	0.84	0.98
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.92	0.87	0.97
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.92	0.86	0.97
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.91	0.85	0.97

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода по состоянию на октябрь 2021 г.», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021)

Корректировка не применялась, поскольку объект оценки и аналоги являются отдельно стоящими зданиями.

Корректировка на коммуникации

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,62	0,72	0,66
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,99	0,98

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3105-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2023-goda>

Корректировка не применялась, поскольку объект оценки и аналоги обеспечены коммуникациями.

Корректировка на физическое состояние здания

Таблица 72

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)

Таблица 17. Расчет корректировки на физическое состояние здания

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Физическое состояние здания	Неудовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Коэффициент	1,00	0,61	0,73	0,73	0,73	0,61
Корректировка, %		-39,00	-27,00	-27,00	-27,00	-39,00

Корректировка на состояние отделки

В виду выявленных отличий по данному параметру, корректировка рассчитывается для всех объектов-аналогов на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода города миллионники». Нижний Новгород 2020 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л. А.

Таблица 77

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,81	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)

Таблица 18. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Состояние отделки	Требуется капитального ремонта	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется капитального ремонта	Требуется косметического ремонта
Коэффициент	1,00	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка, %		-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Определение весовых коэффициентов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (di) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}, \text{ где:}$$

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, ден. ед.;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины арендной ставки для Объекта оценки в рамках необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

$C_{\text{ср}}$ - арендная ставка для Объекта оценки, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная арендная ставка i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Расчет рыночной арендной ставки представлен ниже.

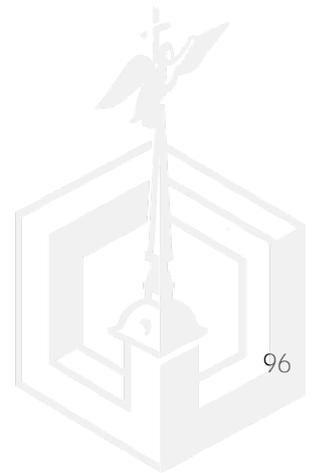
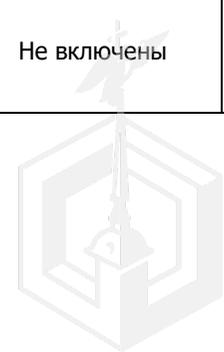


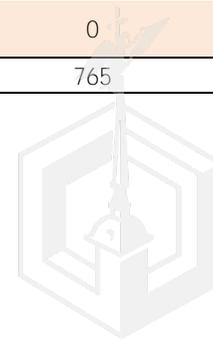
Таблица 19. Расчет рыночной арендной ставки объекта оценки

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Назначение	Право временного владения (пользования) нежилым зданием площадью 654,1 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:36:0005116:1007. Расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л, являющееся объектом культурного наследия регионального значения "Здание детского сада" в составе ансамбля ОКН регионального значения "Батенинский жилмассив" и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:36:0005116:2064	Свободного назначения				
Общая площадь	654,10	406,00	272,80	3 048,90	1 167,00	406,60
Ставка аренды 1 кв.м. объекта-аналога, руб. в месяц с НДС		1 478	806	827	1 285	1 730
Коммунальные платежи	Ставка аренды без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Включены коммунальные, эксплуатационные



➤ Новосибирская Оценочная Компания

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-25,90%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	-448
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	448
Скорректированная ставка		1 478	806	827	1 285	1 282
Наличие обременений	объект культурного наследия регионального значения	Нет	Нет	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	Нет
Корректировка, %		-15,00%	-15,00%	0,00%	0,00%	-15,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-222	-121	0	0	-192
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		222	121	0	0	192
Скорректированная ставка		1 256	685	827	1 285	1 090
Дата предложения	05.04.2023 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		1 256	685	827	1 285	1 090
Скидка к ставкам аренды		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-94	-51	-62	-96	-82
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		94	51	62	96	82
Скорректированная ставка		1 162	634	765	1 189	1 008
Вид использования	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		1 162	634	765	1 189	1 008



➤ Новосибирская Оценочная Компания

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л	г. Санкт-Петербург, пр-т Энгельса, 71к2Б	г. Санкт-Петербург, пр-т Маршала Блюхера, 12Е	г. Санкт-Петербург, Пироговская наб., 17	г. Санкт-Петербург, Петровский пр-т, 20к3	г. Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Приморский просп., 97
Корректировка, %		-16,22%	-16,22%	0,00%	-30,34%	-16,22%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-188	-103	0	-361	-163
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		188	103	0	361	163
Скорректированная ставка		973	531	765	828	844
Линия расположения	Внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка, %		-10,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-97	0	-76	-83	-84
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		97	0	76	83	84
Скорректированная ставка		876	531	688	745	760
Расстояние до ближайшей остановки/метро	Ст. м. "Лесная" (ориентировочно на расстоянии 650 м.)	Ст. м. "Удельная" (ориентировочно на расстоянии 700 м.)	Ст. м. "Лесная" (ориентировочно на расстоянии 2 200 м.)	Ст. м. "Выборгская" (ориентировочно на расстоянии 900 м.)	Ст. м. "Чкаловская" (ориентировочно на расстоянии 1 500 м.)	Ст. м. "Старая Деревня" (ориентировочно на расстоянии 1 100 м.)
Корректировка, %		0,00%	7,79%	0,00%	7,79%	7,79%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	41	0	58	59
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	41	0	58	59
Скорректированная ставка		876	573	688	803	819
Площадь, кв.м.	654,10	406,00	272,80	3 048,90	1 167,00	406,60
Корректировка, %		0,00%	-2,00%	25,00%	5,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	-11	172	40	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	11	172	40	0
Скорректированная ставка		876	561	860	844	819
Тип парковки	Стихийная	Организованная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Организованная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0



➤ Новосибирская Оценочная Компания

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		876	561	860	844	819
Этаж расположения	2, в том числе подземных 0 (1й этаж - 323,5 кв.м., 2ой этаж - 330,6 кв.м.)	1 (217 кв.м.), 2 (189 кв.м.)	1	цоколь (843,1 кв.м), 1 (838,5 кв.м), 2 (897,1 кв.м), 3 (470,2 кв.м)	цоколь (404,0 кв.м.), 1 (457,7 кв.м.), М (305,3 кв.м.)	1 (205,2 кв.м.), 2 (201,4 кв.м.)
Корректировка, %		-1,52%	-1,52%	-1,52%	2,85%	9,43%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-13	-9	-13	24	77
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		13	9	13	24	77
Скорректированная ставка		863	553	847	868	896
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		863	553	847	868	896
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		863	553	847	868	896
Инженерные коммуникации	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		863	553	847	868	896
Физическое состояние здания	Неудовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка, %		-39,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%	-39,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-337	-149	-229	-234	-350



➤ Новосибирская Оценочная Компания

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		337	149	229	234	350
Скорректированная ставка		526	403	619	633	547
Состояние помещений	Требуется капитального ремонта	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется капитального ремонта	Требуется косметического ремонта
Корректировка, %		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-100	-77	-118	-120	-104
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		100	77	118	120	104
Скорректированная ставка		426	327	501	513	443
Коэффициент вариации, %	16,80%					
Сумма абсолютных корректировок		1 052	562	670	1 017	1 560
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,3414	0,3471	0,3052	0,3117	0,2765
Весовой коэффициент		0,216	0,219	0,193	0,197	0,175
Взвешенная стоимость		92	72	97	101	77
Рыночная арендная ставка за 1 кв.м., руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи	439,00					
Рыночная арендная плата за объект, руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи	287 149,90					



12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3, \text{ где:}$$

C – итоговая величина стоимости объекта;

C_1 – результат оценки затратным подходом ;

C_2 – результат оценки сравнительным подходом;

C_3 – результат оценки доходным подходом;

K_1, K_2, K_3 – соответствующие весовые коэффициенты ($K_1 + K_2 + K_3 = 1$).

В связи с тем, что в расчетах настоящего отчета используется только сравнительный подход, то данному подходу присваивается максимальный весовой коэффициент равный 1. Величина, полученная данным подходом, принимается в качестве итоговой величины рыночной стоимости.

Таблица 20. Итоговый расчет рыночной стоимости права пользования

Наименование подхода	Результат подхода, руб./кв.м./мес., с НДС*	Весовой коэффициент	Рыночная арендная плата, руб./кв.м./мес. с НДС*
Затратный подход	Не применялся	0,00%	439,00
Сравнительный подход	439,00	100,00%	
Доходный подход	Не применялся	0,00%	

*-арендная плата не включает в себя расходы на эксплуатацию и коммунальные услуги, а также страховые платежи.



13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 21. Величина права пользования и владения

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	с учетом НДС, руб./кв. м в месяц*	без учета НДС, руб./кв. м в месяц*	с учетом НДС, руб. в месяц* (округл.)	без учета НДС, руб. в месяц* (округл.)
1	Право временного владения (пользования) нежилым зданием площадью 654,1 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:36:0005116:1007. Расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л, являющееся объектом культурного наследия регионального значения "Здание детского сада" в составе ансамбля ОКН регионального значения "Батенинский жилмассив" и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:36:0005116:2064	654,1	439,00	365,83	287 149,90	239 291,58

*-арендная плата не включает в себя расходы на эксплуатацию и коммунальные услуги, а также страховые платежи.

В соответствии с заданием на оценку, в настоящем Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

Оценщик ООО «Новосибирская оценочная компания»

Генеральный директор

ООО «Новосибирская оценочная компания»

А.О. Иванович

А. О. Иванович



14 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

При подготовке данного отчёта нами были использованы следующие материалы:

Документы, предоставленные заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-63761866 от 16.03.2023 г.;
2. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-196517984 от 08.11.2022 г.;
3. Уведомление № 01-33-20690/22-0-1 от 02.11.2022 г.;
4. Уведомление № ИП-130-1467 от 02.11.2022 г.;
5. Выписка из ЕГРОКН № 01-43-288-32/22-0-2 от 08.11.2022 г.;
6. Акт отнесения /не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации у объектов культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии от 09.06.2021 г.;
7. Паспорт объекта культурного наследия;
8. Технический паспорт, составлен по состоянию на 30.03.1998 г.;
9. поэтажный план;
10. Экспликация;
11. Ситуационный план участка от 27.07.2012 г.;
12. Акт обследования объекта нежилого фонда от 24.10.2022 г.;
13. Распоряжение № 492-р от 17.08.2019 г.;
14. Распоряжение № 07-19-201/21 от 26.05.2021 г.

Нормативные акты:

1. Конституция Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

1. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

10. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации Ассоциации «Свободный оценочный департамент» от 11.03.2019 г.

Научная литература:

1. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
2. Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.
3. Д.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.
4. Копылова В.В., Коркина В.С. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное пособие. – Иркутск, Издательство ИГЭА, 2001 – 96 с.

Интернет – ресурсы и печатные издания:

1. Публичная кадастровая карта <http://pkk5.rosreestr.ru/>;
2. Минэкономразвития России <http://economy.gov.ru/>
3. Федеральная служба государственной статистики <http://www.gks.ru/>;
4. Центральный Банк Российской Федерации <http://www.cbr.ru/>;
5. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия. Одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.).



15 ПРИЛОЖЕНИЕ

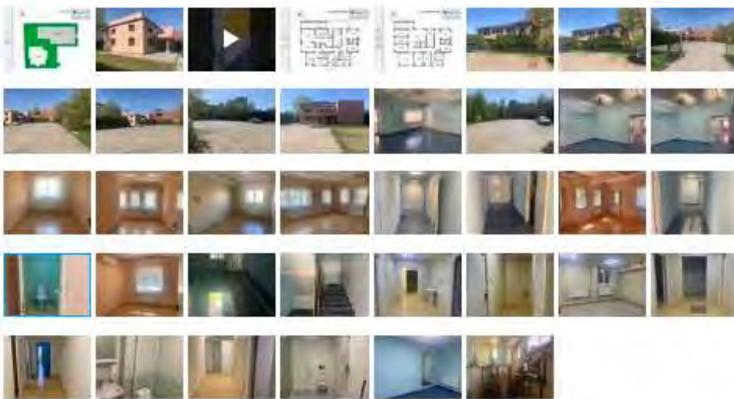
15.1 Копии интернет - страниц объектов-аналогов

Аналог №1

Санкт-Петербург · ... · Коммерческая недвижимость · Сдам · Здание

Здание, 409.7 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

600 000 Р

в месяц

1 464 Р в месяц за м², залог 600 000 Р,
без комиссии

8 911 370-19-53

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН ЗЕМЛИ 78
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Святослав

О здании

Сообщения



О здании

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 409.7 м²
Отделка: офисная

Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Санкт-Петербург, пр-т Энгельса, 71к2Б

- Удельная ⚡ 6–10 мин.
- Озерки ⚡ 21–30 мин.
- Пионерская ⚡ от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

Сдаётся в долгосрочную аренду отдельно - стоящее здание по адресу : пр-т Энгельса 71 к.2 лит. Б

Без комиссии!

- пешая доступность до метро Удельная
- 2 этажа
- общая площадь 409,7 кв.м.
- парковка 15 соток
- Водоснабжение центральное
- электричество 30 кВт. (можно увеличить)

Сообщения



- парковка 15 соток
- Водоснабжение центральное
- электричество 30 кВт (можно увеличить)
- Канализация городская
- видеонаблюдение
- Планировка - кабинетная (идеально подойдёт для медицинского центра, пансионата, отеля)
- кондиционеры в каждом помещении
- 3 входа
- пожарная сигнализация

Коммунальные услуги оплачиваются отдельно!

Видео 2ого этажа и планировка по запросу

Просмотр в удобное для Вас время , условия аренды обсуждаются индивидуально

О здании

Тип здания: другой

Количество парковочных мест: 30

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_409.7_m_3186022092

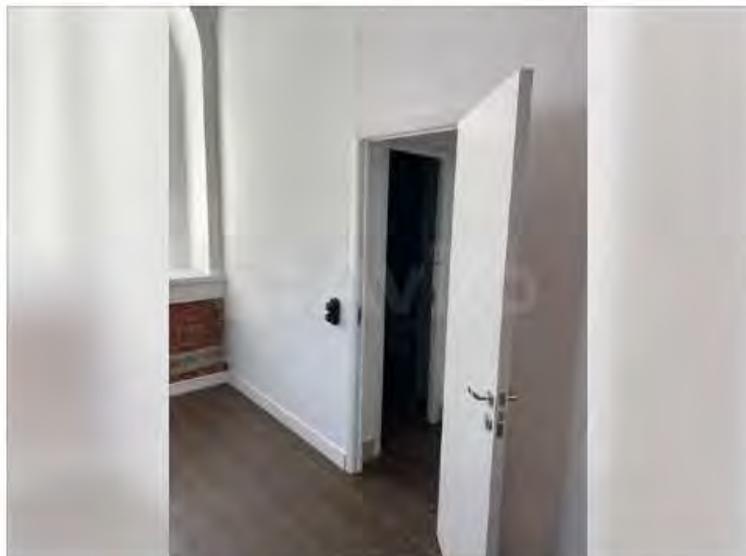


Аналог №2

Санкт-Петербург ... Сдам · Помещение свободного назначения

Отдельно стоящее здание, 272.8 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

220 000 Р
в месяц

806 Р в месяц за м², залог 330 000 Р

8 958 786-02-85

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у
арендодателя

Здравствуй!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ИП Ванеев В.В.

Компания

На Авито с августа 2015

Завершено 38 объявлений

Реquisиты проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Дарья

Сообщения



О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 272,8 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Санкт-Петербург, пр-т Маршала Блюхера, 12Е

- Площадь Мужества от 31 мин.
- Лесная от 31 мин.
- Выборгская от 31 мин.

Скрыть карту



Описание

Одноэтажное нежилое здание, площадью 272,8 м².

Объект расположен на частной охраняемой территории в густонаселенном квартале новостроек. Численность населения 60 000 человек.

Варианты использования объекта: производство, офис, складирование (хранение).

Технические характеристики объекта:

Без отопления!

Входная группа оснащена крыльцом-пандусом, дверной проем высотой - 2,6 м., шириной - 1,9 м.

Сообщения



Описание

Одноэтажное нежилое здание, площадью 272,8 м2.

Объект расположен на частной охраняемой территории в густонаселенном квартале новостроек. Численность населения 60 000 человек.

Варианты использования объекта: производство, офис, складирование (хранение).

Технические характеристики объекта:

Без отопления!

Входная группа оснащена крыльцом-пандусом, дверной проем высотой - 2,6 м., шириной -1,9 м.

Помещения с потолками арочного типа высотой от 4,5 м. до 5,45 м. (в одном из помещений требуется проведение текущего ремонта).

Доступные коммуникации: электроснабжение (подключено), водоснабжение, водоотведение.

Предусмотрена возможность аренды прилегающей территории от 50 до 5000 м2. под организацию парковки, площадки для отстоя грузовых автомобилей и специальной техники, а также для размещения временных сооружений.

В пределах пешеходно-транспортной доступности: метро Лесная -10 мин, КАД - 15 мин, центр города - 25 мин.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyaschee_zdanie_272.8_m_2835697238

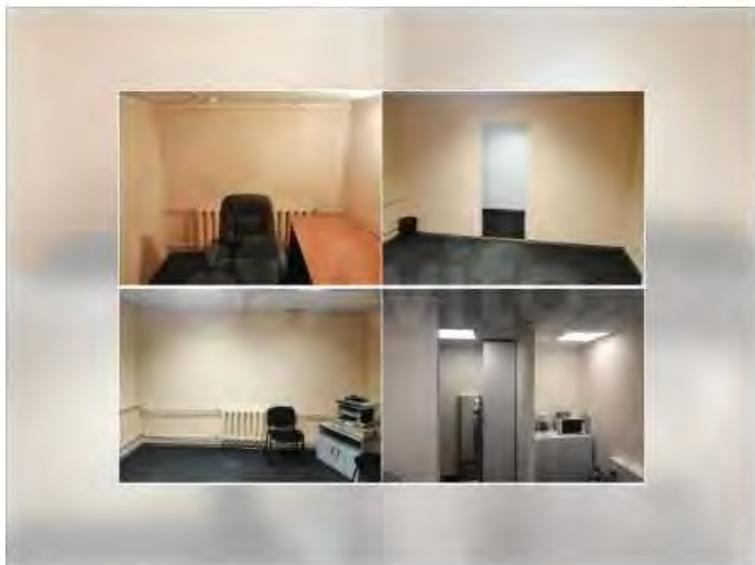


Аналог №3

Санкт-Петербург · Коммерческая недвижимость · Сдам · Здание

Здание, 3048.9 м²

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку



2 520 909 Р
в месяц

827 Р в месяц за м², залог 2 520 909 Р
(или предложите свою цену)

8 915 461-81-53

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АО "Росразмещение"
Компания
На Авито с 24 марта 2023
Реквизиты проверены



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О здании

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 3048.9 м²
Аренда части: возможна

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 36 мес.

Расположение

Сообщения

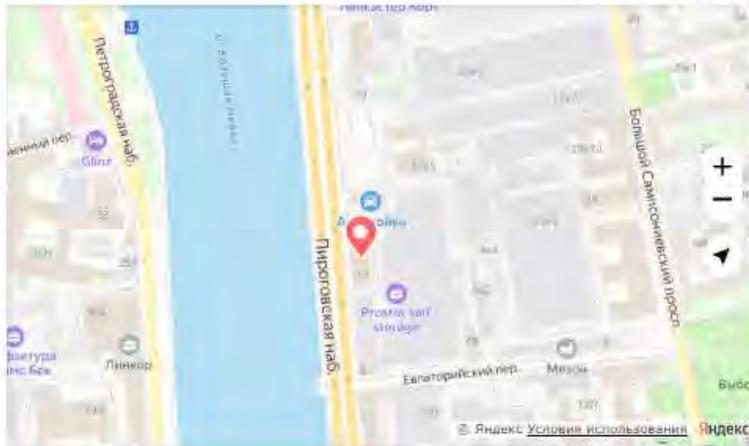


Расположение

Санкт-Петербург, Пироговская наб., 17

- Выборгская ⌚ 11–15 мин. • Площадь Ленина ⌚ 16–20 мин.
- Горьковская ⌚ 21–30 мин.

[Скрыть карту](#) ^



Описание

Нежилое здание (Заводоуправление) общей площадью 3048,9 кв.м. 4-х этажное, с кадастровым номером: 78:36:0005008:1023, является объектом культурного наследия федерального значения «Особняк и заводууправление лесопильного завода и льноджутовой мануфактуры Лебедева Д.Н.» (Охранное обязательство утверждено распоряжением КГИОП Правительства Санкт-Петербурга от 28.11.2018 №07-19-551/18), расположено на первой линии Пироговской набережной, на земельном участке с кадастровым номером: 78:36:0005008:36 общей площадью 1297+/-13 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения административно-управленческих и общественных объектов. В шаговой доступности от остановок общественного транспорта, станций метро Выборгская (1,19км) и Площадь Ленина (1,42 км), и Финляндского вокзала (1,76 км). Развитая транспортная инфраструктура. Территория благоустроена, перед зданием располагаются проезды и тротуары, есть возможность бесплатной парковки вдоль автомобильной дороги, ориентировочно на 12 машино/мест. Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры.

Удобное расположение здания, возможность организации пространства под свои потребности, наличие всех необходимых коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация), лифты отсутствуют. Требуется частичная замена системы отопления в здании и системы канализации или ее регулярная

[Сообщения](#) ^



земельном участке с кадастровым номером: 78:36:0005008:36 общей площадью 1297 +/- 13 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения административно-управленческих и общественных объектов. В шаговой доступности от остановок общественного транспорта, станций метро Выборгская (1,19км) и Площадь Ленина (1,42 км), и Финляндского вокзала (1,76 км). Развитая транспортная инфраструктура. Территория благоустроена, перед зданием располагаются проезды и тротуары, есть возможность бесплатной парковки вдоль автомобильной дороги, ориентировочно на 12 машино/мест. Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры.

Удобное расположение здания, возможность организации пространства под свои потребности, наличие всех необходимых коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация), лифты отсутствуют. Требуется частичная замена системы отопления в здании и системы канализации или ее регулярная профилактика (прочистка, промывка). Требуется проведение ремонтных работ по фасаду всего здания, в связи с имеющимися случаями осыпания штукатурки и выпадения кирпичей из фасада здания и наличием трещин. Необходимо проведение ремонта помещений, в помещениях 2-го этажа имеются случаи осыпания лепнины. Мебель, расположенная в помещениях, не является собственностью АО «Росразмещение». Обязательное условие по соблюдению требований по сохранению, содержанию и использованию объекта культурного наследия. Цена аренды указана с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, и платы за земельный участок.

Возможна аренда части помещений. Стоимость аренды в месяц:

цокольный этаж (843,1 кв.м) - 641017 руб. за этаж / 760,31 руб за 1 кв.м;

1 этаж (838,5 кв.м) - 732782 руб. за этаж / 873,92 руб за 1 кв.м;

2 этаж (897,1 кв.м) - 752631 руб. за этаж / 838,96 руб за 1 кв.м;

3 этаж (470,2 кв.м) - 394479 руб. за этаж / 838,96 руб за 1 кв.м.

Арендная плата по договоренности. Торг уместен.

О здании

Тип здания: административное здание Количество парковочных мест: 12

Парковка: на улице, бесплатная

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3048.9_m_2878282762

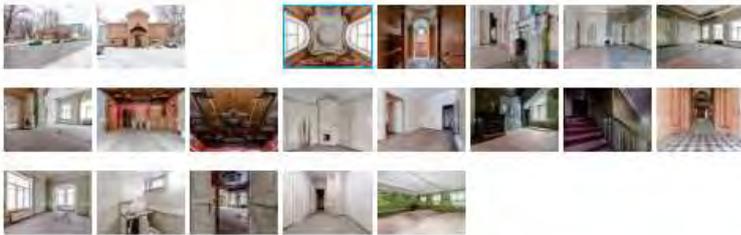


Аналог №4

Санкт-Петербург ... Коммерческая недвижимость - Сдам - Здание

Аренда Особняк «Гота», 1167.2 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 1167.2 м²
Высота потолков: 4 м

Отделка: без отделки
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая

1 500 000 Р
В месяц

1 285 Р в месяц за м², без залога,
без комиссии

8 812 922-39-12

M16 Недвижимость
Компания
На Авито с марта 2013



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Валерия Вагунина

M16 Недвижимость

Компания Вячеслава Малафеева «M16-Недвижимость»



Продам помещение
свободного
назначения. 1384 м²
230 000 000



1-к. квартира,
40,9 м², 4/10 эт.
7 550 000 Р



2-к. квартира,
89,1 м², 9/10 эт.
31 400 000 Р

120 объявлений компании

Сообщения



Расположение

Санкт-Петербург, Петровский пр-т, 20к3

- Чкаловская 21–30 мин.
- Крестовский остров 21–30 мин.
- Спортивная 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

ID 5997 - пожалуйста, сообщите этот номер менеджеру.

Предлагается к рассмотрению нежилое здание «Особняк В.И. Гота».

Общая площадь: 1 167,2 кв. м.

Этажность 3: цоколь, первый, мансарда.

Цоколь - 404 кв. м. 2 входа, высота потолков 2,3 м ;

Первый этаж – 457,7 кв. м., 1 вход, высота потолков 4,2 м/7,3м;

Мансарда – 305,3 кв. м., высота полков 2,76 м.

Деревянный особняк на кирпичном цоколе В.И. Гота был построен в 1882-1883 гг. по проекту архитекторов А.А. Рихттера, В.И. Шауба. В здании сохраняются уникальные интерьеры: парадная лестница, световой фонарь, кессонированные дубовые потолки, изразцовые печи, лепной декор, мраморные каминь. В 2020 году произведена замена кровли, сделан полный капитальный ремонт фасада и произведена замена оконных проемов на деревянные вентилируемые стеклопакеты с сохранением первоначального исторического вида здания. Объект культурного наследия регионального значения. Охранное обязательство.

Инженерное обеспечение:

[Сообщения](#)



Описание

ID 5997 - пожалуйста, сообщите этот номер менеджеру.

Предлагается к рассмотрению нежилое здание «Особняк В.И. Гота».

Общая площадь: 1 167,2 кв. м.

Этажность 3: цоколь, первый, мансарда.

Цоколь - 404 кв. м. 2 входа, высота потолков 2,3 м ;

Первый этаж – 457,7 кв. м., 1 вход, высота потолков 4,2 м/7,3м;

Мансарда – 305,3 кв. м., высота потолков 2,76 м.

Деревянный особняк на кирпичном цоколе В.И. Гота был построен в 1882-1883 гг. по проекту архитекторов А.А. Рихттера, В.И. Шауба. В здании сохраняются уникальные интерьеры: парадная лестница, световой фонарь, кессонированные дубовые потолки, изразцовые печи, лепной декор, мраморные каминь. В 2020 году произведена замена кровли, сделан полный капитальный ремонт фасада и произведена замена оконных проемов на деревянные вентилируемые стеклопакеты с сохранением первоначального исторического вида здания. Объект культурного наследия регионального значения. Охранное обязательство.

Инженерное обеспечение:

- Электроснабжение – 40 кВт, 380 В (имеется возможность увеличения);
- Водоснабжение, водоотведение, отопление – городские сети.
- Газоснабжение.

Идеальное использование: ресторан, школа, шоу-рум, общественная баня.

Планировки по запросу.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: нет

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyak_gota_1167.2_m_2860572925



Аналог №5

Здание, 406,6 м²

Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Приморский просп., 97 [На карте](#)

📍 Старая Деревня · 20 мин. пешком 📍 Беговая · 3 мин. на транспорте

📍 Крестовский остров · 11 мин. на транспорте

❤ В избранное 📄 📧 📎 📧 📧 🗑 Пожаловаться



📷 5 фото

406,6 м² **2 этажа**
Площадь Этажность

PDF **Отчёт о привлекательности объекта**
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик

703 418 ₺/мес. ⌵
20 760 ₺ за м² в год

+7 967 538-69-80

PDF СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И **оставьте отзыв** после звонка

Написать

ID 53008172



PDF Отчёт о привлекательности помещения и локации **Купить**



Сдается в аренду уникальное отдельностоящее ЗДАНИЕ на пересечении Приморского проспекта и улицы Савушкина с прекрасными ПАНОРАМНЫМИ ВИДАМИ, собственным участком с парковочными местами, на пересечении крупных городских транспортных артерий.

В здании сейчас проводится косметический ремонт, мы готовы по предварительному согласованию включить в ремонт Ваши пожелания. Помещения прекрасно подходят для размещения уникального офиса, шоурума или любого другого заведения.

Возможна аренда по этажам с организацией двух отдельных входов для организаций.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Можно еще фото?](#)

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

+7 967 538-69-80

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

[Войти](#)

 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

 Доступ к избранному с любого устройства

 Неограниченное добавление в избранное

703 418 ₽/мес. 

20 760 ₽ за м² в год

+7 967 538-69-80

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать](#)

ID 53008172



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



Высота потолков	5 м	Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Дизайнерский ремонт	Категория здания	Действующее
Мебель	Нет	Общая площадь	406,6 м ²
Линия домов	Первая		

Статус участка	В собственности		
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	20

- ☒ Естественная вентиляция
- ☒ Центральное отопление
- ☒ Сигнализация

Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Приморский просп., 97
 ☞ Старая Деревня 20 мин. пешком ☞ Беговая 3 мин. на транспорте
 ☞ Крестовский остров 11 мин. на транспорте

703 418 Р/мес. 20 760 Р за м² в год

+7 967 538-69-80

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать](#)

ID 53008172

Отчет о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/285858612/>



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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
16.03.2023г. № КУИИ-001/2023-63761866			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:1007	
1	Правообладатель (правообладатели)	4.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	4.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-01/0415-2010-572-06.08.2010 00:00:00
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:	ни зарегистрировано	
6	Заявление в судебном порядке о праве требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наложении и исполнении зарегистрированных прав:	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 законных представителей:	данные отсутствуют	
11	Предостережения и сведения о наличии существующих, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Уполномоченным должностным лицом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (подпись)	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

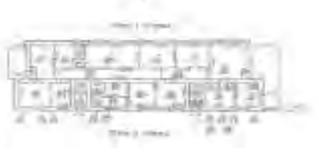
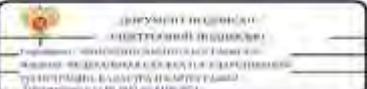
Описание местоположения объекта недвижимости

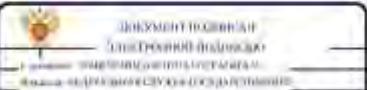
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
16.03.2023г. № КУИИ-001/2023-63761866			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:1007	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Уполномоченным должностным лицом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (подпись)	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (для расположенных помещений, находящихся на этаже (этажах) здания)

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5	
16.03.2023г. № КУИИ-001/2023-63761866				
Кадастровый номер: 78-36-0005116-1007		Номер этажа (этажей): 2		
				
Масштаб: 1				
подпись вынужденные должности			инициалы, фамилия	

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5	
16.03.2023г. № КУИИ-001/2023-63761866				
Кадастровый номер: 78-36-0005116-1007		Номер этажа (этажей):		
				
Масштаб: 1				
подпись вынужденные должности			инициалы, фамилия	



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное кадастровое агентство Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (и/или Санкт-Петербург)

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 07.11.2022, поступившего на рассмотрение 07.11.2022, добровольно по запросу заявителя Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Земельный участок из объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26
08.11.2022, № КУВН-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:	78-36-0005116-2064		
Номер кадастрового квартала:	78-36-0005116		
Дата проведения кадастрового номера:	04.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Д		
Площадь:	1837 м ² 15		
Кадастровая стоимость, руб.:	8510217,55		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78-36-0005116-1007, 78-36-0005116-3007, 78-36-000000-4663		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Надлежащее целевое назначение:	для размещения объектов коммунального назначения		
Сведения о кадастровых инженерах:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ
С помощью квалифицированного электронного
подписания в соответствии с требованиями
Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ
Идентификационный номер документа: 78-36-0005116-2064

подпись, фамилия:

Лист 2

Земельный участок из объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26
08.11.2022, № КУВН-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:	78-36-0005116-2064		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, с территории объекта культуры наследия, объектами культурного наследия:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровой площадью 78-00-6-126 от 18.10.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Размер зоны ограничена застройкой от переданного радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)) составляет: на высоте от 280,0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1585 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус сельственной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и останова всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензоаппаратных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03), с... вид/наименование: Зона ограничения застройки от переданного радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 280, тип: Зона ограничения от переданного радиотехнического объекта, дата решения: 28.01.2019, номер решения: 78-20-06.000.1.678, наименование ОГВ/ОМСУ: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург"		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровой площадью 78-00-6-169 от 18.10.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Размер зоны ограничена застройкой от переданного радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)) составляет: на высоте от 300,0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1610 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус сельственной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и останова всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензоаппаратных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03), с... вид/наименование: Зона ограничения застройки от переданного радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 300, тип: Зона ограничения от переданного радиотехнического объекта, дата решения: 28.01.2019, номер решения: 78-20-06.000.1.678, наименование ОГВ/ОМСУ: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург"	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровой площадью 78-00-6-169 от 18.10.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Размер зоны ограничена застройкой от переданного радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)) составляет: на высоте от 300,0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1610 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус сельственной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и останова всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензоаппаратных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03), с... вид/наименование: Зона ограничения застройки от переданного радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 300, тип: Зона ограничения от переданного радиотехнического объекта, дата решения: 28.01.2019, номер решения: 78-20-06.000.1.678, наименование ОГВ/ОМСУ: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург"		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории интернационали и социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		

полное наименование должности:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ
С помощью квалифицированного электронного
подписания в соответствии с требованиями
Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ
Идентификационный номер документа: 78-36-0005116-2064

подпись, фамилия:



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.10.2022г. № КУВН-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:2004	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвердился проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством некоммерческим организациям государственной власти или органам местного самоуправления, находящимся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства нежилого дома социального использования или жилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земли, или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора, о местонахождении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	<p>Для данного земельного участка обеспечен доступ (ограничения земельного участка (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): Земельного кадастрового. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения), ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 01.11.2019, реквизиты документа-основания: ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ от 11.07.2019 № 6/и выдан: Лубинская Т.М., вид ограничения (обременения), ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 01.11.2019, реквизиты документа-основания: ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ от 11.07.2019 № 6/и выдан: Лубинская Т.М.</p>		
 ДОКУМЕНТ ПОДЛИДИН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДЛИДИНЫ (подлинник государственной подлинности) выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ (ФКАГС) (Федеральное агентство государственного кадастрового учета) Федеральное государственное учреждение Федерация, 630092, Новосибирск			
полное наименование должности		подпись, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВН-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:2004	
	<p>вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 23.10.2019, реквизиты документа-основания: ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ от 11.07.2019 № 6/и выдан: Лубинская Т.М., вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 18.12.2020, реквизиты документа-основания: экспертное заключение от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург" вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 25.01.2021, реквизиты документа-основания: экспертное заключение от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург" вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 28.05.2021, реквизиты документа-основания: экспертное заключение от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург"</p>		
Получатель выписки:	Российская Федерация Владимирова, действующая на основании документа " " САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАДЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"		
 ДОКУМЕНТ ПОДЛИДИН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДЛИДИНЫ (подлинник государственной подлинности) выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ (ФКАГС) (Федеральное агентство государственного кадастрового учета) Федеральное государственное учреждение Федерация, 630092, Новосибирск			
полное наименование должности		подпись, фамилия	

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2-4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУИИ-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:004	
1	Правообладатель (правообладатели):	3.1	Санкт-Петербург
2	Вид, размер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-39/096/2013-027 26.12.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона или иного правового основания:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона или иного правового основания: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обременительной документарной закладной или электронной закладной: исключения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости 26.12.2013 00:00:00 78-78-39/096/2013-027 Срок действия с 26.12.2013 с 26.12.2013 публичный Кадастровый паспорт земельного участка, № 78:201/13-177658, выдан 04.09.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу данные отсутствуют данные отсутствуют
4.2	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости 26.12.2013 00:00:00 78-78-39/096/2013-027 Срок действия с 26.12.2013 с 26.12.2013 публичный Кадастровый паспорт земельного участка, № 78:201/13-177658, выдан 04.09.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
полное наименование должности		подпись, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУИИ-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:004	
	дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона или иного правового основания: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обременительной документарной закладной или электронной закладной: исключения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости 26.12.2013 00:00:00 78-78-39/096/2013-027 Срок действия с 26.12.2013 с 26.12.2013 публичный Кадастровый паспорт земельного участка, № 78:201/13-177658, выдан 04.09.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу данные отсутствуют данные отсутствуют
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости 26.12.2013 00:00:00 78-78-39/096/2013-027 Срок действия с 26.12.2013 с 26.12.2013 публичный Кадастровый паспорт земельного участка, № 78:201/13-177658, выдан 04.09.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
полное наименование должности		подпись, фамилия	



Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего решений: 8
08.11.2022г. № КУВН-001/2022-196517984		78.36.0005116.2064
Кадастровый номер:		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органов;		данные отсутствуют
сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом;		данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспечительной документарной закладной или электронной закладной;		
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
4.4 вид;	Другие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
дата государственной регистрации;	26.12.2013 00:00:00	
номер государственной регистрации;	78-78-39/006/2013-027	
срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости;	Срок действия: 26.12.2013 с 26.12.2013	
тип, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости;	губернский	
основание государственной регистрации;	Кадстровый паспорт земельного участка, № 78-201/13-177658, выдан 04.09.2013, филиал федеральной государственной службы «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу»	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органов;		данные отсутствуют
сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом;		данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспечительной документарной закладной или электронной закладной;		
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		

полное наименование должности:	 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ФЕДЕРАЛЬНОЙ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ИНТЕРНЕТ-СЕРВИС)	подпись, фамилия:
--------------------------------	--	-------------------

Лист 8

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего решений: 8
08.11.2022г. № КУВН-001/2022-196517984		78.36.0005116.2064
Кадастровый номер:		
5 Договоры участия в долевом строительстве;		не зарегистрированы
6 Заявления в судебном порядке права требования;		данные отсутствуют
7 Сведения о передаче в ипотеку зарегистрированного права;		данные отсутствуют
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;		данные отсутствуют
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;		данные отсутствуют
10 Протоколы заседания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений в предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости;		отсутствуют
11 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;		данные отсутствуют

полное наименование должности:	 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ФЕДЕРАЛЬНОЙ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ИНТЕРНЕТ-СЕРВИС)	подпись, фамилия:
--------------------------------	--	-------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:2064	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1:600		Основные обозначения:	
линейное измерение длины		инициалы, фамилия	

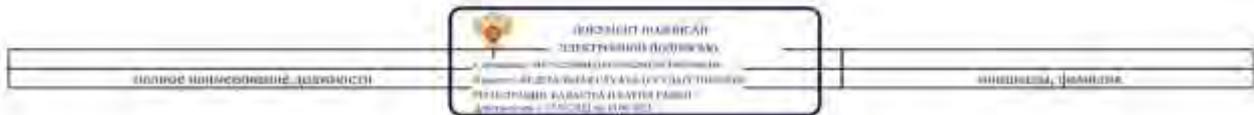
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26				
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984							
Кадастровый номер:		78:36:0005116:2064					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки (начало/конец) лш	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
1	2	3	4	5	7	8	
1	1.1.1	1.1.2	143°47.5'	43,44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	233°45.7'	42,61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	327°58.4'	36,19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	20°8.9'	7,08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	19°48.8'	10,92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	21°33.7'	2,67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	47°16.8'	3,2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	53°25.8'	14,9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	141°34.1'	4,7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.1	51°45.4'	4,51	данные отсутствуют	78:36:0005116:1902	данные отсутствуют
линейное измерение длины				инициалы, фамилия			



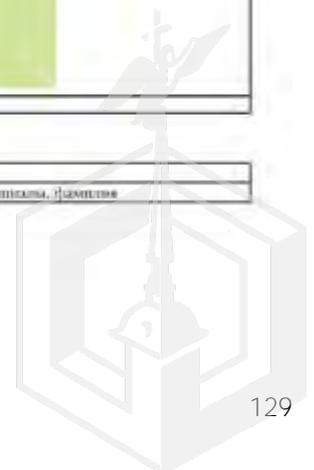
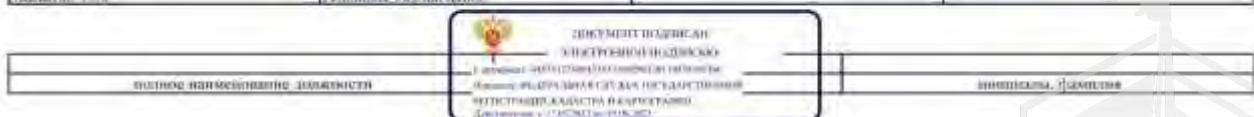
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

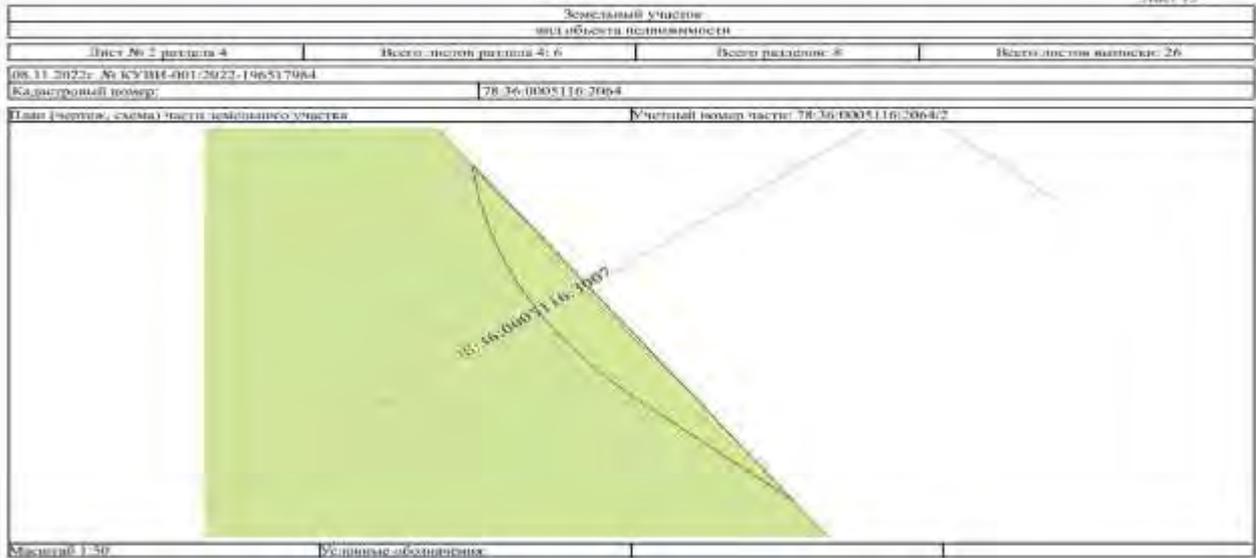
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВН-001/2022-196517984				
Кадастровый номер:		78:36:0005116:2064		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК-1994				
Номер точки	Координаты, м		Описание широты или долготы	Средняя вычисленная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	99125,71	115389,89	-	0,1
2	99090,66	115415,55	-	0,1
3	99065,47	115381,18	-	0,1
4	99090,15	115361,99	-	0,1
5	99102,8	115364,43	-	0,1
6	99113,07	115368,13	-	0,1
7	99115,55	115369,11	-	0,1
8	99117,72	115371,46	-	0,1
9	99126,6	115383,43	-	0,1
10	99127,92	115386,35	-	0,1
11	99125,71	115389,89	-	0,1



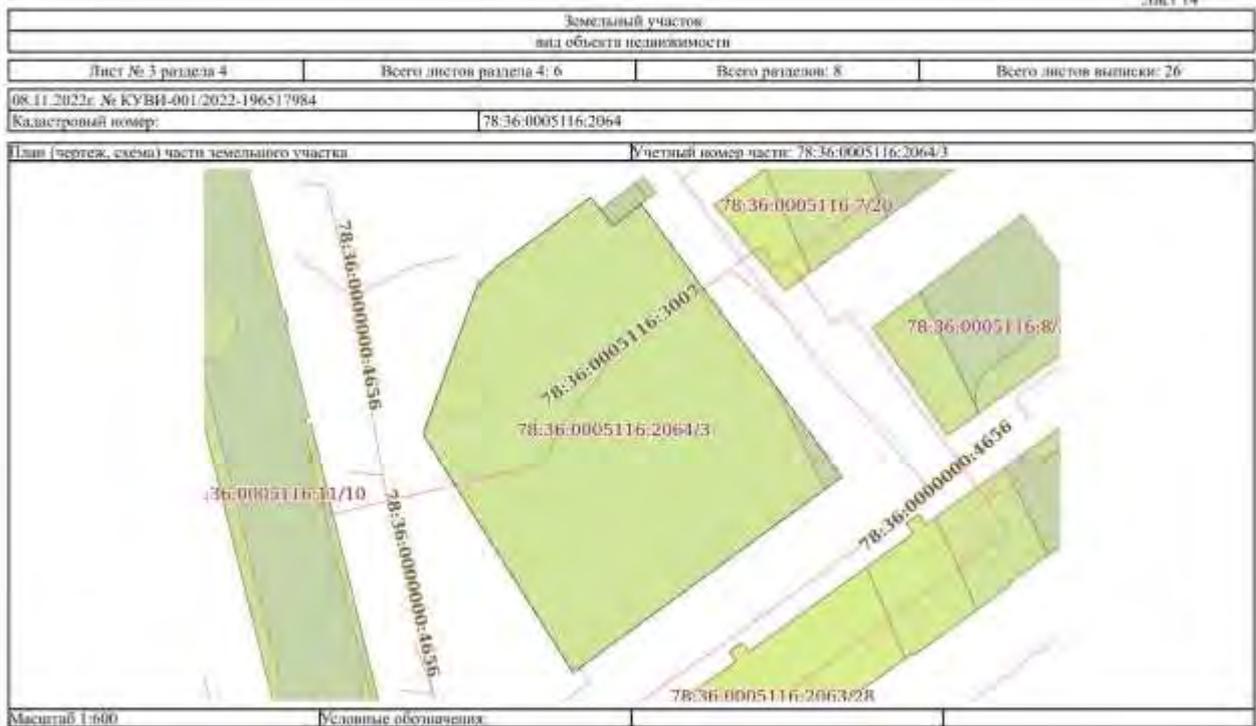
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4		Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8
08.11.2022г. № КУВН-001/2022-196517984			
Кадастровый номер:		78:36:0005116:2064	
План участка, часть(и) части земельного участка:		Участковый номер части: 78:36:0005116:2064/1	
Масштаб 1:60		Условные обозначения:	



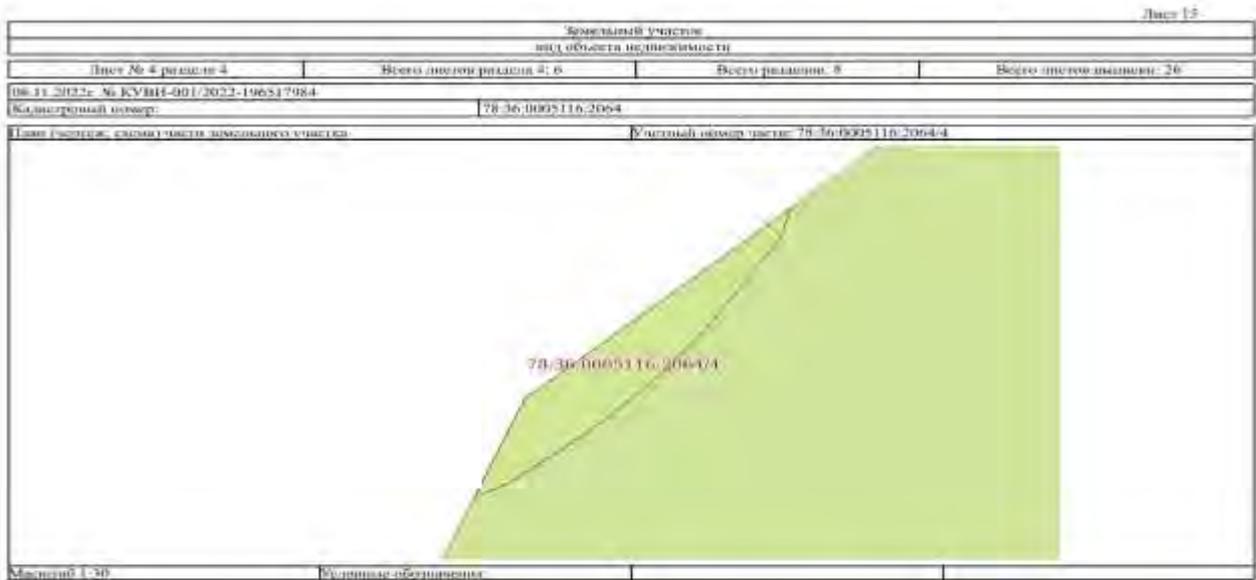


полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Уполномоченного государственного исполнителя Федерального государственного учреждения «Федеральный центр кадастровых работ» (ФЦКР) Федерального государственного учреждения «Федеральный центр кадастровых работ» Федеральный центр кадастровых работ</p>	инициалы, фамилия

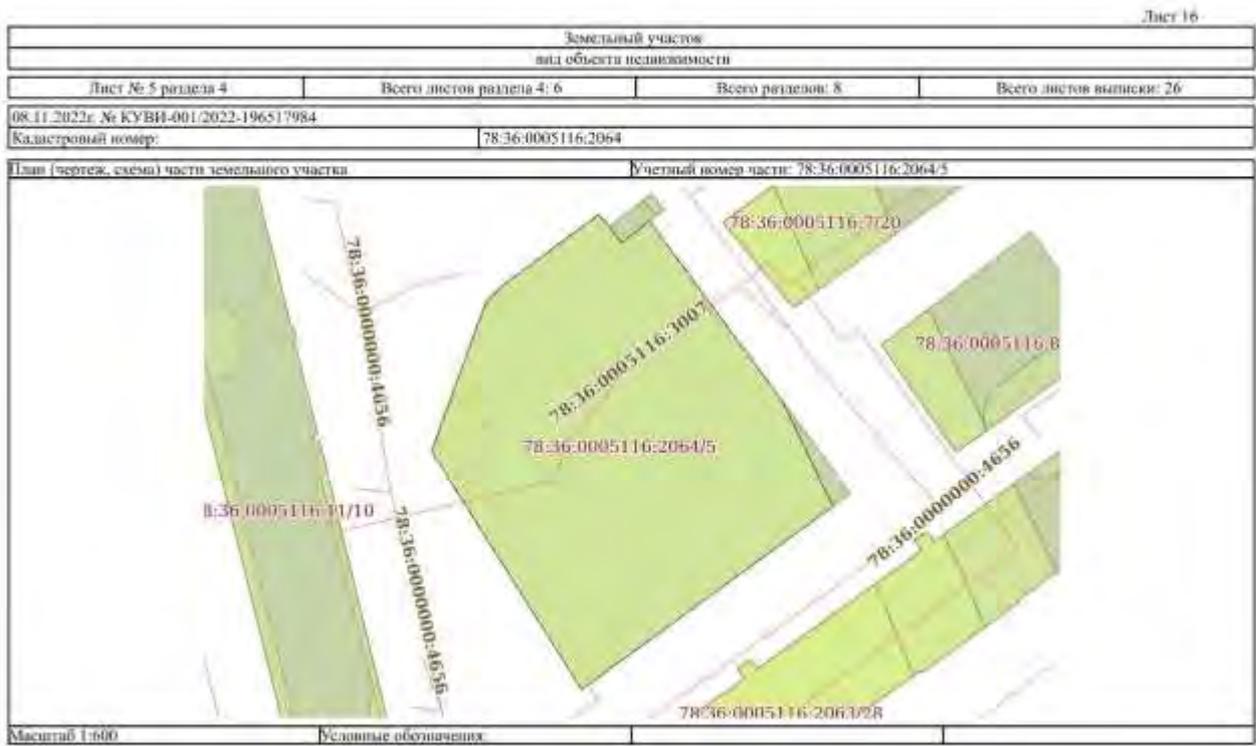


полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Уполномоченного государственного исполнителя Федерального государственного учреждения «Федеральный центр кадастровых работ» (ФЦКР) Федерального государственного учреждения «Федеральный центр кадастровых работ» Федеральный центр кадастровых работ</p>	инициалы, фамилия





	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью сертификата электронной подписи Иванова Игоря Владимировича ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА Федеральный центр управления данными</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью сертификата электронной подписи Иванова Игоря Владимировича ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА Федеральный центр управления данными</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВН-001/2022-196517984			
Кадастровый номер: 78.06.0005116.2064			
		И-1607 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и установки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, безавтомобильных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.д. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03); Регистровый номер границ: 78.00-6.125; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории (телевизионная антенная опора (башня)), высота 255; Тип зоны: Зона ограничения от переданного радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)).	
Весь		Зона ограничения (обременения) ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; результаты документа-основания: ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ от 11.07.2019 № 6/1 выдан: Лубинская Т.М.; Содержание ограничения (обременения): Планшот зоны ограничения застройки от переданного радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)) составляет: на высоте от 200,0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1585 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и обслуживания всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, безавтомобильных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.д. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03); Регистровый номер границ: 78.00.3.121	
Весь		Зона ограничения (обременения) ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; результаты документа-основания: ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ от 11.07.2019 № 6/1 выдан: Лубинская Т.М.; Содержание ограничения (обременения): Планшот зоны ограничения застройки от переданного радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)) составляет: на высоте от 300,0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1610 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и обслуживания всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, безавтомобильных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.д. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03); Регистровый номер границ: 78.00.3.122	
Весь		Зона ограничения (обременения) ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; результаты документа-основания: исторические заключения от	
полное наименование должности		подпись, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВН-001/2022-196517984			
Кадастровый номер: 78.06.0005116.2064			
		28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург"; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от переданного радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)) составляет: на высоте от 280,0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1585 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и установки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, безавтомобильных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.д. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03); Регистровый номер границ: 78.00-6.126; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории (телевизионная антенная опора (башня)), высота 280; Тип зоны: Зона ограничения от переданного радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)).	
Весь		Зона ограничения (обременения) ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; результаты документа-основания: заключение эксперта от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург"; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от переданного радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)) составляет: на высоте от 300,0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1610 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и установки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, безавтомобильных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.д. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03); Регистровый номер границ: 78.00-6.169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории (телевизионная антенная опора (башня)), высота 300; Тип зоны: Зона ограничения от переданного радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)).	
полное наименование должности		подпись, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок внб области недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2, 6		Всего разделов: 8
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2, 6		Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВН-001/2022-196517984				
Кадастровый номер: 78:36:0005116:2064				
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:36:0005116:2064/1				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Способы закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	99101.89	115364.1	Закрепление отсутствует	0.1
2	99097.14	115362.35	Закрепление отсутствует	0.1
3	99099.04	115368.13	Закрепление отсутствует	0.1
4	99099.19	115368.69	Закрепление отсутствует	0.1
5	99099.42	115369.01	Закрепление отсутствует	0.1
6	99099.7	115369.29	Закрепление отсутствует	0.1
7	99100.02	115369.5	Закрепление отсутствует	0.1
8	99100.39	115369.65	Закрепление отсутствует	0.1
9	99100.78	115369.72	Закрепление отсутствует	0.1
10	99101.17	115369.71	Закрепление отсутствует	0.1
11	99101.56	115369.63	Закрепление отсутствует	0.1
12	99101.92	115369.47	Закрепление отсутствует	0.1
13	99102.24	115369.25	Закрепление отсутствует	0.1
14	99102.53	115368.97	Закрепление отсутствует	0.1
15	99102.73	115368.64	Закрепление отсутствует	0.1
16	99102.87	115368.27	Закрепление отсутствует	0.1
17	99102.94	115367.89	Закрепление отсутствует	0.1
18	99102.93	115367.49	Закрепление отсутствует	0.1
19	99102.85	115367.13	Закрепление отсутствует	0.1
20	99101.89	115364.1	Закрепление отсутствует	0.1

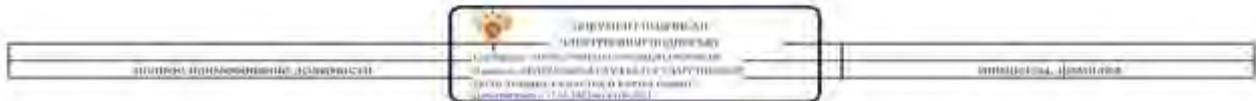
 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННО КОПИРОВАННЫЙ ПОДПИСЬЮ ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ ВЫДАЮЩЕГО ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОГО ЛИЦА: Федеральное государственное учреждение «Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии» (ИНН 78-07-0000000000)		подпись, фамилия
---	--	------------------

Земельный участок внб области недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2, 6		Всего разделов: 8
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2, 6		Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВН-001/2022-196517984				
Кадастровый номер: 78:36:0005116:2064				
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:36:0005116:2064/2				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Способы закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	99116.51	115396.62	Закрепление отсутствует	0.1
2	99116.46	115396.63	Закрепление отсутствует	0.1
3	99116.05	115396.7	Закрепление отсутствует	0.1
4	99115.65	115396.8	Закрепление отсутствует	0.1
5	99115.26	115396.93	Закрепление отсутствует	0.1
6	99114.88	115397.1	Закрепление отсутствует	0.1
7	99114.52	115397.3	Закрепление отсутствует	0.1
8	99114.17	115397.52	Закрепление отсутствует	0.1
9	99113.85	115397.76	Закрепление отсутствует	0.1
10	99113.54	115398.06	Закрепление отсутствует	0.1
11	99113.26	115398.36	Закрепление отсутствует	0.1
12	99111.83	115400.65	Закрепление отсутствует	0.1
13	99116.51	115396.62	Закрепление отсутствует	0.1

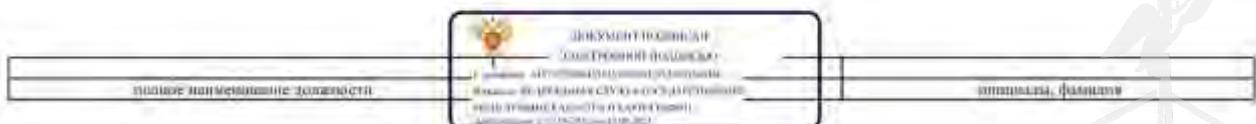
 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННО КОПИРОВАННЫЙ ПОДПИСЬЮ ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ ВЫДАЮЩЕГО ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОГО ЛИЦА: Федеральное государственное учреждение «Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии» (ИНН 78-07-0000000000)		подпись, фамилия
---	--	------------------



Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 6		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984					
Кадастровый номер:		78:36:0005116:2064			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 78:36:0005116:2064/3					
Система координат: СКЗ-1984					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	99102.8	115364.43	-	0.1	
2	99096.15	115361.99	-	0.1	
3	99065.47	115381.18	-	0.1	
4	99089.08	115413.39	-	-	
5	99096.91	115412.4	-	0.1	
6	99101.93	115407.16	-	0.1	
7	99102.49	115406.89	-	-	
8	99125.71	115389.89	-	0.1	
9	99122.92	115386.35	-	0.1	
10	99126.6	115383.43	-	0.1	
11	99117.72	115371.46	-	0.1	
12	99115.55	115369.11	-	0.1	
13	99113.07	115368.13	-	0.1	
14	99102.8	115364.43	-	0.1	



Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 6 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 6		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
08.11.2022г. № КУВИ-001/2022-196517984					
Кадастровый номер:		78:36:0005116:2064			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 78:36:0005116:2064/6					
Система координат:					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	99125.71	115389.89	-	-	
2	99102.49	115406.89	-	-	
3	99101.91	115407.16	-	-	
4	99096.91	115412.4	-	-	
5	99089.08	115413.39	-	-	
6	99065.47	115381.18	-	-	
7	99096.15	115361.99	-	-	
8	99102.8	115364.43	-	-	
9	99113.07	115368.13	-	-	
10	99115.55	115369.11	-	-	
11	99117.72	115371.46	-	-	
12	99126.6	115383.43	-	-	
13	99122.92	115386.35	-	-	
14	99125.71	115389.89	-	-	





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ
ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Большой Сампсониевский пр., д.86, Санкт-Петербург, 194100
Тел: (812) 576-56-09 Факс: (812) 596-31-51
E-mail: vybor.gov.spb.ru

ОКПО 04032617 ОГРН 1027801583743
ИНН/КПП 7802047944/780201801 ОКОГУ 33010-

Санкт-Петербургское
государственное бюджетное
учреждение «Агентство по
развитию имущественного
комплекса Санкт-Петербурга»

на № 1349/22-0-0 от 11.10.2022г

№ 01-33-20690/22-0-1 от 02.11.2022

Администрация Выборгского района Санкт-Петербурга на запрос Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга» сообщает следующее.

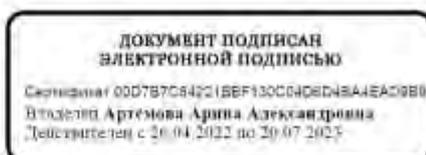
Доступ для обследования объекта нежилого фонда, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр.Лесной, д.37, лит. Л, обеспечит представитель Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Выборгского района Санкт-Петербурга» Крохотина Татьяна Николаевна, т. 8-921-941-99-30

Также сообщаем, что объект подключен к инженерным коммуникациям, которые временно законсервированы. Объект нежилого фонда является свободным, не обременен третьими лицами. Информация о проведенных перепланировках отсутствует.

Приложение:

1. Копия акта обследования объекта от 21.07.2022г. на 2-х листах.
2. Копия выписка ЕГРН на 6-ти листах.

Заместитель главы
администрации



Артемова

Коновалова Т.Г.
246-09-06





МЧС РОССИИ

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ,
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ
ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ
ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ**

**(Главное управление МЧС России
по г. Санкт-Петербургу)**

ул. Большая Морская, д. 40, лит. А
г. Санкт-Петербург, 190031
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34

02.11.2022 № 127-130-1467

На № 1345/22-0-0 от 10.10.2022
О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГБУ «Агентство по развитию
имущественного комплекса
Санкт-Петербурга»

Золотовской И.А.

Каменноостровский пр., д. 26-28, лит. А,
пом. 50-Н
Санкт-Петербург, 197101

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по учетным данным Главного управления, объекты недвижимости, расположенные по адресам:
Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, литера В;
Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Григорьева, дом 18/6, лит. А;
Санкт-Петербург, Лесной проспект, д. 37, лит. Л,
не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения)

Е.В. Цыганов

Сенюк Александр Александрович
247-09-36





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ
 ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
 (КГИОП)**

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45
 E-mail: kgiop@gov.spb.ru https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра объектов культурного наследия
 (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№01-43-28832/22-0-2 от 08.11.2022

№ 01-43-26783/22-0_3

На № 1348/22-0-0 от 11.10.2022

Сведения о наименовании объекта	Батенинский жилмассив. Здание детского сада
Сведения о времени возникновения или дате создания объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и(или) датах связанных с ним исторических событий	1929-1933
Сведения о местонахождении объекта (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	г. Санкт-Петербург, Лесной пр., 37, лит. Л
Сведения о категории историко-культурного значения объекта	объект культурного наследия регионального значения
Сведения о виде объекта (памятник, ансамбль, достопримечательное место)	Памятник
Сведения об органе государственной власти, принявшем решение об отнесении объекта к памятникам истории и культуры	Распоряжение КГИОП № 492-р от 14.08.2019
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры	
Регистрационный номер объекта в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	782011329160125

Начальник Управления государственного реестра объектов культурного наследия

П.О.Яковлев

Е.В. Коробкова, (812) 417-4346



Акт

отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии

г. Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 37, литера Л
(Адрес объекта)

«09» июня 2021 г.

представитель органа государственной охраны
главный специалист отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Стрелкова А.В.,
(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

составил настоящий акт отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии

Объект культурного наследия регионального значения «Здание детского сада», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Батенинский жилмассив», на основании распоряжения КГИОП от 14.08.2019 № 492-р

(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

Санкт-Петербург

(Город)

улица Лесной пр. д. 37 корп./стр. - лит. Л

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Здание не эксплуатируется, цоколи имеют трещины и сколы, цементные вставки, локальные утраты; отмостки со стороны северного фасада отсутствуют; в стенах северного фасада продольные и диагональные трещины, в местах утрат отделочных слоев наблюдается деструкция кладки; обрушена часть крыши, имеющееся металлическое покрытие кровли корродировано; утрачены все водосточные трубы, за исключением верхней части одной трубы восточного фасада; поверхность фасадов загрязнена, имеются трещины, сколы, следы намоканий, утраты отделочных слоев до шлакоблоков, вандальные надписи, позднейшие ремонтные вставки; карниз укрыт строительной защитной сеткой, на поверхности карниза наблюдаются трещины, сколы, следы намоканий и биопоражений, утраты отделки; на поверхности крылец трещины, сколы, биопоражения, утраты, крыльца захламлены бытовым мусором; оконные проемы заложены кирпичом; дверные заполнения покрыты коррозией.

Доступ во внутренние помещения отсутствует.

(дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения)

2. Перечень критериев отнесения объектов культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии:

а) утрата инженерных коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение):

Имеется



б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

Имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

Имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

Имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

Невозможно определить в связи с отсутствием доступа во внутренние помещения

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

Имеется

3. Выводы:

Объект культурного наследия относится/не относится к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии (согласно п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 29 июня 2015 № 646).

4. Подписи:

Представитель органа
государственной охраны:

(Подпись)

Стрелкова А.В.
(Ф.И.О. полностью)


А.С. СОКОЛОВ



Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

782011329160125

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



24.12.2019

Дата съемки (число, месяц, год)



1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Здание детского сада

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

1929-1933 гг.

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

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения "Батенинский жилмассив", об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 492-р от 14.08.2019 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения "Батенинский жилмассив", об утверждении границ и режима



использования территории объекта культурного наследия" № 492-р от 14.08.2019 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: историческая симметричная планировка двух кварталов трапециевидной формы (местоположение и габариты зданий, местоположение внутриквартальных проездов, фрагменты системы благоустройства и озеленения, фрагменты оград). VIII. «Здание детского сада», расположенное по адресу: Лесной пр., д. 37, лит. Л. Объемно-пространственное решение: габариты и конфигурация двухэтажного на подвалах прямоугольного в плане здания (на плане № 12), включая конфигурацию и габариты крыльца; исторические габариты, конструкция и конфигурация крыш (вальмовая); высотные отметки крыш с широкими карнизными свесами. Конструктивная система здания; исторические наружные и внутренние капитальные стены- местоположение; исторические отметки междуэтажных перекрытий; исторические лестницы (две); местоположение, тип конструкции (консольная), материал ступеней (известняк) ограждения материал (металл), рисунок (квадратный прут, горизонтальные элементы); своды подвальных помещений. Объемно- планировочное решение: историческое объемно- планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение в стиле конструктивизм; материал и характер отделки стен: штукатурка гладкая и фактурная «под шубу» с выделением цветом в междуоконных простенках; цоколь: известняковая скоба; оконные проемы: исторические местоположение, конфигурация и габариты (лежащие и вытражные лестничных объемов), расстекловка и цвет (аналогичный цвету межоконных простенков) оконных заполнений; вертикальное (в эркерах лестничных клеток, сплошное вертикальное остекление) и горизонтальное (ленточное остекление) членения фасадов; дверные проемы: исторические местоположение, габариты и конфигурация; карнизные свесы-первичные габариты; крыльца боковые с ограждением из металлического прута на квадратных каменных тумбах: местоположение, габариты, конфигурация; северный фасад; западный фасад; южный фасад; восточный фасад;

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Батенинский жилищный массив" № 594-р от 18.10.2019 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

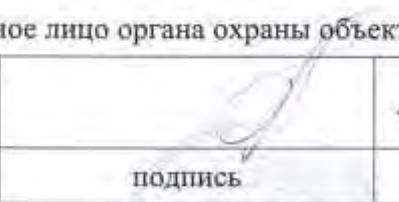
- закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

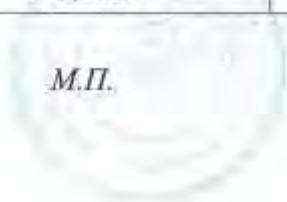


Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия



М.П.

31 . 10 . 2022

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)



В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
4/2017/15 листа(ов)
Сибирь Оценочная К-та

И. Ермаков Д.С.



РСФСР

Министерство жилищно-коммунального хозяйства

ОПЕРАТИВНЫЙ

Проектно-Инвентаризационное Бюро

Владорского

Исполкома

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ.

на здание *Производственных мастерских*
(здание нежилого строения)

район *Владорский*

город (пос.) *С. Петербург*

улица (пер.) *Лесной пр. д. 34*

Квартал № _____

Инвентарный № *238/1*

03/01-1418

Форма технического паспорта утверждена приказом
по МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576



IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение производственные мастерские

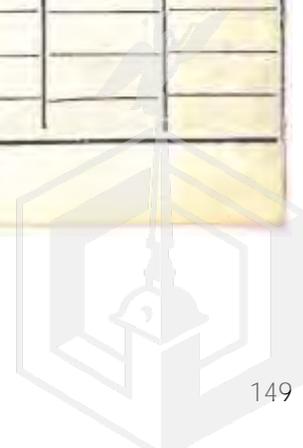
Использование процв; торговое

Количество мест (мощность) _____

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

V. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т. П.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
Л	основные строения	$(448+628) \cdot 36,87 - (448 \times 1,68) \cdot 2 =$	422,9	0,9	2913
	В подвале строит:				
	ЛП Трумпкева О.Н.	$6,0 \times 7,0 + 7,10 \times 1,40 + 4,70 \times 5,70 + 5,70 \times 8,6$	48,9	3,30	425
	2-Н. 1-эт	$27,0 \times 5,00 + 29,0 \times 3,00 + 20,70 \times 5,60$	290,9	3,45	1004
	2-эт	$7,00 \times 19,40 + 18,0 \times 5,60 - 8,40 \times 1,60$	233,2	3,45	805



№ 26 Т. 985

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера 21 Год постройки 1931 Число этажей 2
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки новыми

№ п. п.	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.	Проп. износа к строению (гр. 7 и гр. 8 по 100)	Текущ. износ	
									заплата	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	битумное покрытие	неравномерно	8		8	35	2,8		
2	а) стены и их наружная отделка	штукатурка, железобетон в переоблицовка	трещины	28		28	40	11,2		
	б) перегородки	деревянные								
3	перекрытия	деревянные, железобетонные	трещины	6		6	45	2,4		
4	Крыша	асфальт на деревянном стропе	трещины	11		11	40	4,4		
5	Полы	линолеум, паркет, керамическая плитка	трещины, износ	8		8	45	3,6		
6	проемы	оконные	перекосы	10		10	45	4,5		
	дверные	деревянные	трещины							
7	Внутренняя отделка	штукатурка, обои, краска	трещины, отслаивание	4		4	40	1,6		
8	Санитарно и электротехн. устройства	отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, ванны, электроосвещение, радио, телефон, вентиляция, лифты	различные	21		21	45	9,45		
9	прочие работы	металлическая обшивка		4		4	35	1,4		

Итого 100 × процент износа (гр. 9) × 100 / удельный вес (гр. 7) = 42%

бъем б. м)
6
713.
25
047
5



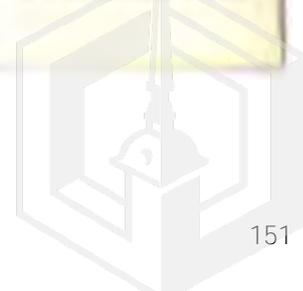
IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера									
		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
ИТОГО:		100	×		100	×		100	×	

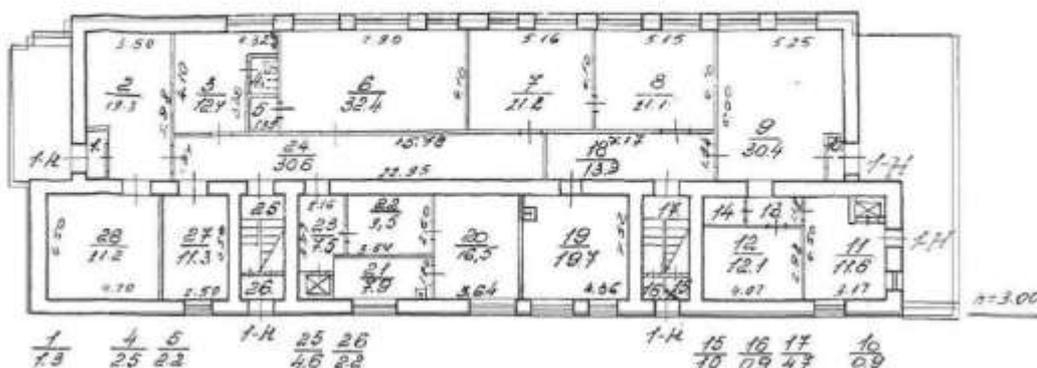
Наименование конструктивных элементов	Литера									
		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
ИТОГО:		100	×		100	×		100	×	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

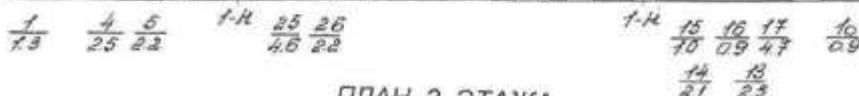
Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по плану	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:							Стоимость издержек с поправками	Количество (объем-руб. м. площадь-м. м. Восстановительная стоимость в руб.	Прод. износ	Действительная стоимость в рублях		
						удельный вес	группу камен. тел.	класс. типич. район	1993	1993	1993	1993						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
	Дом. строен.	26	98	м ²	13,9 1,0						1993		348	139	140	141	42	139
	Ворота	19	98	м ²	13,9 1,0								139	125	125	125	42	342
	Ступени	26	98	м ²	13,9 1,0								139	125	125	125	42	342
													1809	1514				145



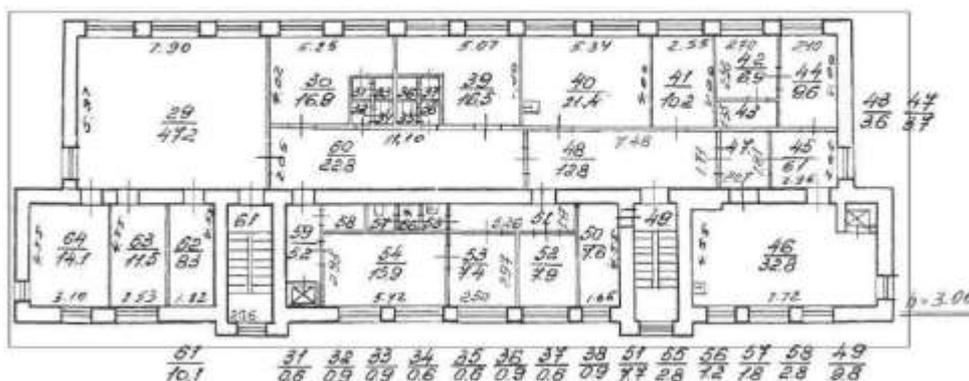
ПЛАН 1 ЭТАЖА



ПЛАН 2 ЭТАЖА



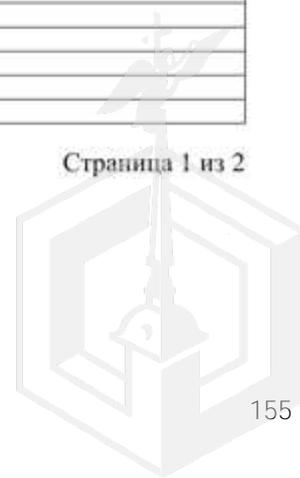
ПЛАН 2 ЭТАЖА $\frac{47}{27} \frac{24}{23}$



Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Выборгского района
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: г.Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л

Нежилые помещения

Этаж	№ помеще-ния	№ части помеще-ния	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	1-Н	1	тамбур	1.3		3.00	
		2	кабинет	19.3		3.00	
		3	склад	12.4		3.00	
		4	туалет	2.5		3.00	
		5	кладовая	2.2		3.00	
		6	мастерская	32.4		3.00	
		7	мастерская	21.2		3.00	
		8	мастерская	21.1		3.00	
		9	зал	30.4		3.00	
		10	тамбур	0.9		3.00	
		11	зал	11.6		3.00	
		12	холодильная камера	12.1		3.00	
		13	коридор	2.5		3.00	
		14	подсобное помещение	2.1		3.00	помещение
		15	кладовая	1.0		3.00	
		16	тамбур	0.9		3.00	
		17	лестница	4.7		3.00	
		18	коридор	13.9		3.00	
		19	подсобное помещение	19.7		3.00	помещение
		20	кабинет	16.5		3.00	
		21	склад	7.9		3.00	
		22	склад	9.5		3.00	
		23	коридор	7.5		3.00	
		24	коридор	30.6		3.00	
		25	лестница	4.6		3.00	
		26	тамбур	2.2		3.00	
		27	кабинет	11.3		3.00	
		28	кабинет	21.2		3.00	
2		29	мастерская	47.2		3.00	
		30	склад	16.9		3.00	
		31	тамбур	0.6		3.00	
		32	тамбур	0.9		3.00	
		33	кладовая	0.9		3.00	
		34	туалет	0.6		3.00	
		35	туалет	0.6		3.00	
		36	кладовая	0.9		3.00	
		37	тамбур	0.6		3.00	
		38	тамбур	0.9		3.00	
		39	склад	16.5		3.00	
		40	кабинет	21.4		3.00	
		41	кабинет	10.2		3.00	
		42	кабинет	6.9		3.00	
		43	лаборатория	3.6		3.00	
		44	кабинет	9.6		3.00	
		45	коридор	6.1		3.00	
		46	кабинет	32.8		3.00	
		47	коридор	3.7		3.00	
		48	коридор	12.8		3.00	
		49	лестница	9.8		3.00	
		50	кабинет	7.6		3.00	
		51	коридор	7.7		3.00	
		52	кабинет	7.9		3.00	
		53	кабинет	7.4		3.00	



	54	кабинет	15.9	3.00
	55	умывальная	2.8	3.00
	56	душевая	1.2	3.00
	57	туалет	1.8	3.00
	58	кладовая	2.8	3.00
	59	коридор	5.2	3.00
	60	коридор	22.8	3.00
	61	лестница	10.1	3.00
	62	кабинет	8.3	3.00
	63	венткамера	11.5	3.00
	64	кабинет	14.1	3.00
Итого по помещению 1-Н:			654,1	
Итого по нежилым помещениям :			654,1	

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 654.1

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Васильева М.С. /

Проверил: _____ / Алексева Н.П. /

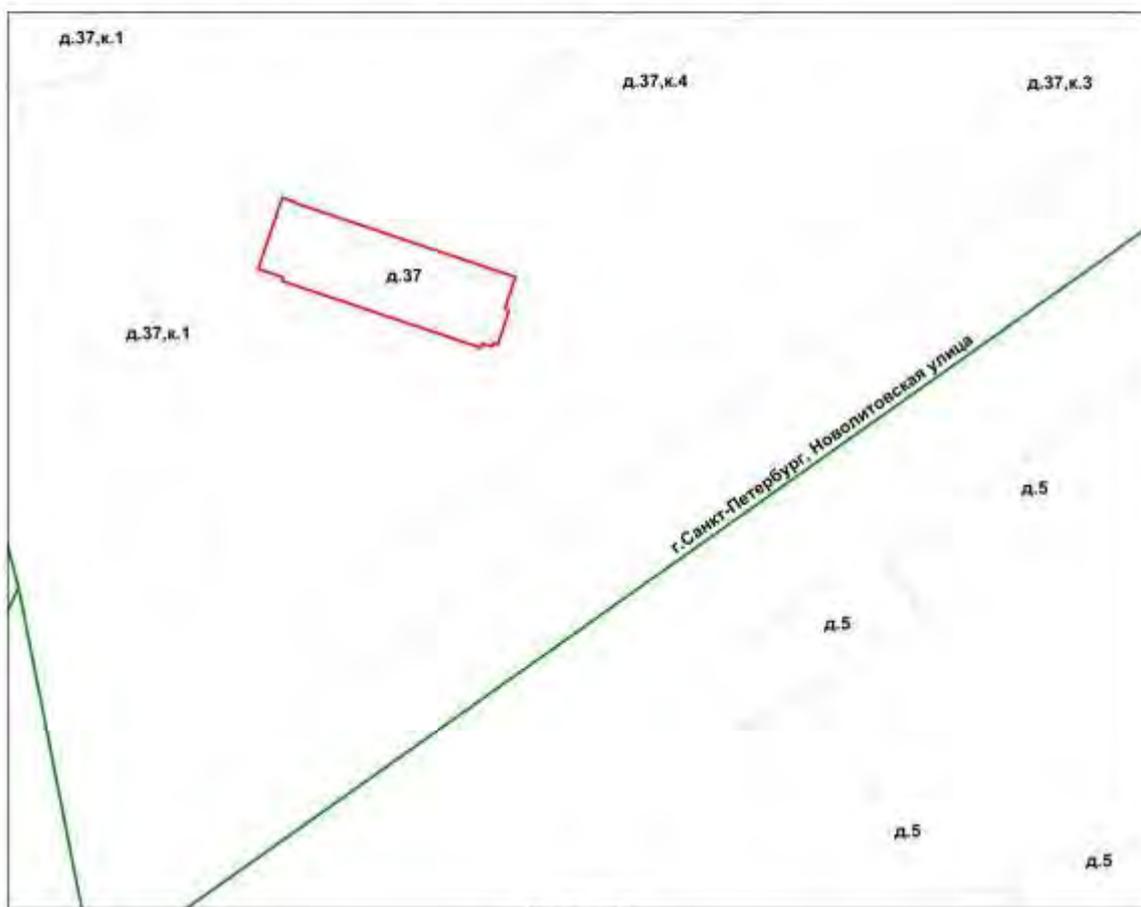
Начальник филиала ГУП
"ГУИОН" ПИБ Выборгского
района _____ / Козаченко Н.Ю. /

« 21 » _____ марта 1998 г.



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: г.Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л
Описательный адрес: г.Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37



Условные обозначения
— граница строения

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Выборгского района

М.П. (Козаченко Н.Ю.)
«27» июля 2012 г.





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

«24» октября 2022 года

Обследование начато в «10» ч. «00» мин.

Обследование окончено в «10» ч. «45» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «14» октября 2022 № 9317-по сотрудникам Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга: главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Гинючкиным Е.С., ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Арап О.Г.

в присутствии: -

проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:36:0005116:1007 (ранее присвоенный кадастровый номер 78:36:5116:0:12).

Реестровый номер Объекта: 0025K685400000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации: площадь: 654,10 кв.м; Этажность: 2 этажа; Входы: 5 отдельных со двора. Объект оснащен: электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением/водоотведением.

Статус объекта культурного наследия: Объект включен в перечень объектов (выявленных объектов) культурного наследия регионального значения Санкт-Петербурга ансамбль «Батенинский жилмассив», памятник «Здание детского сада».

Основание пользования: -

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация.

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.07.2022 № КУВИ-001/2022-115558025 (далее – Выписка из ЕГРН), предоставленная Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Имущество Санкт-Петербурга» письмом от 11.10.2022 № 04-07-20176/22-0-0 (ак. от 11.10.2022 № 01-16-2219/21-9-0).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

Обеспечен

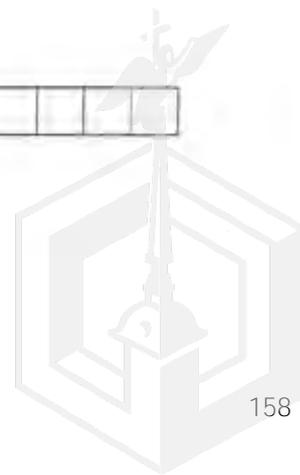
Не обеспечен

Объект:

Используется

Не используется

В



Состояние Объекта*:

- Евростандарт
 Отличное
 Нормальное

- Удовлетворительное
 Неудовлетворительное

Вид использования Объекта: -

Пользователь: -

Перепланировка/переустройство: выполнен многочисленный демонтаж/монтаж перегородок с дверными проемами, не обладающих признаками капитальности; демонтировано сантехническое оборудование; имеются разрушения в полу, разрушение крыши.

Иные лица, использующие Объект: -

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

- электроснабжения (указывается основание подключения (при наличии)**)
 водоснабжения/водоотведения (указывается основание подключения (при наличии)**)
 газоснабжения (указывается основание подключения(при наличии)**)
 теплоснабжения (указывается основание подключения(при наличии)**)

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

- применяется не применяется

Дополнительная информация:

Доступ на Объект обеспечен представителем СПб ГКУ «Жилищное агентство Выборгского района Санкт-Петербурга» (ИНН 7802109446).
 Согласно выписке из ЕГРН в отношении Объекта зарегистрировано право государственной собственности Санкт-Петербурга от 06.08.2010 № 78-78-01/0415/2010-572.
 Признаков ведения хозяйственной деятельности на Объекте не выявлено. Объект находится в аварийном и антисанитарном состоянии (захламлен, имеет специфический запах).

Выявленные нарушения:

- несоответствие планировки Объекта документам технического и кадастрового учета;
- переустройство.

Приложение:

- Фототаблица Копии документов технического учета

Иное: сведения баз данных Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга ИТС «Реестр», ИТС «Аренда», Выписка из ЕГРН.

Главный специалист (должность лица, проводившего обследование) /Е.С. Ганючкин/ (фамилия, имя отчество)

Ведущий специалист (должность лица, проводившего обследование) /О.Г. Аран/ (фамилия, имя отчество)

 (должность лица, отсутствующего при проведении обследования) (подпись) (фамилия, имя отчество)

Копия акта получена *** _____
 (ФИО, должность уполномоченного лица (при наличии документов, подтверждающих полномочия)

* В соответствии с классификацией состояния объектов, указанными в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург»
 ** Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта
 *** Предоставляется по запросу заинтересованного лица



Приложение к Акту обследования от 24.10.2022
в соответствии с Приказом от 14.10.2022 № 9317-по
Адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37,
литера Л

ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Вид на здание по адресу: Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 37, лит. Л (далее – Объект)
Фото № 2	
Описание:	Вид на здание по адресу: Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 37, лит. Л (далее – Объект)

Главный специалист _____

/Ганючкин Е.С./

Ведущий специалист _____

/Арал О.Г./



Приложение к Акту обследования от 24.10.2022
в соответствии с Приказом от 14.10.2022 № 9317-по
Адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37,
литера Л

Фото № 3



Описание: Вход на Объект.

Фото № 4



Описание: Вид внутри Объекта.

Главный специалист _____

/Ганномкин Е.С./

Ведущий специалист _____

/Арап О.Г./



Приложение к Акту обследования от 24.10.2022
в соответствии с Приказом от 14.10.2022 № 9317-по
Адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37,
литера Л

Фото № 5



Описание: Вид внутри Объекта.

Фото № 6



Описание: Вид внутри Объекта.

Главный специалист _____

/Ганюшкин Е.С./

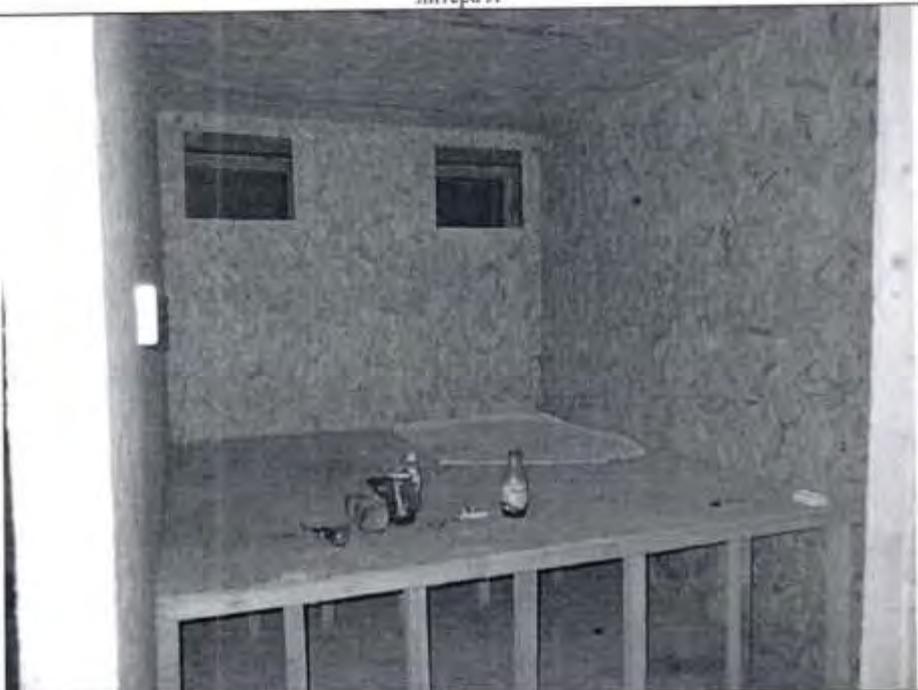
Ведущий специалист _____

/Арап О.Г./



Приложение к Акту обследования от 24.10.2022
в соответствии с Приказом от 14.10.2022 № 9317-по
Адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37,
литера Л

Фото № 7



Описание: Вид внутри Объекта.

Фото № 8



Описание: Вид внутри Объекта.

Главный специалист _____

/Ганючкин Е.С./

Ведущий специалист _____

/Арап О.Г./



Приложение к Акту обследования от 24.10.2022
в соответствии с Приказом от 14.10.2022 № 9317-по
Адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37,
литера Л



Описание: Вид внутри Объекта.



Описание: Вид внутри Объекта.

Главный специалист _____

/Ганночкин Е.С./

Ведущий специалист _____

/Арап О.Г./



Приложение к Акту обследования от 24.10.2022
в соответствии с Приказом от 14.10.2022 № 9317-по
Адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37,
литера Л

Фото № 11	
Описание:	Вид внутри Объекта.
Фото № 12	
Описание:	Вид внутри Объекта.

Главный специалист _____



/Ганночкин Е.С./

Ведущий специалист _____



/Арап О.Г./



Приложение к Акту обследования от 24.10.2022
в соответствии с Приказом от 14.10.2022 № 9317-по
Адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37,
литера Л

Фото № 13	
Описание:	Вид внутри Объекта.
Фото № 14	
Описание:	Вид внутри Объекта.

Главный специалист _____



/Ганночкин Е.С./

Ведущий специалист _____



/Арап О.Г./



Приложение к Акту обследования от 24.10.2022
в соответствии с Приказом от 14.10.2022 № 9317-по
Адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37,
литера Д

Фото № 15



Описание: Вид внутри Объекта.

Фото № 16



Описание: Вид внутри Объекта.

Главный специалист _____

/Ганночкин Е.С./

Ведущий специалист _____

/Арап О.Г./



Приложение к Акту обследования от 24.10.2022
в соответствии с Приказом от 14.10.2022 № 9317-по
Адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37,
литера Л

Фото № 17



Описание: Вид внутри Объекта.

Фото № 18



Описание: Вид внутри Объекта.

Главный специалист _____

/Ганночкин Е.С./

Ведущий специалист _____

/Арап О.Г./



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
филиал, осуществляющий услуги регистрации сделок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.07.2023, поступившего на рассмотрение 11.07.2023, сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Листы 1 Лист 1

Данные об объекте недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 8	
11.07.2023, № КУ/ВН-001/2023-11558025	
Кадастровый номер:	78:36:0005116:1007
Номер кадастрового квартала:	78:34:0000000
Дата приведения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н: Кадастровый номер 78:36:5116:012
Местоположение:	г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Д
Площадь:	654,1
Назначение:	Жилая
Наименование:	Нежилая
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные, Штукатурные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1931
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	10123359,9
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах иных разделов объекта недвижимости:	78:36:0005116:2064
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:36:0005116:1251
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Лист 2

Цели:		
для объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1/ 3	Всего разделов 3
Всего листов выписки 3		
11.07.2022г. № КУВН-001/2022-11558025		
Кадастровый номер:	78:36:0005116:1007	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выделенным объектом культурного наследия, 782010329160125, представляющего собой историко-культурную ценность. Памятник и "Здание детского сада", 2021-05-26, 07-19-20121 решением комиссии охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выделенным объектом культурного наследия.	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют.	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные".	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Вулфина Анастасия Андреевна, действующий(ая) на основании документа: " САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"	

ПОДПИСЬ ИЛИ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	подпись	инициалы, фамилия
----------------------------------	---------	-------------------

МП



Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения и зарегистрированные права

Этапы			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
11.07.2022г. № КУ/НН-001/2022-115558025		Кадастровый номер: 78:36:0005116:1007	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-01/0415/2010-572 06.08.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	26.08.2010 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0415/2010-572	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, мемориальную или иную культурную ценность", № 15, выдан 30.07.2001	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Зависимые в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения и ограничения в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения и решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
подпись: _____		инициалы, фамилия	

М.П.



Лист 4

Этапы		Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
11.07.2022г. № КУВИИ-001/2022-115558025									
Кадастровый номер:					78:36:0005118/1007				
9	Сведения о возможности государственной регистрации (без личного участия правообладателя или его законного представителя);	данные отсутствуют							
10	Правопритязания и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют							

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8		
11.07.2022г. № КУВН-001/2022-113530223		
Кадастровый номер: 78:36:0005116:1007		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
Масштаб 1:600	Условные обозначения:	
Исполнитель	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Выход 7 - Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

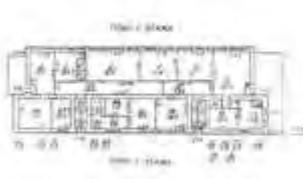
Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 5	
11.07.2022г. № КУБН-001/2022-115558025						
Кадастровый номер:			78:36:0005116:1007			
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	78:36:0005116:125	1, 2	I-II, I-II	Нежилое помещение	данные отсутствуют	654,1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Центр размещения посетителей, машино-места на этаже (планы этажа)

Этажи вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
11.07.2022г. № КУН14-001/2022-11558025			
Кадастровый номер: 78:36:0005116:1007		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб: 1			

подпись	инициалы	номерные, фамилия
---------	----------	-------------------

М.П.



Лист 8

Этаж			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выдела: 8
11.07.2022г. № КУВН-001/2022-115558075			
Кадастровый номер: 78:36:0005116:1007		Помер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

подпись	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

14.08.2019

окуп.
№ 492-р

О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Батенинский жилмассив», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия

На основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 30.09.2016 № 3-8411), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 04.07.2019:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения ансамбль «Батенинский жилмассив», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, включающий:

1) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера А;

2) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 2, литера В;

3) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 3, литера Г;



4) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 4, литера Д;

5) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 5, литера Е;

6) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 6, литера Ж;

7) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 39, корпус 1, литера А;

8) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 39, корпус 2, литера А;

9) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 39, корпус 3, литера А;

10) памятник «Жилой дом», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Диагональная улица, дом 4, корпус 1, литера В;

11) памятник «Здание универмага «Выборгский», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера Б;

12) памятник «Здание детского сада», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л;

13) памятник «Здание механической прачечной», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера К;

14) памятник «Здание общественного назначения», 1929 – 1933 гг., арх. Г.А. Симонов, Т.Д. Каценеленбоген, Б.Р. Рубаненко, А.Р. Соломонов, П.С. Степанов, В.А. Жуковская, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Диагональная улица, дом 4, корпус 2, литера Б.

2. Исключить из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом КГИОП



от 20.02.2001 № 15, объект «Батенинский жилмассив», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, Лесной пр., 37, корп. 1; Лесной пр., 37, корп. 1, лит. Б; Лесной пр., 37, корп. 2, лит. В; Лесной пр., 37, корп. 3; Лесной пр., 37, корп. 4, лит. Д; Лесной пр., 37, корп. 5, лит. Е; Лесной пр., 37, корп. 6; Лесной пр., 37, лит. К, Л; Лесной пр., 39, корп. 1, 2; Диагональная ул., 4, корп. 1; Диагональная ул., 4, корп. 2, лит. Б, числящийся под номером 659 в указанном списке.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения ансамбля «Батенинский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера А; Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера Б; Лесной проспект, дом 37, корпус 2, литера В; Лесной проспект, дом 37, корпус 3, литера Г; Лесной проспект, дом 37, корпус 4, литера Д; Лесной проспект, дом 37, корпус 5, литера Е; Лесной проспект, дом 37, корпус 6, литера Ж; Лесной проспект, дом 37, литера К; Лесной проспект, дом 37, литера Л; Лесной проспект, дом 39, корпус 1, литера А; Лесной проспект, дом 39, корпус 2, литера А; Лесной проспект, дом 39, корпус 3, литера А; Диагональная улица, дом 4, корпус 1, литера В; Диагональная улица, дом 4, корпус 2, литера Б, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения ансамбля «Батенинский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера А; Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера Б; Лесной проспект, дом 37, корпус 2, литера В; Лесной проспект, дом 37, корпус 3, литера Г; Лесной проспект, дом 37, корпус 4, литера Д; Лесной проспект, дом 37, корпус 5, литера Е; Лесной проспект, дом 37, корпус 6, литера Ж; Лесной проспект, дом 37, литера К; Лесной проспект, дом 37, литера Л; Лесной проспект, дом 39, корпус 1, литера А; Лесной проспект, дом 39, корпус 2, литера А; Лесной проспект, дом 39, корпус 3, литера А; Диагональная улица, дом 4, корпус 1, литера В; Диагональная улица, дом 4, корпус 2, литера Б, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП – начальнику Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения ансамбля «Батенинский жилмассив» в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.



4.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Комитет по градостроительству и архитектуре копий распоряжения в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня издания распоряжения.

4.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, о включении объекта культурного наследия в реестр срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

4.4. Размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

4.5. Внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

5. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Председатель Комитета



С.В. Макаров



Приложение № 1
к распоряжению КГИОП

от 14.08.2019 № 492-р

Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Батенинский жилмассив».

(далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера А; Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера Б; Лесной проспект, дом 37, корпус 2, литера В; Лесной проспект, дом 37, корпус 3, литера Г; Лесной проспект, дом 37, корпус 4, литера Д; Лесной проспект, дом 37, корпус 5, литера Е; Лесной проспект, дом 37, корпус 6, литера Ж; Лесной проспект, дом 37, литера К; Лесной проспект, дом 37, литера Л; Лесной проспект, дом 39, корпус 1, литера А; Лесной проспект, дом 39, корпус 2, литера А; Лесной проспект, дом 39, корпус 3, литера А; Диагональная улица, дом 4, корпус 1, литера В; Диагональная улица, дом 4, корпус 2, литера Б

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:3000

Условные обозначения:

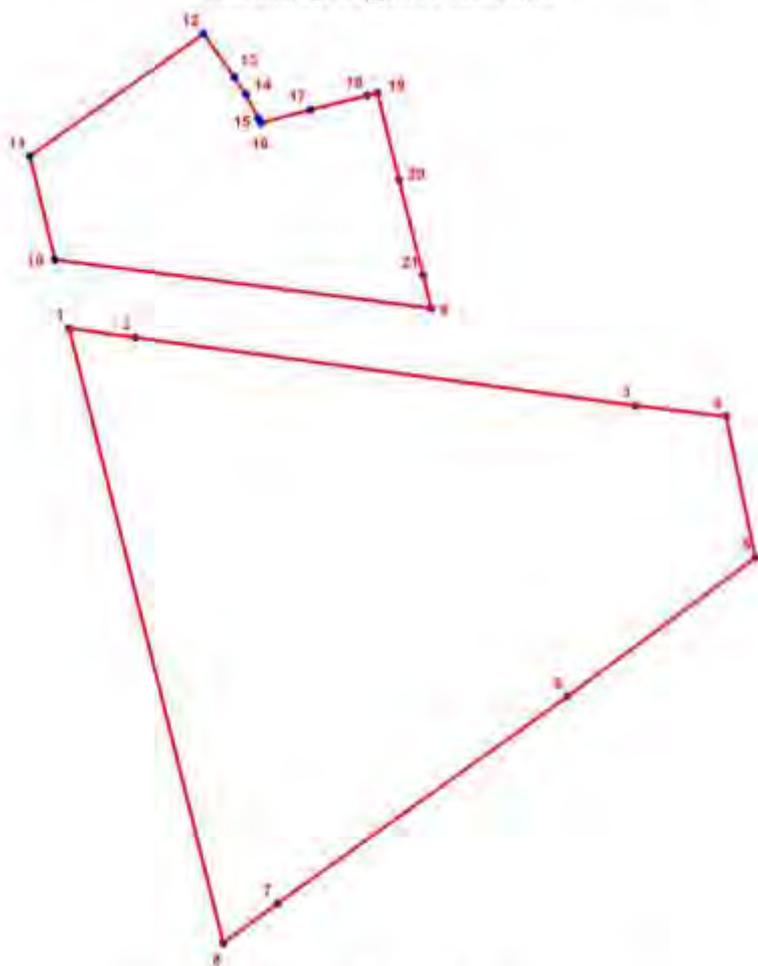
- Граница территории объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия



Состав ансамбля:

1. Жилой дом (Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера А)
2. Жилой дом (Лесной проспект, дом 37, корпус 2, литера В)
3. Жилой дом (Лесной проспект, дом 37, корпус 3, литера Г)
4. Жилой дом (Лесной проспект, дом 37, корпус 4, литера Д)
5. Жилой дом (Лесной проспект, дом 37, корпус 5, литера Е)
6. Жилой дом (Лесной проспект, дом 37, корпус 6, литера Ж)
7. Жилой дом (Лесной проспект, дом 39, корпус 1, литера А)
8. Жилой дом (Лесной проспект, дом 39, корпус 2, литера А)
9. Жилой дом (Лесной проспект, дом 39, корпус 3, литера А)
10. Жилой дом (Диагональная улица, дом 4, корпус 1, литера В)
11. Здание универмага «Выборгский» (Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера Б)
12. Здание детского сада (Лесной проспект, дом 37, литера Л)
13. Здание механической прачечной (Лесной проспект, дом 37, литера К)
14. Здание общественного назначения (Диагональная улица, дом 4, корпус 2, литера Б)

2. Перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- Граница территории объекта культурного наследия
 - 1 Номер характерной точки



Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (м)	
	X	Y
1	2	3
1.	99313,88	115277,59
2.	99309,31	115309,53
3.	99276,21	115550,54
4.	99270,90	115594,29
5.	99201,99	115608,53
6.	99134,31	115517,89
7.	99033,57	115377,88
8.	99014,28	115352,01
9.	99323,61	115452,34
10.	99347,25	115270,78
11.	99397,62	115258,79
12.	99457,19	115342,37
13.	99436,11	115357,32
14.	99427,66	115362,76
15.	99416,01	115368,86
16.	99413,78	115370,09
17.	99420,30	115393,98
18.	99427,10	115421,26
19.	99428,47	115426,21
20.	99386,08	115436,74
21.	99339,58	115448,29



Приложение № 2
к распоряжению КГИОП

от 14.08.2019 № 492-р

Режим использования территории
объекта культурного наследия регионального значения

«Батенинский жилмассив»,

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера А; Лесной проспект, дом 37, корпус 1, литера Б; Лесной проспект, дом 37, корпус 2, литера В; Лесной проспект, дом 37, корпус 3, литера Г; Лесной проспект, дом 37, корпус 4, литера Д; Лесной проспект, дом 37, корпус 5, литера Е; Лесной проспект, дом 37, корпус 6, литера Ж; Лесной проспект, дом 37, литера К; Лесной проспект, дом 37, литера Л; Лесной проспект, дом 39, корпус 1, литера А; Лесной проспект, дом 39, корпус 2, литера А; Лесной проспект, дом 39, корпус 3, литера А; Диагональная улица, дом 4, корпус 1, литера В; Диагональная улица, дом 4, корпус 2, литера Б

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия 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.

2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

2 0 МАЯ 2021

№ 04-19-201/21

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание детского сада», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание детского сада», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л (далее – объект), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Батенинский жилмассив», согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

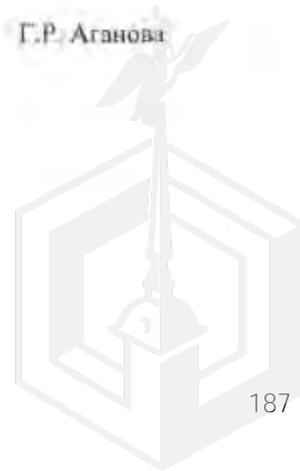
4. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета.

Заместитель председателя Комитета

Г.Р. Аганова



УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением КГИОП «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание детского сада», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

от «26» мая 2021 г. № 04-19-201/21

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,
включенного в единый государственный реестр
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

Здание детского сада

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

7	8	2	0	1	1	3	2	9	1	6	0	1	2	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее – объект культурного наследия)¹:

имеется V отсутствует
(нужное отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

¹ В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.



Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

1.2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

<input type="checkbox"/> федерального значения	<input type="checkbox"/> регионального значения	<input type="checkbox"/> муниципального значения
(нужное отметить знаком «V»)		

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

<input type="checkbox"/> памятник	<input type="checkbox"/> ансамбль
(нужное отметить знаком «V»)	

1.5. 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:

1.6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или, при его отсутствии, описание местоположения объекта):

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.	<input type="text"/>	д.	<input type="text"/>	корп. и (или) стр.	<input type="text"/>
-----	----------------------	----	----------------------	--------------------	----------------------

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)



1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на ___ листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны 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:

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

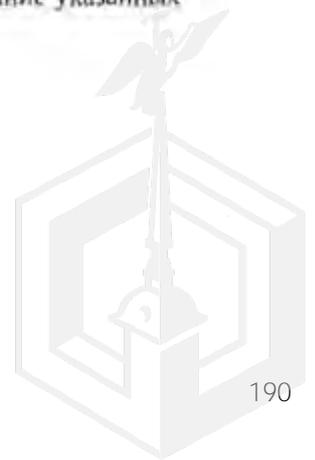
№	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ):

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.



2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицу, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной



деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло);

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парагазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

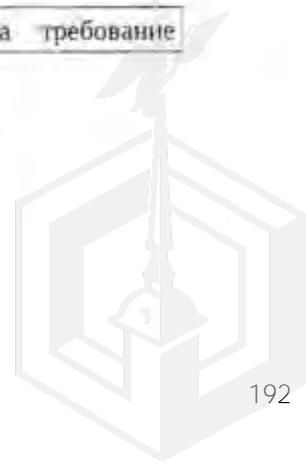
3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование



к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ;

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально - зрелищных, культурно - просветительных и зрелищно - развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице



как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Не установлена(ы)

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечивать условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с Порядком обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Минкультуры России.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

в соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73-ФЗ

7.4. Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте



культурного наследия, его территории, в соответствии с действующим законодательством, предусматривающим получение согласования проектной документации с КГИОП.

7.5. Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

7.6. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в КГИОП.

7.7. Обеспечивать при необходимости разработку специальных технических условий, содержащих комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия.

7.8. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в описи предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры объекта культурного наследия, являющейся приложением к настоящему охранному обязательству, не перемещать указанные предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры (при наличии).

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 17.05.2021;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 13.04.2021).



Приложение № 1
к охранному обязательству

**Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению
объекта культурного наследия***

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание ²
1	В установленном законом порядке выполнить работы по консервации объекта культурного наследия, в том числе первоочередные противоаварийные работы.	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	1. Акт технического состояния от 06.05.2021 № 07-20-46/21-2-0, 2. Письма КГИОП от 06.05.2021: № 07-20-46/21-3-0, № 07-20-46/21-4-0.
2	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия.	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	1. Акт технического состояния от 06.05.2021 № 07-20-46/21-2-0, 2. Письма КГИОП от 06.05.2021: № 07-20-46/21-3-0, № 07-20-46/21-4-0.

*Установленные охраняемым обязательством виды работ не изменяют и не отменяют необходимости исполнения вступивших в законную силу судебных актов в отношении объекта.

2 Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.



Приложение № 2
к охранному обязательству

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия³:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание ⁴
1	Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия и во внутренние помещения объекта культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия. В интересах сохранения объекта культурного наследия доступ к объекту культурного наследия (его части) может быть приостановлен на время проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа к нему осуществляются по решению КГИОП.	Письма КГИОП от 06.05.2021: № 07-20-46/21-3-0, № 07-20-46/21-4-0.

- ³ Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений но согласовано с собственником или иным законным владельцем такого объекта.
- ⁴ Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.



2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации⁵:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание ⁶
1	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения	

⁵ Заполняется в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.

⁶ Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.



Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

782011329160125

Регистрационный номер объекта культурного
наследия в едином государственном реестре
объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов Российской Федерации

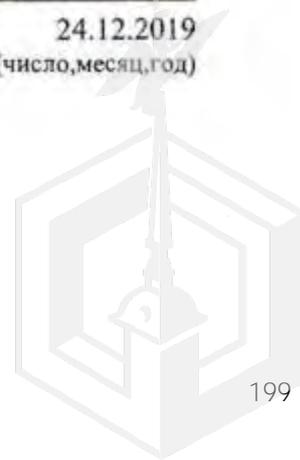
**ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,
за исключением отдельных объектов археологического наследия,
фотографическое изображение которых вносится на основании решения
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



24.12.2019

Дата съемки (число, месяц, год)



1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Здание детского сада

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

1929-1933 гг.

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

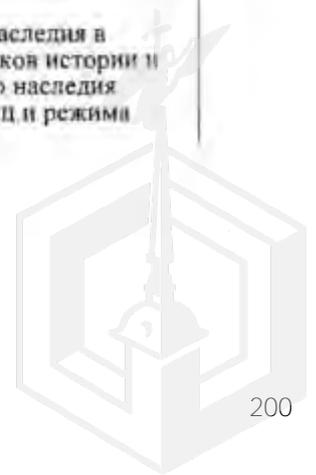
- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения "Батенинский жилмассив", об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 492-р от 14.08.2019 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения "Батенинский жилмассив", об утверждении границ и режима



использования территории объекта культурного наследия" № 492-р от 14.08.2019 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории; историческая симметричная планировка двух кварталов трапециевидной формы (местоположение и габариты зданий, местоположение внутриквартальных проездов, фрагменты системы благоустройства и озеленения, фрагменты оград). VIII. «Здание детского сада», расположенное по адресу: Лесной пр., д. 37, лит. Л. Объемно-пространственное решение: габариты и конфигурация двухэтажного на подвалах прямоугольного в плане здания (на плане № 12), включая конфигурацию и габариты крыльца; исторические габариты, конструкция и конфигурация крыш (вальмовая); высотные отметки крыш с широкими карнизными свесами. Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены- местоположение; исторические отметки междуэтажных перекрытий; исторические лестницы (две): местоположение, тип конструкции (консольная), материал ступеней (известняк) ограждения материал (металл), рисунок (квадратный прут, горизонтальные элементы); своды подвальных помещений. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение в стиле конструктивизм; материал и характер отделки стен; штукатурка гладкая и фактурная «под шубу» с выделением цветом в междуоконных простенках; кокошь: известняковая скоба; оконные проемы: исторические местоположение, конфигурация и габариты (лежащие и антражные лестничных объемов), расстекловка и плет (аналогичный цвету междуоконных простенков) оконных заполнений; вертикальное (в эркерах лестничных клеток, сплошное вертикальное остекление) и горизонтальное (ленточное остекление) членения фасадов; дверные проемы: исторические местоположение, габариты и конфигурация; карнизные свесы-первичные габариты; крыльца боковые с ограждением из металлического прута на квадратных каменных тумбах: местоположение, габариты, конфигурация; северный фасад; западный фасад; южный фасад; восточный фасад;

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Батенинский жилмассив" № 594-р от 18.10.2019 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 требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.



Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Г.Р.
должность	подпись	инициалы, фамилия



17 . 05 . 2021

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)



Приложение № 4
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия
регионального значения
«Здание детского сада»,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л,
входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения
«Батенинский жилмассив»,
(фотофиксация выполнена 13.04.2021)



1. Северный фасад объекта культурного наследия.



2



2. Южный фасад объекта культурного наследия.



3. Западный фасад объекта культурного наследия.



3



4. Восточный фасад объекта культурного наследия.



15.3 Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе





Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Тисачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

ООО «Новосибирская оценочная компания»

12.04.2023 г. № 379-В/2023
На № 162-З/2023 от 12.04.2023

**ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА
из реестра членов**

Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу ООО «Новосибирская оценочная компания» о том, что **Иванович Алексей Олегович** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «03» декабря 2013 года за регистрационным номером 396.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
031101-2	22.10.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	22.10.2024	
026624-1	28.07.2021	Оценка ликвидности	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	28.07.2024	

По состоянию на «12» апреля 2023 г. Иванович А.О. работает в должности Генерального директора в ООО «Новосибирская оценочная компания» (основное место работы), в АНО «Независимая экспертиза» в должности оценщика (по совместительству).

Высшее образование: ГОУ ВПО «Ангарская государственная академия», диплом от «15» июня 2010 г., ВСГ № 4494430.

Профессиональная переподготовка: НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела», диплом от «18» октября 2013 г., 54 АЕ № 000006.

Стаж в оценочной деятельности: с 20.12.2010 г.

Количество подписанных отчетов за 2021 г.: 65 отчетов.

Количество подписанных отчетов за 2022 г.: 67 отчетов.

Сведения о страховании: ООО СК «Гелиос», филиал г. Иркутск (Лицензия СИ №0397 от 16.09.2015 г.; г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, д.109; тел. 8 (800) 1-007-007).

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Период страхования: с «03» декабря 2022 г. по «02» декабря 2023 г.

Сведения о проверках: плановая проверка с 10.11.2015 г. по 26.11.2015 г. – нарушения не выявлены, плановая проверка с 03.09.2018 г. по 28.09.2018 г., плановая проверка с 19.09.2021 г. по 28.09.2021 г. – направлено в Дисциплинарный комитет - нарушений не выявлено.

Сведения о жалобах: жалобы не поступали.

Нарушения в осуществлении оценочной деятельности: нарушения не выявлены.

Меры дисциплинарного воздействия: не применялись.

Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда: отсутствуют.

Отрицательные экспертные заключения на отчеты оценщика: отсутствуют.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2023 г.

Дата составления выписки 12.04.2023 г.

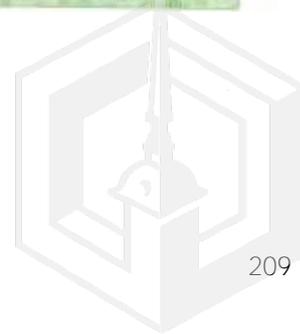
Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»







017228 - KA1









ПОЛИС (ДОГОВОР)
№ 700-0002575-04704 от «22» ноября 2022 г.
страхования ответственности оценщиков

г. Иркутск (Предыдущий договор / полис № 700-0002425-04704 от «02» декабря 2022 г.)
Настоящий Полис (договор) страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – Полис) заключен между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Заверении на страхование ответственности оценщиков от «17» ноября 2022 г. (далее по тексту – Заверение на страхование), а также в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50 (далее – Правила). В случае противоречия между положениями настоящего Полиса, Правил и Заверения на страхование, преимущественную силу имеют положения Полиса.

По настоящему Полису Страховщик обязуется за обусловленную Полисом плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в Последнем событии (страхового случая) возместить ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, а/или третьим лицам (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной Полисом страховой суммы или лимита ответственности, если он установлен Полисом.

1. СТРАХОВЩИК: Общество с ограниченной ответственностью Страховая Компания «Гелиос» (ООО Страховая Компания «Гелиос») Лицензия Банка России на осуществление страхования СИ № 0397, выдана безсрочно. ИНН 7705513090, ОГРН 231001001, ОГРН 1047705038509; 630045, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Новоконная, д. 40, офис 68; Тел.: +7 (800) 1-807-007, +7 (861) 212-64-10; Р/с: 40701810099000000036 в АО «Газпромбанк» в г. Москва, и/с: 30101810200300000823, БИК: 044525823. www.gelios.ru, comp@gelios.ru

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Иванов Алексей Олегович
Паспорт серия 2506 номер 853194, к/м выдан: ТП УФМС России по Иркутской области в Куйтунском р-не код 380-040, когда выдан: 29.08.2007, адрес регистрации: г. Новосибирск, ул. Ипподромная, д.75, кв. 32 ; дата рождения: 14.07.1967; гражданство РФ; телефон в (383) 359-79-99; e-mail: loshka@mail.ru.
Тип деятельности: оошник, осуществляющий оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой; оошник, осуществляющий оценочную деятельность по трудовому договору с юридическим лицом.
Юридическое лицо, с которым Страхователь заключил трудовой договор (наименование, адрес, реквизиты): ООО «Новосибирская Оценочная компания» Новосибирская обл., г. Новосибирск, пр-кт Красный, д. 79, офис 2

3. ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: Страхователь; иное лицо (наименование):
(Адрес, реквизиты):

4. ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ: Третьи лица, которым может быть применен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, и заказчик, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ: По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем.
 По договору № _____ от «__» ____ 20__ г. об оценке объекта оценки, заключенному Страхователем (Застрахованным лицом).

6. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, а/или третьим лицам.

7. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: установление вступившим в законную силу решением суда или письменно признанным Страховщиком на основании документально обоснованной претензии факта причинения ущерба действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.

8. СТРАХОВАЯ СУММА: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.
8.1. Лимиты ответственности по одному и каждому страховому случаю:
8.1.1. На один и каждый страховой случай: 30 000 000,00.
8.1.2. По дополнительным расходам:
 Судебные расходы и издержки Страхователя (Застрахованного лица), исключая все административные расходы Страхователя: _____ % от страховой суммы;
 Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Застрахованным лицом) с письменного согласия Страховщика, связанные с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств причинения ущерба потерпевшему лицу: _____ % от страховой суммы.

9. ФРАНШИЗА: безусловная; условная

10. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 6960 (Шесть тысяч девятьсот) руб., страховой тариф: 0,022%.

10.1. Порядок уплаты страховой премии: единовременно, не позднее «02» декабря 2022 г.; в рассрочку:
1 взнос в размере _____ не позднее _____ 2 взнос в размере _____ не позднее _____ 3 взнос в размере _____ не позднее _____ 4 взнос в размере _____ не позднее _____

11. СРОК СТРАХОВАНИЯ: Полис вступает в силу с момента уплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 06 ч. 00 мин. «03» декабря 2022 г., и действует по 24 ч. 00 мин. «02» декабря 2023 г. В случае неуплаты (неполной уплаты) очередного страхового взноса (при уплате страховой премии в рассрочку) Полис (договор) прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты соответствующей части страховой премии (очередного страхового взноса), при этом равная уплаченная часть страховой премии Страхователем не возвращается.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:
13.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют положения Правил.
13.2. Если на момент заключения настоящего Полиса Страхователь или кто-либо из лиц, помеченных Страхователем в настоящем Полисе, является публичным должностным лицом (далее – ПДЛ), иностранным публичным должностным лицом (далее – ИПДЛ) или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то Страхователь предоставляет Страховщику информацию о таком лице, предусмотренную соответствующими положениями Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».
13.3. Если на момент заключения настоящего Полиса на Страхователя, на лицо из числа лиц, помеченных Страхователем в настоящем Полисе, не выданы ПДЛ, ИПДЛ или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то при наличии изменений в сведениях о вышеуказанных лицах, включая себя, Страхователь обязуется сообщать об этом Страховщику в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня соответствующего изменения.
13.4. Подписывая настоящий Полис и уплачивая страховую премию, Страхователь тем самым своей волей и в своем интересе дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2009 № 152-ФЗ «О персональных данных» и подтверждает, что им получены письменные согласия Застрахованного лица и Выгодоприобретателя(-ов), названного в настоящем Полисе и приложенных к нему документов, с тем, что Страховщик может осуществлять обработку указанных в нем персональных данных (в том числе специальных и биометрических данных) физических лиц в течение всего срока действия Полиса и последующих 5 (пяти) лет с момента прекращения действия Полиса, а также подтверждает, что им проинформированы вышеуказанные лица о составе персональных данных и их персональных данных.
13.5. Стороны пришли к соглашению об использовании факсимильного изображения подписи и печати Страховщика, выполненного с применением технических средств, в соответствии с п. 2 ст. 160 ГК РФ.
13.6. Страхователь с настоящим Полисом, Правилами ознакомлен и согласен, обязуется выполнять. Правила вручены страхователю путем предоставления ссылки на адрес их размещения на официальном сайте Страховщика: <http://www.gelios.ru/uboraa/pocly/agc26869/1b59d51438980495c268643.pdf>.
13.7. Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Полиса ему была предоставлена в полном объеме информация в соответствии с п. 2.1.2 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации (утв. Решением Комитета финансового надзора Банка России, Протокол от 09.08.2018 № К04П-34).
13.8. Настоящий Полис заключен при участии страхового агента ИП Бродяжников Л.А. ИНН 04704

13.9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса:
13.9.1. Приложение №1, Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденные приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50.
13.9.2. Приложение №2 – Заверение на страхование ответственности оценщиков от «17» ноября 2022 г.

От имени Страховщика: (Лысова Е.М.)
Должность: Главный специалист отдела корпоративных продаж Филиала в г. Иркутск
На основании приказа № 128 от 03.10.2022

От имени Страхователя: (Иванов А.О.)





ПОЛИС (ДОГОВОР)
№ 700-0002618-04704 от «10» апреля 2023 г.
страхования ответственности оценщиков

г. Иркутск
 Настоящий Полис (договор) страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – Полис) заключен между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе. Заявления на страховании ответственности оценщиков от «10» апреля 2023 г. (далее по тексту – Заявление) на основании Доверенности № 285 от 04.04.2023 г. в случае противоречия между положениями настоящего Полиса, Правил и Заявления на страховании, преимущественную силу имеют положения Полиса.
 По настоящему Полису Страховщик обязуется за обусловленную Полисом плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в Полисе события (страхового случая) возместить ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной Полисом страховой суммы или лимита ответственности, если он установлен Полисом.

1. **СТРАХОВЩИК:** Общество с ограниченной ответственностью «Страховая Компания «Гелиос» (ООО Страховая Компания «Гелиос») Лицензия Банка России на осуществление страхования СИ № 0357, выдана бессрочно. ИНН 770513099, ОГРН 1047705036939; 350015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новорусская, д. 40, офис 68. Тел.: +7 (800) 1-007-007, +7 (861) 212-64-10; Р/С: 4070181009600030336 в АО «Газпромбанк» в г. Москва, И/С: 30101810260000000623, БИК: 044525823; www.gelios.ru, contact@gelios.ru

2. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью «Новосибирская оценочная компания» ОГРН 1053804001765, ИНН 54020444797, КПП 540201001; Юридический адрес: 630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 79, офис 215; ф/с 4070281072325002423 в Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК», И/С 3010181086000000774, БИК 045504774, тел. _____, e-mail: _____

3. **ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:** Страхователь; иное лицо (наименование): _____ (Адрес, реквизиты): _____

4. **ВЫГОДПРИОБРЕТАТЕЛИ:** Третья лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, в том числе, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.

5. **СТРАХОВАНИЮ ПОДЛЕЖИТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ:** По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем; По договору № _____ от «___» _____ 20__ г., об оценке объекта оценки, заключенному Страхователем (Застрахованным лицом).

6. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с риском ответственности за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона от 25.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

7. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** возникновение на основании вступившего в законную силу решения суда гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона от 25.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

8. **СТРАХОВАЯ СУММА:** 190 000 000 (Сто миллионов) руб.

8.1. **Лимиты ответственности по одному и каждому страховому случаю:**
 8.1.1. На один и каждый страховой случай;
 8.1.2. По дополнительным расходам:
 Судебные расходы и издержки Страхователя (Застрахованного лица), включая все административные расходы Страхователя _____ % от страховой суммы;
 Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Застрахованным лицом) с письменного согласия Страховщика, связанных с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств причинения ущерба потерпевшему лицу _____ % от страховой суммы.

9. **ФРАНШИЗА:** безусловная; условная.

10. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 25 000 (двадцать пять тысяч) руб., страховой тариф: 2%.

10.1. **Порядок уплаты страховой премии:** единовременно, на предельно «28» 04 2023 г.; в рассрочку:
 1 взнос в размере x на предельно «___» _____ 20__ г.; 2 взнос в размере x на предельно «___» _____ 20__ г.; 3 взнос в размере x на предельно «___» _____ 20__ г.; 4 взнос в размере x на предельно «___» _____ 20__ г.

11. **СРОК СТРАХОВАНИЯ:** Полис вступает в силу с момента уплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 00 ч. 00 мин. «29» 04 2023 г. и действует по 24 ч. 00 мин. «28» 04 2024 г. В случае неуплаты (неполной уплаты) очередного страхового взноса (при уплате страховой премии в рассрочку) Полис (договор) прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты соответствующей части страховой премии (очередного страхового взноса), при этом ранее уплаченная часть страховой премии Страхователем не возвращается.

12. **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:** _____

13. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**
 13.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют положения Правил.
 13.2. Если на момент заключения настоящего Полиса Страхователь или кто-либо из лиц, названных Страхователем в настоящем Полисе, является публичным должностным лицом (далее – ПДЛ), иностранным публичным должностным лицом (далее – ИПДЛ) или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то Страхователь предоставляет Страховщику информацию о таком лице, предусмотренную соответствующими положениями Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О прогностической деятельности (отмывание) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».
 13.3. Если на момент заключения настоящего Полиса ни Страхователь, ни лицо из числа лиц, названных Страхователем в настоящем Полисе, не являлось ПДЛ, ИПДЛ или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то при наличии изменений в сведениях о вышеуказанных лицах, включая себя, Страхователь обязуется сообщить об этом Страховщику в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня соответствующих изменений.
 13.4. Подписывая настоящий Полис и уплачивая страховую премию, Страхователь тем самым своей волей и в своем интересе дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» и подтверждает, что им получены письменные согласия Застрахованного лица и Выгодприобретателя(ей), названного в настоящем Полисе и приложенных к нему документов, с тем, что Страховщик может осуществлять обработку указанных в нем персональных данных (в том числе специальных и биометрических данных) физического лица в течение всего срока действия Полиса и последующие 5 (пять) лет с момента прекращения действия Полиса, а также подтверждает, что им проинформированы вышеуказанные лица о составе переданных Страховщику их персональных данных.
 13.5. Стороны пришли к соглашению об использовании факсимильного изображения подписи и печати Страховщика, выполненные с применением технических средств, в соответствии с п. 2 ст. 160 ГК РФ.
 13.6. Страхователь с настоящим Полисом, Правилами ознакомлен и согласен, обязуется выполнять. Правила вручены страхователю путем предоставления ссылки на адрес их размещения на официальном сайте Страховщика: <https://gelios.ru/upload/iblock/2c/2c78a6f91bf6651438880495c780643.pdf>
 13.7. Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Полиса ему была предоставлена в полном объеме информация в соответствии с п. 2.1.2. Базового стандарта этичности при и интересах физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организацией, объединяющей страховые организации (Уч. Федеральным Комитетом финансового надзора Банка России, Протокол от 09.08.2018 № КФНП-04).
 13.8. Настоящий Полис заключен при участии страхового агента ИП Бродовиков А.А. ИКП 04704

13.9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса:
 13.9.1. Приложение № 1: Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденные Президиумом Страховщика от 25.02.2018 № 50
 13.9.2. Приложение № 2: Заявление на страхование ответственности оценщиков от «10» 04 2023 г.

От имени Страховщика:
 Должность: Главный специалист отдела корпоративных продаж
 Филиал в г. Иркутск
 На основании Доверенности № 285 от 04.04.2023 г.

 /Ласов Е.М./

От имени Страхователя:
 Должность: Генеральный директор
 На основании Устава

 /Иванов А.О./

