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 22.09.2023 № 05-10-32295/23-0-5

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, г. Ломоносов, ул. Еленинская, д. 26/13, литера А** (далее -- Объект).

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: **объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом»**.
Район Санкт-Петербурга: **Петродворцовый**.
Кадастровый номер: **78:40:0020521:3008**.
Общая площадь здания: **812,4 кв. м**.
Входы: **1 отдельный 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 29.03.2016 № 40-32 (далее - Охранное обязательство, Работы по сохранению) в течение 7 (семи) лет с о 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 **150 294,00 (сто пятьдесят тысяч двести девяносто четыре) рубля 00 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 «Жилой дом». Объект находится в неудовлетворительном состоянии (акт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 13.07.2021).

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**



Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»
(ГБУ «ГУИОН»)

# Сведения
# о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации

г. Санкт-Петербург 30 марта 2023 г.

*1. Наименование объекта нежилого фонда*

**Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом»** (далее – Объект, ОКН).

Основание для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации: Решение исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990.

*2. Адрес местонахождения ОКН*

Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А.

*3. Сведения кадастрового учёта*

3.1. Здание ОКН: Нежилое, трехэтажное (2 надземных этажа и 1 подземный (цокольный) этаж), деревянное, рубленое.

- Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008;
- Площадь: 812,4 кв.м;
- Кадастровая стоимость: 7743854.64 руб.;
  - Дата определения: 09.12.2020
  - Дата внесения: 25.01.2021

3.2. Земельный участок под ОКН:

- Кадастровый номер: 78:40:0020521:3140;
- Площадь: 600 кв.м;
- Категория земель: Земли населенных пунктов;
- Вид разрешенного использования: Для иных видов жилой застройки;
- Кадастровая стоимость: 11457706.56 руб.;
  - Дата определения: 01.01.2022
  - Дата внесения: 09.01.2023




Рис. 1. Схема расположения земельного участка под ОКН




Рис. 2. Схема расположения территории ОКН




Рис. 3. Схема расположения ОКН

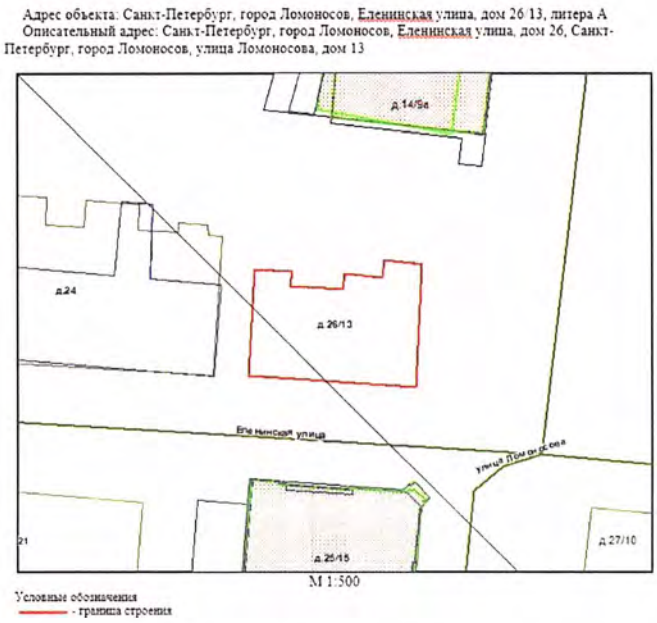



Рис. 4. Ситуационный план

## 4. *Фактические пользователи ОКН*

Многоквартирный дом на основании заключения межведомственной комиссии распоряжением администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 17.08.2009 № 1385 признан аварийным и подлежащим реконструкции.

Дом полностью расселен в 2013 году, не эксплуатируется, доступ в здание ограничен, в 2013 году выполнена консервация, оконные и дверные проемы закрыты металлическим листами, что предусматривает особые условия проведения осмотра

здания. В 2021 году распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга жилые помещения дома переведены в нежилой фонд для передачи в аренду с установлением льготной арендной платы при условии проведения работ по устранению аварийного состояния здания в котором расположены помещения. Здание свободно от третьих лиц, не эксплуатируется / не используется.

В настоящее время Объект является собственностью Санкт-Петербурга.

## *5. Элементы благоустройства ОКН*

По данным администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга, элементы благоустройства отсутствуют. Инженерные коммуникации водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение отключены, частично утрачены, договора с ресурсоснабжающими организациями расторгнуты. Для определения возможности технологического подключения дома к инженерным сетям при разработке проектной документации капитального ремонта дома необходимо запрашивать технические условия.

## *6. Информация о входах в ОКН*

Свободный доступ на Объект отсутствует. Объект имеет единственный вход в уровне первого этажа, на северном фасаде (см. рис. 5). Вход не действующий. Входной дверной проем зашит листовой сталью.

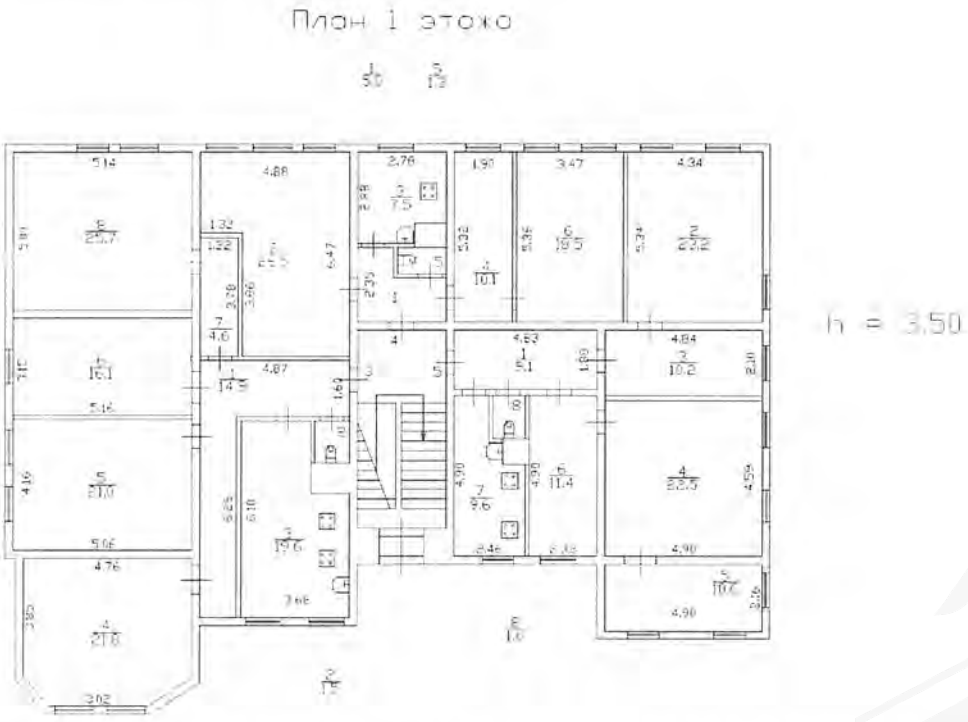



Рис. 5. План первого этажа с обозначенным на нём входом.

*7. Информация о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ ОКН.*

Сведения о самовольных перепланировках отсутствуют. Фактических изменений внешних границ Объекта не выявлено. Проверить наличие самовольных перепланировок не представилось возможным ввиду законсервированного входа и, со слов представителя администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга, аварийного состояния перекрытий и внутренних помещений.

По данным акта обследования Объекта ККИ от 10.03.2023 перепланировки/переустройство также не определялись в связи с частичным обрушением Объекта.

*8. Информация о состоянии ОКН*

Год постройки – 19 в. кон.-20 в. нач., год ввода в эксплуатацию – 1917 г.

По данным администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга, Объект, в настоящее время здание находится в неудовлетворительном состоянии, отдельные конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии. Требуется проведение работ по реконструкции здания с приспособлением для современного использования, а также выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия.

В результате осмотра Объекта 20.03.2023 сотрудниками ГБУ «ГУИОН» (далее – Учреждение) выявлено следующее. Объект представляет собой 3-х этажное деревянное здание, включая подвал (цокольный этаж).

Фундамент: ленточный бутовый, цоколь кирпичный из глиняного полнотелого кирпича с покрытием по периметру кровельной листовой сталью, деревянными дощатыми элементами. Окрытие цоколя местами отсутствует. При осмотре повальных помещений снаружи через окна обнаружены многочисленные дефекты стен фундамента: трещины сколы камня, выбоины, трещины сколы кирпичной кладки, отсутствие элементов кирпичной кладки цоколя, многочисленные, по всей видимой площади стен и надподвальных перекрытий, грибковые, плесневые поражения большей части поверхности стен подвала, перекрытия над подвальной частью сводчатые по металлическим балкам, балки перекрытий имеют коррозию металла по всей видимой поверхности. Сводчатое заполнение перекрытий имеет множественные дефекты в виде трещин, сколов, микологических поражений.

Отмостка по периметру здания отсутствует.

Западный фасад обращен к жилому дому по адресу Еленинская, д. 24, северный фасад выходит на соседние строения, восточный фасад Объекта выходит на объекты городского благоустройства: лестница, искусственная каменная стена, южный фасад Объекта выходит на улицу Еленинская, обращен к городскому краеведческому музею города Ломоносова, ул. Еленинская, д. 25/15.

Фасады Объекта на первом и втором этажах деревянные, бревенчатые, обшиты горизонтальными деревянными дощатыми элементами, оконные проемы закрыты

кровельной листовой сталью, на втором этаже по всем фасадам металлические элементы закрытия проемов имеют значительную коррозию. Деревянная облицовка фасадов в удовлетворительном состоянии. На западном и северном фасадах отделочные дощатые деревянные элементы (вагонка) на уровне второго этажа частично отсутствуют, имеются дефекты облицовки фасадов и несущих деревянных стен от воздействия пожаров. Вагонка фасадов окрашена, вследствие долговременных климатических воздействий лакокрасочное покрытие деревянных элементов отделки фасадов находится в неудовлетворительном состоянии, множественные шелушения, микологические поражения в местах примыкания к фасадам водосточных элементов (водоприемных воронок, водосточных труб).

Кровля (четырехскатная): металлическая (из кровельной стали), в удовлетворительном состоянии, местами наблюдаются отдельные, незначительные элементы коррозии. Желоба, трубы, сливы: металлические, наблюдается коррозия, деформации и фрагментарные утраты сегментов, на уровне первого этажа, системы водоотвода.

Крыльцо входа (северный фасад) отсутствует.

Входной дверной проем зашит листовой сталью.

Доступ в помещения первого, второго, цокольного (подвального) этажей отсутствует ввиду закрытия основного входа в здание. Планировку помещений, геометрические размеры, интерьеры на момент осмотра выявить не представилось возможным.

9. *Материалы фотофиксации ОКН от 20.03.2023.*



Фото 1. Вид на западный и южный фасады



Фото 2. Вид на южный и восточный фасады



Фото 3. Вид на южный фасад



Фото 4. Вид на восточный фасад



Фото 5. Вид на восточный фасад



Фото 6. Вид на северный и западный фасады



Фото 7. Вид на вход (северный фасад)



Фото 8. Вид на одно из подвальных помещений ч/з оконный проем



Фото 9. Вид на одно из подвальных помещений ч/з оконный проем



Фото 10. Вид на часть восточного фасада (поврежденные оконные проемы)



Фото 11. Вид на одно из подвальных помещений ч/з оконный проем

Заместитель директора И.А.Золотовская

Эксперт 2 категории отдела формирования проектов А.Л.Инешин

Инженер сектора эксплуатации объектов культурного наследия А.А.Лебедев

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**АДМИНИСТРАЦИЯ**
**ПЕТРОДВОРЦОВОГО РАЙОНА**
**САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Калининская ул., д.7, г Петергоф, 198510
тел.(812) 450-74-20 Факс (812) 450-65-18
E-mail: tuptrdv@gov.spb.ru
www. gov.spb.ru

ОКПО 04032830 ОКОГУ 23010 ОГРН 1037841000647
ИНН/КПП 7819000990/781901001

№01-21-628/23-0-1 от 07.03.2023

№ _____ от _____

Заместителю директора
СПб ГБУ «Городское управление
инвентаризации и оценки
недвижимого имущества»

Золотовской И.А.

Уважаемая Ирина Александровна!

На Ваш исх. от 21.02.2023 № 1717-02/04 по вопросу организации аукционов на право заключения договоров аренды (в рамках программы «Рубль за метр»), администрация Петродворцового района Санкт-Петербурга направляет запрашиваемую информацию.

1. Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А.

1.1. Многоквартирный дом, на основании результатов Технического заключения института ОАО «ЛенжилНИИпроект» от апреля 1999 года, заключений Экспертной строительной комиссии № 20 от 16.04.2001 и № 65 от 15.12.2003 по обследованию строительных конструкций дома выявлено аварийное состояние строительных конструкций. Постановлением Правительства СПб от 20.09.2005 №1384 «О внесении изменений в постановление Правительства от 21.10.2004 № 1586» дом включен в Адресный перечень ветхих и аварийных жилых домов, подлежащих расселению в 2005 году Плана мероприятий по переселению жителей Санкт-Петербурга из ветхого и аварийного жилищного фонда на 2004-2010 годы». Заключением межведомственной комиссии администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 06.12.2006 № 173/1175 произведены необходимые уточнения по состоянию на 04.12.2006 года и сделаны выводы, что требуется реконструкция дома по специально разработанному проекту.

Дом полностью расселен в мае 2007 года, не эксплуатируется, доступ в здание ограничен, в 2011 году выполнена консервация, оконные и дверные проемы закрыты металлическим листами, что предусматривает особые условия проведения осмотра здания. В 2022 году распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга жилые помещения дома переведены в нежилой фонд для передачи в аренду с установлением льготной арендной платы при условии проведения работ по устранению аварийного состояния здания в котором расположены помещения.

В настоящее время здание находится в неудовлетворительном состоянии, отдельные конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии. Требуется проведение работ по реконструкции здания с приспособлением для современного использования, а также выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия.

1.2. Элементы благоустройства отсутствуют. Инженерные коммуникации водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение отключены, частично утрачены, договора с ресурсоснабжающими организациями расторгнуты. Для определения возможности технологического подключения дома к инженерным сетям при разработке проектной документации капитального ремонта дома необходимо запрашивать технические условия.

1.3. Входов в здание два, расположены на лицевом фасаде (на торцевых фасадах 3 входа), не действующие, закрыты.

1.4. Здание свободно от третьих лиц, не эксплуатируется.
1.5. Сведения о самовольных перепланировках отсутствуют.
1.6. Фактических изменений внешних границ не выявлено.
1.7. Технический паспорт и поэтажные планы прилагаются.

2. Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А.
2.1. Многоквартирный дом на основании заключения межведомственной комиссии распоряжением администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 17.08.2009 № 1385 признан аварийным и подлежащим реконструкции.

Дом полностью расселен в 2013 году, не эксплуатируется, доступ в здание ограничен, в 2013 году выполнена консервация, оконные и дверные проемы закрыты металлическим листами, что предусматривает особые условия проведения осмотра здания. В 2021 году распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга жилые помещения дома переведены в нежилой фонд для передачи в аренду с установлением льготной арендной платы при условии проведения работ по устранению аварийного состояния здания в котором расположены помещения.

В настоящее время здание находится в неудовлетворительном состоянии, отдельные конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии. Требуется проведение работ по реконструкции здания с приспособлением для современного использования, а также выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия.
2.2. Элементы благоустройства отсутствуют. Инженерные коммуникации водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение отключены, частично утрачены, договора с ресурсоснабжающими организациями расторгнуты. Для определения возможности технологического подключения дома к инженерным сетям при разработке проектной документации капитального ремонта дома необходимо запрашивать технические условия.
2.3. Вход в здание один, расположен на дворовом фасаде, не действующий, закрыт.
2.4. Здание свободно от третьих лиц, не эксплуатируется.
2.5. Сведения о самовольных перепланировках отсутствуют.
2.6. Фактических изменений внешних границ не выявлено.
2.7. Технический паспорт и поэтажные планы прилагаются.

Ответственное лицо по обеспечению доступа на указанные объекты недвижимости представитель отдела технического контроля СПб ГКУ «Жилищное агентство Петродворцового района Санкт-Петербурга» Лучиц Сергей Иванович тел. 409-72-59; моб. тел. 8 – 931-326-55-17 по письменному запросу в согласованные заранее сроки.

Приложение: на 27 л. в 1 экз.

Заместитель главы администрации

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00C24D71C639803A309066401376E19FB7
Владелец **Дмитриева Наталья Александровна**
Действителен с 04.03.2022 по 28.05.2023

И.А. Дмитриева

*Глинин А.М.*
*576-17-32*

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

# АКТ
## обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург 10 марта 2023 года

Обследование начато в «16» час. «17» мин.
Обследование окончено в «16» час. «30» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 10 марта 2023 года № 180 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Бабаенко С.В. ;

специалистом 1-ой категории отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Аристовым И.Д.

в присутствии:

проведено обследование здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А (далее – Объект).

**Кадастровый номер Объекта:** 78:40:0020521:3008.

**Реестровый номер Объекта (при наличии):** 0038К003700000.

**Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии):** площадь: 812.4 кв.м. Этаж: второй, первый. Вход: общий со двора. Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, газоснабжение, теплоснабжение.

**Статус объекта культурного наследия:** памятник регионального значения.

**Основание пользования (при наличии):** сведения отсутствуют.

**В ходе обследования проводилось:** осмотр, фотофиксация (Canon Ixus 180(№ 3400522)).

**Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета:** планы Объекта, размещенные в РГИС.

**В результате проведения обследования установлено:**

**Доступ:**

☐ Обеспечен ☑ Не обеспечен

**Объект:**

☐ Используется ☑ Не используется

**Состояние Объекта*:**

☐ Евростандарт ☐ Удовлетворительное

☐ Отличное ☐ Неудовлетворительное

☐ Нормальное

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | В | | | | | |

**Вид использования Объекта:** по визуальным признакам не используется.
**Пользователь:** не выявлен.
**Перепланировка/переустройство:** не выявлялись в связи с частичным обрушением Объекта.
**Иные лица, использующие Объект:** не выявлены.
**Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):**

[V] электроснабжения

(указывается основание подключения (при наличии))**

[V] водоснабжения/водоотведения

(указывается основание подключения (при наличии))**

[V] газоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии))**

[V] теплоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии))**

**Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:**

[ ] применяется

[ ] не применяется

**Дополнительная информация:** доступ на Объект не обеспечен, хозяйственная деятельность на Объекте не ведётся. Объект находится в полуразрушенном состоянии, частично отсутствует напольное и потолочное покрытие.

**Выявленные нарушения:** выявить не представилось возможным.

**Приложение:**

| | |
|---|---|
| [V] | Фототаблица |
| [ ] | Копии документов технического учета |

Иное:

| | | |
|---|---|---|
| Главный специалист | | / Бабаенко С.В. / |
| (должность лица, проводившего обследование) | (подпись) | (фамилия, имя, отчество) |
| Специалист 1-ой категории | | / Аристов И.Д. / |
| (должность лица, проводившего обследование) | (подпись) | (фамилия, имя, отчество) |

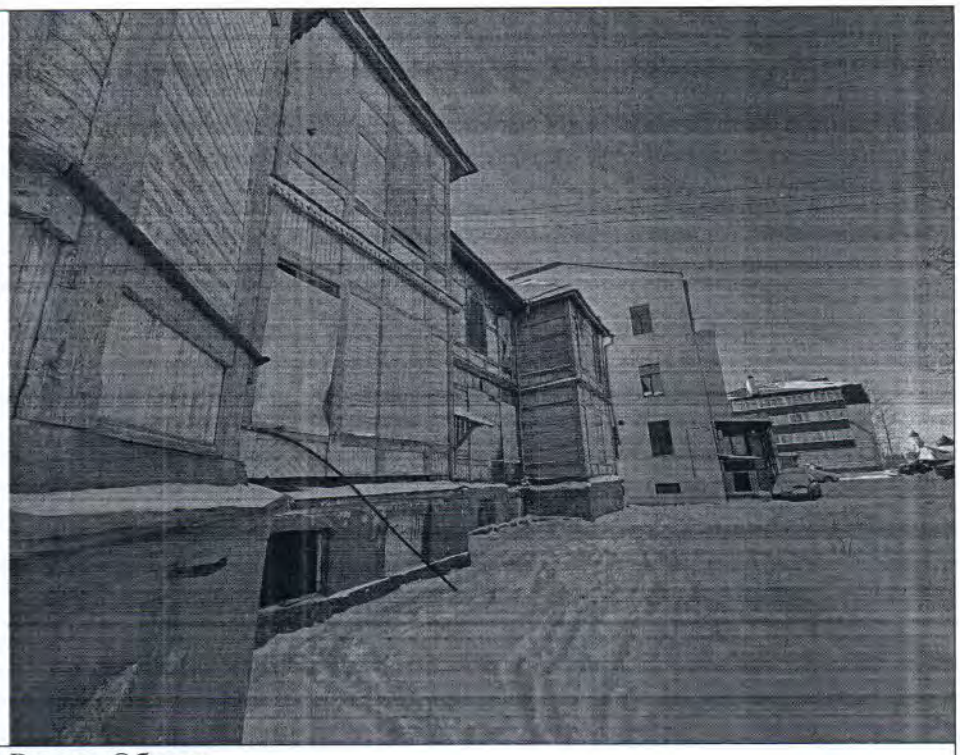
Копия акта получена*** _____

(ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (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-Петербург»
**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта
***Предоставляется по письменному запросу правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 180 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А

# ФОТОТАБЛИЦА

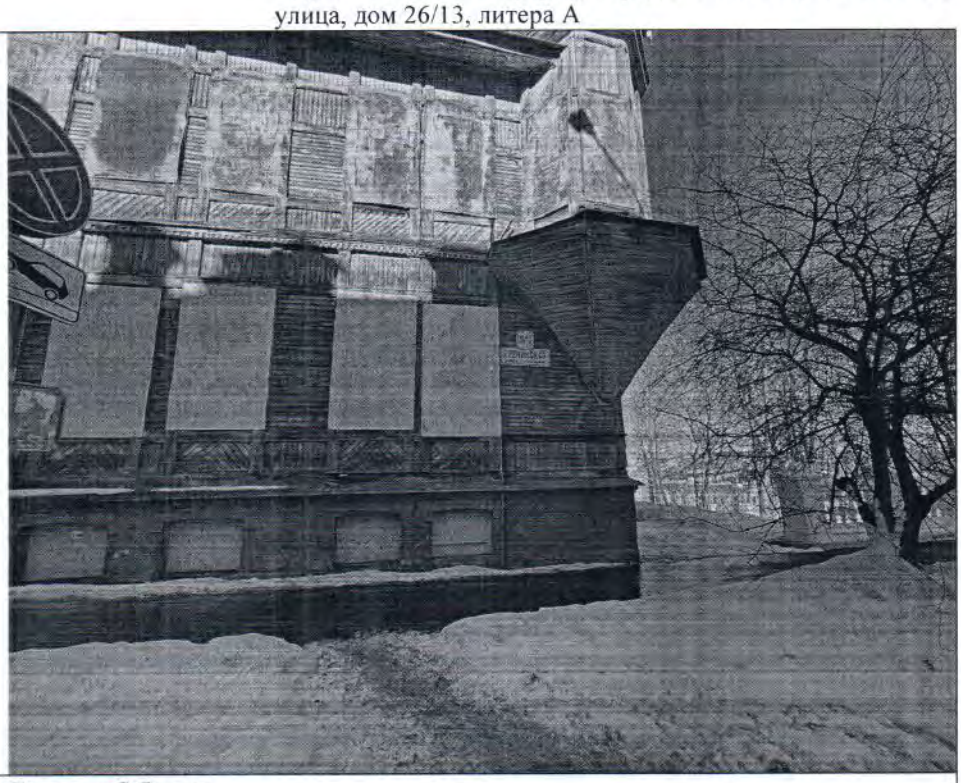
| | |
|---|---|
| Фото 1 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

| | |
|---|---|
| Фото 2 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 180 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А

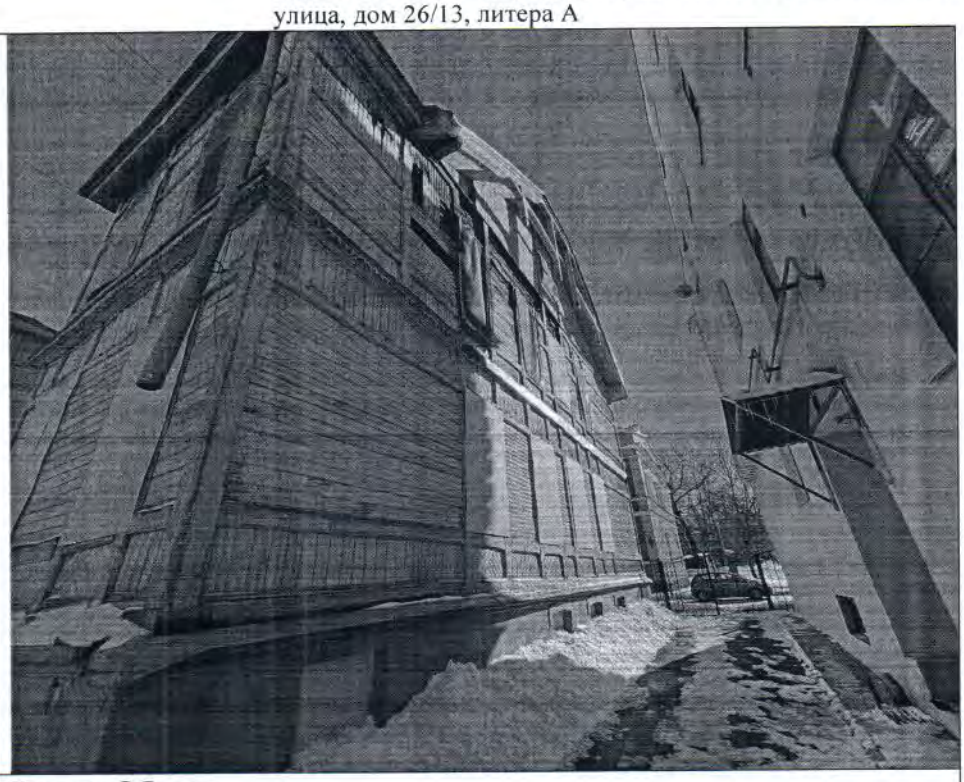
| | |
|---|---|
| Фото 3 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

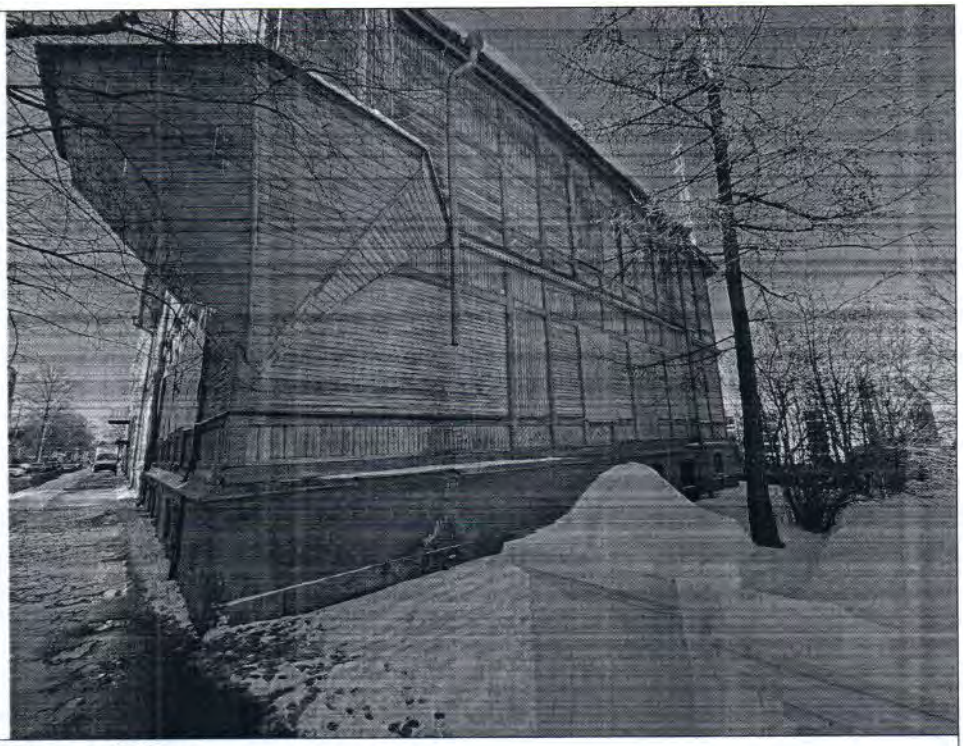
| | |
|---|---|
| Фото 4 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 180 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А

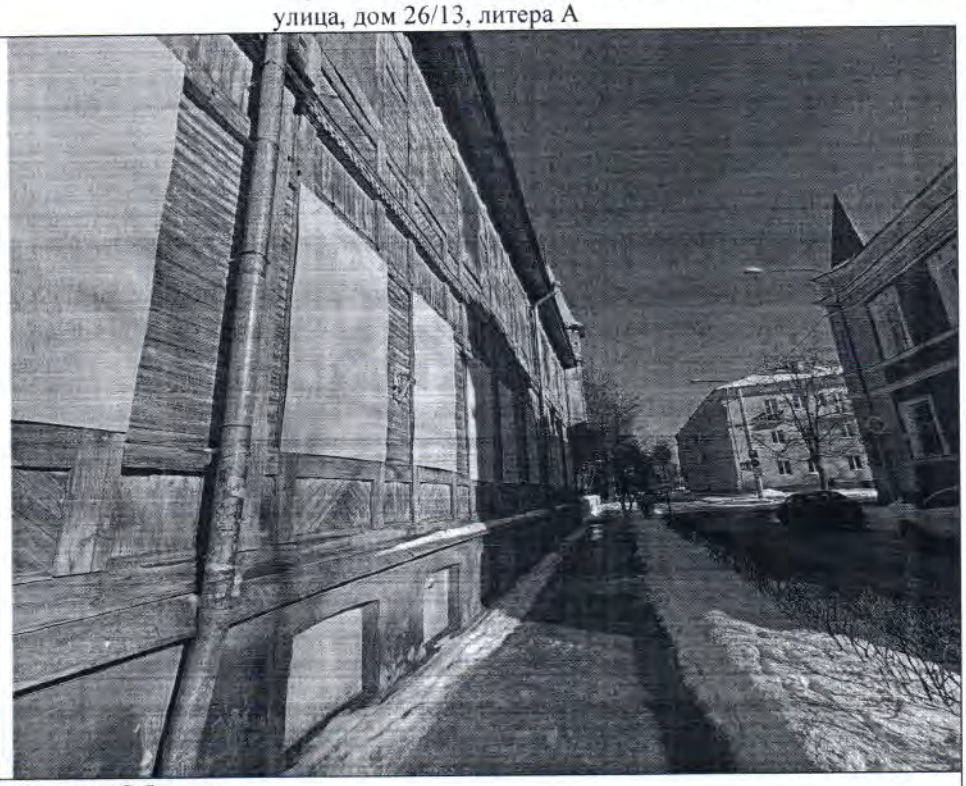
| | |
|---|---|
| Фото 5 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

| | |
|---|---|
| Фото 6 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 180 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А

| | |
|---|---|
| Фото 7 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

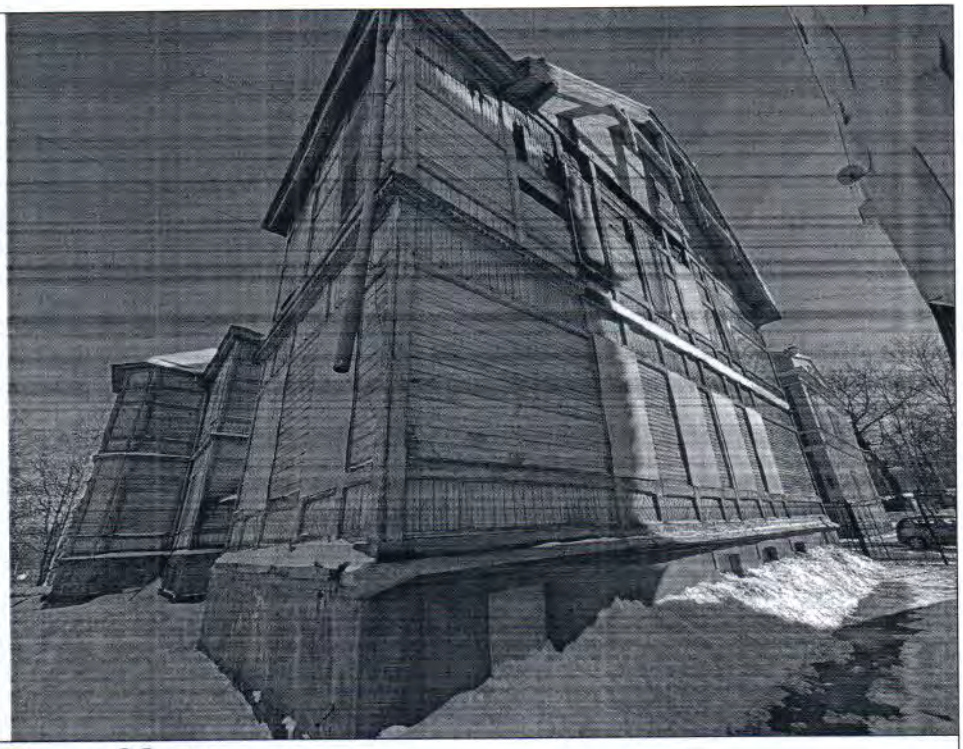
| | |
|---|---|
| Фото 8 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 180 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А

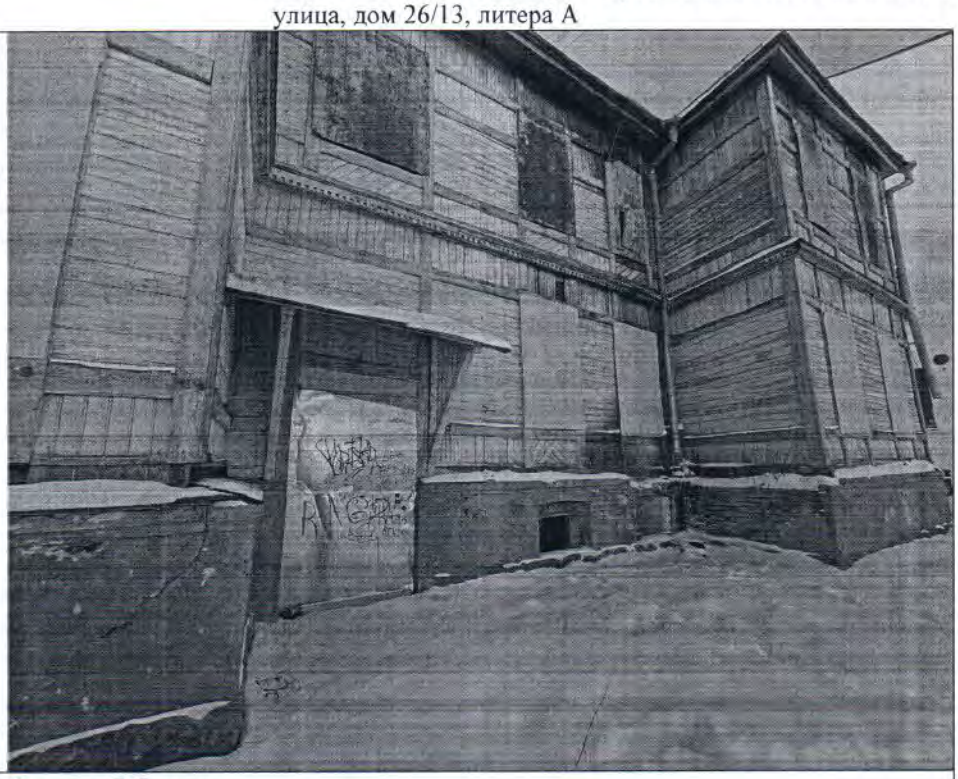
| | |
|---|---|
| Фото 9 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

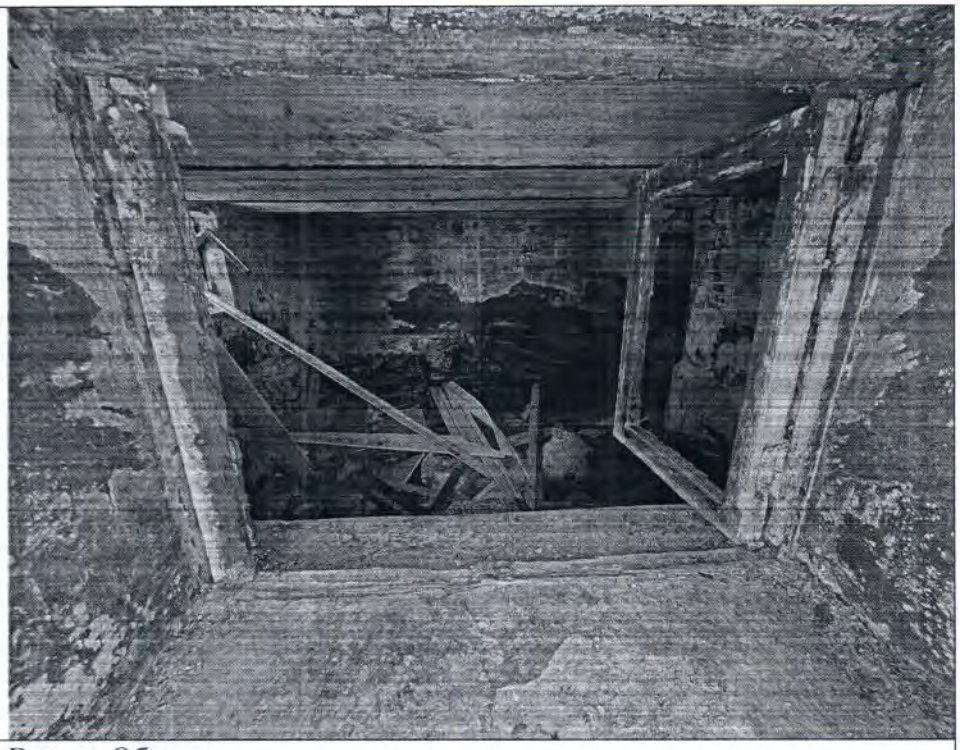
| | |
|---|---|
| Фото 10 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

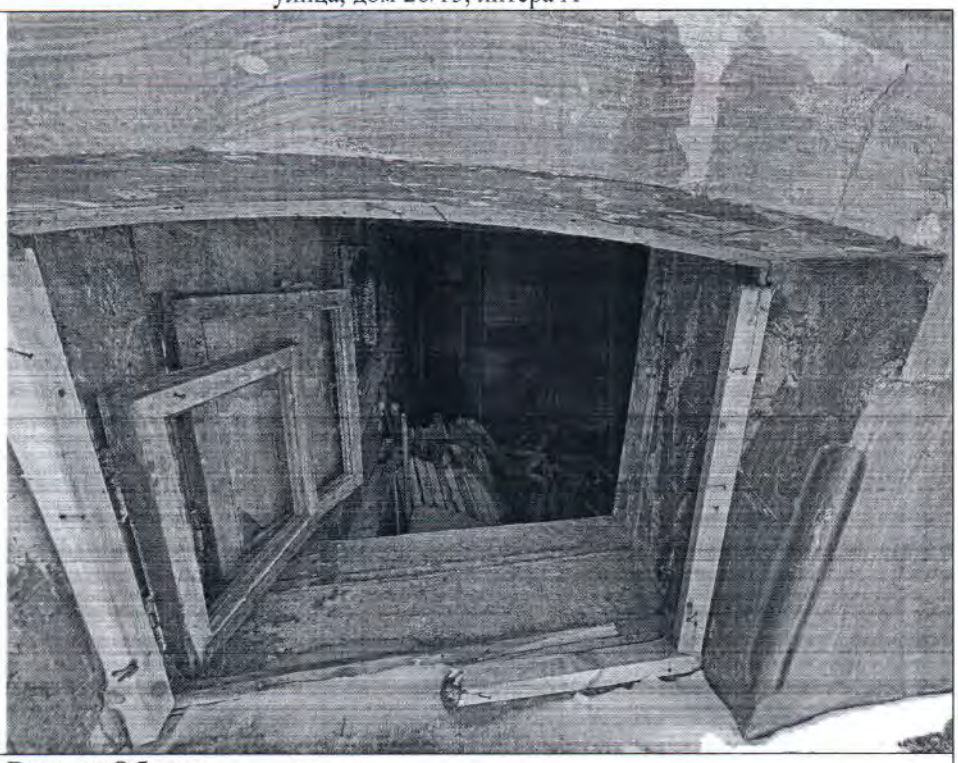
Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 180 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А

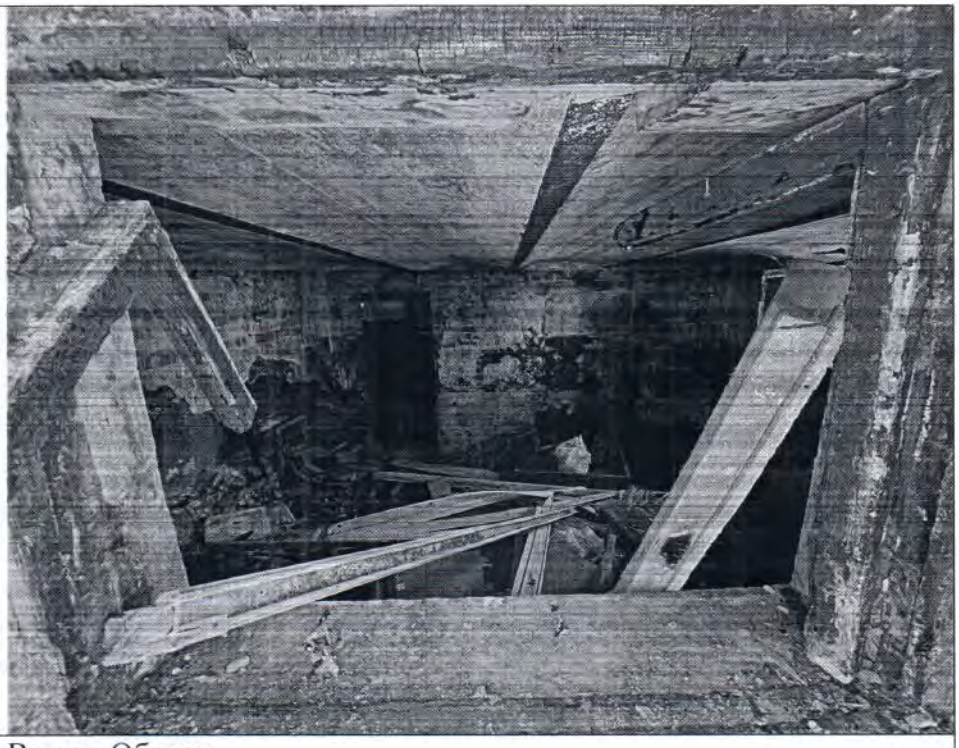
| | |
|---|---|
| Фото 11 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

| | |
|---|---|
| Фото 12 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

| | |
|---|---|
| Фото 13 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

| | |
|---|---|
| Фото 14 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

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 07.09.2023, поступившего на рассмотрение 07.09.2023, 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: 15 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979232 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3008 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 78:40:0020521 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 29.08.2012 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Кадастровый номер 78:20521:0:4 |
| Местоположение: | Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А |
| Площадь, м2: | 812.4 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 3, в том числе подземных 1 |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1917 |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб: | 7919273.98 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 78:40:0020521:3140 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 78:40:0020521:3011, 78:40:0020521:3012, 78:40:0020521:3013, 78:40:0020521:3014, 78:40:0020521:3015, 78:40:0020521:3016, 78:40:0020521:3039, 78:40:0020521:3040, 78:40:0020521:3041 |
| 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: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| | | |
|---|---|---|
| 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: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 15 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979232 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3008 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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<br>78-78/005-78/052/020/2015-198/1<br>05.10.2015 12:04:09 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |

| | | |
|---|---|---|
| 5.1 | вид: | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости |
| | дата государственной регистрации: | 05.10.2015 12:04:10 |
| | номер государственной регистрации: | 78-78/005-78/052/020/2015-198/2 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные о правообладателе отсутствуют |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | Решение исполнительного комитета ленинградского городского Совета народных депутатов, № 608, выдан 16.07.1990 |
| | 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 |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 15 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979232 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3008 |

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

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

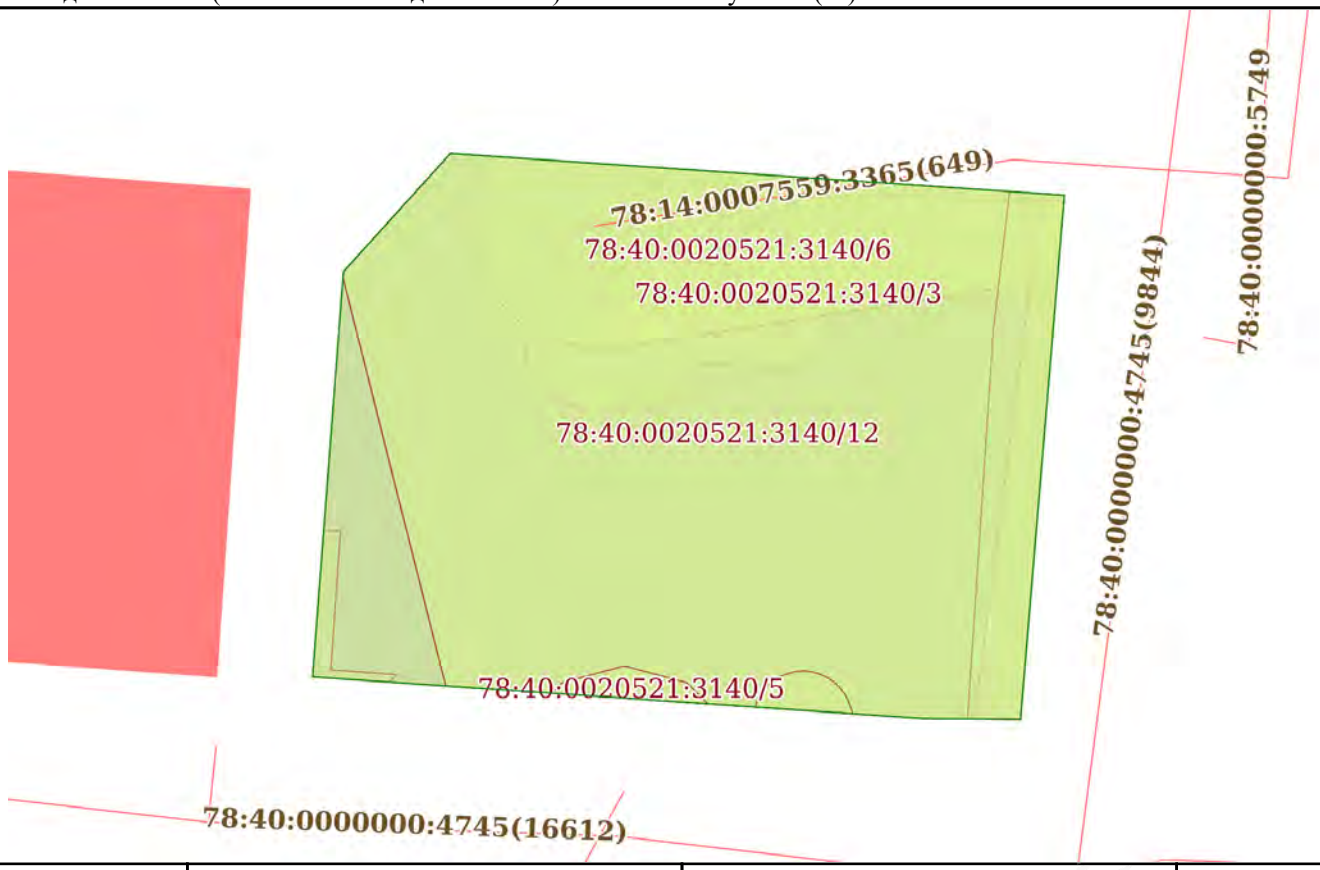
Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 15 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979232 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3008 |

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




| Масштаб 1:300 | Условные обозначения: | | |
|---|---|---|---|

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

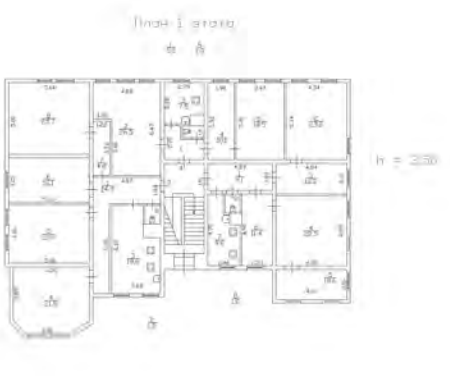
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 11 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 15 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979232 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): 1 |



Масштаб 1

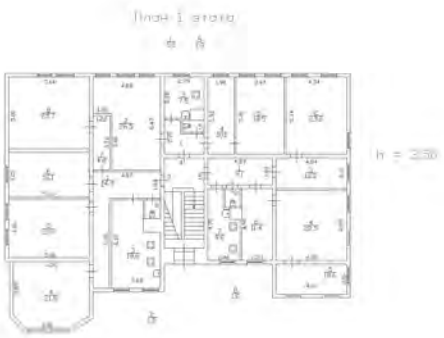
| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 2 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 11 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 15 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979232 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): 1 |



Масштаб 1

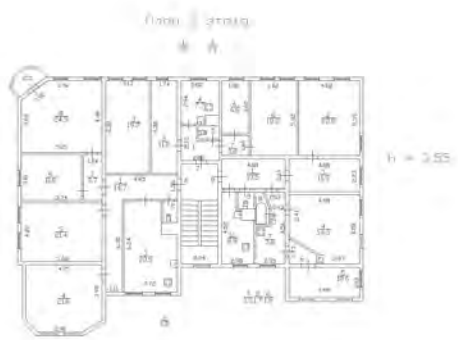
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 3 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 11 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 15 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979232 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): 2 |



Масштаб 1

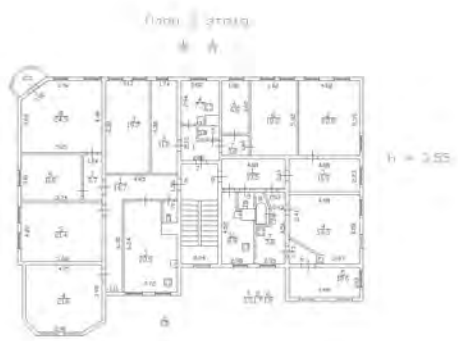
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 4 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 11 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 15 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979232 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): 2 |



Масштаб 1

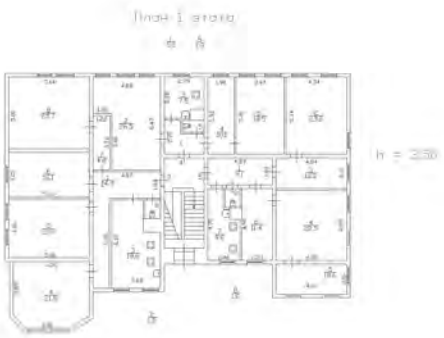
| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 5 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 11 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 15 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979232 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): 1 |



Масштаб 1

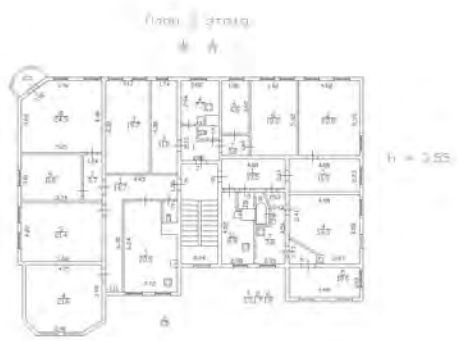
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 6 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 11 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 15 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979232 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): 2 |



Масштаб 1

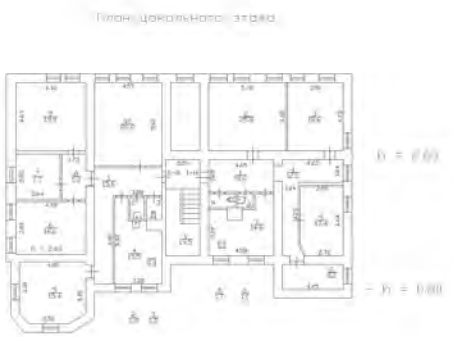
| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 7 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 11 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 15 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979232 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): цокольный |



Масштаб 1

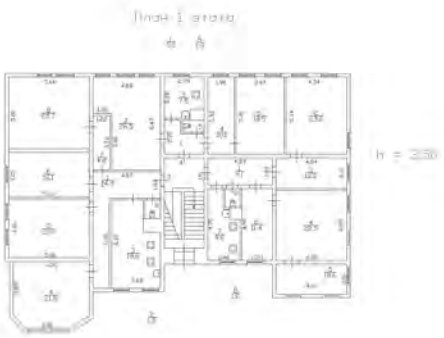
| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 8 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 11 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 15 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979232 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): 1 |



Масштаб 1

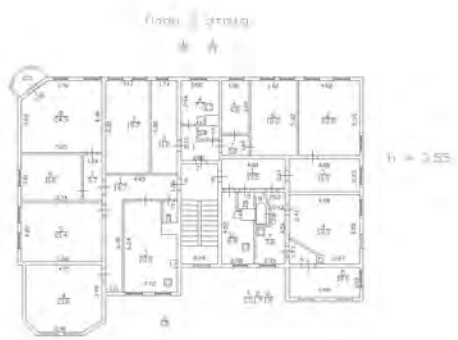
| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 9 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 11 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 15 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979232 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): 2 |



Масштаб 1

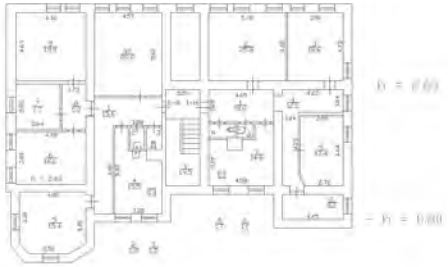
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 10 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 11 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 15 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979232 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): цокольный |



Масштаб 1

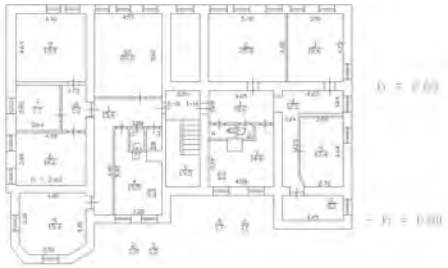
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 11 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 11 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 15 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979232 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): цокольный |



Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

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 07.09.2023, поступившего на рассмотрение 07.09.2023, 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: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979360 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3140 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 78:40:0020521 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 18.01.2016 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Местоположение: | Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А |
| Площадь, м2: | 600 +/- 9 |
| Кадастровая стоимость, руб: | 11457706.56 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 78:14:0007559:3365, 78:40:0020521:3008 |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Федорова Ариадна Витальевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |

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

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979360 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3140 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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<br>78-78/005-78/066/003/2016-354/1<br>26.02.2016 14:58:15 |
| 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
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979360 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3140 |

| | | |
|---|---|---|
| 12 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

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

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|

| 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204979360 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3140 |

План (чертеж, схема) земельного участка




| Масштаб 1:300 | Условные обозначения: | | |
|---|---|---|---|

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| | | |
|---|---|---|
| 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

13.03.2023 № ИВ-130-2483

На № 1705-02/04 от 20.02.2023

О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГБУ «Городское управление
инвентаризации и оценки
недвижимого и движимого
имущества»

Золотовской И.А.

ул. Маяковского, д. 19/15
Санкт-Петербург, 191014

info@guion.spb.ru

Уважаемая Ирина Александровна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, г. Красное Село, Можайский, пр. Двадцать Пятого Октября, д. 15, лит. А;

Санкт-Петербург, Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 84а, лит. А;

Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Еленинская ул., д. 26/13, лит. А,

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения) Е.В. Цыганов

Петроченков Сергей Владимирович
(812) 247-09-95

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

№01-43-21933/23-0-1 от 08.09.2023

№ 01-43-21933/23-0-0 от 07.09.2023
На № 05-10-32295/23-0-3 от 07.09.2023

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

| | |
|---|---|
| Регистрационный номер объекта культурного наследия | 781710875850005 |
| Наименование объекта культурного наследия | Жилой дом |
| Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий | кон. XIX - нач. XX века |
| Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта) | Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13 |
| 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 | |
| Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия | https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/2606592 |
| Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый | Решение Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов "О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры |

| | |
|---|---|
| государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации | |
| Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекта 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 | Кировского, Красносельского, Ленинского, Петродворцового районов и г. Ломоносова" № 608 от 16.07.1990 |
| Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия | |
| 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) | |

**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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

КОПИЯ ВЕРНА
Исполнитель

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

Санкт-Петербург, г. Ломоносов,
Еленинская ул., д. 26/13, литера А

«13» июля 2021 г.

(Адрес объекта)

Представитель органа государственной охраны:
Специалист 1-й категории отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Пашенина Ю.О.,

(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

«Жилой дом» – объект культурного наследия регионального значения на основании решения исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990

(Наименование объекта культурного наследия)

**по адресу:**

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

г. Ломоносов

(Город)

улица Еленинская д. 26/13 литер А офис -

**В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:**

**1. Общее состояние памятника:**

Прямоугольное, деревянное, двухэтажное на подвалах здание, построено в конце XIX начале XX вв., автор проекта не установлен.

В апреле 2013 в здании произошел пожар. В настоящее время оконные проемы деревянного двухэтажного многоквартирного дома зашиты, вход в здание со стороны северного фасада закрыт досками, таким образом доступ в здание посторонних лиц невозможен.

(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:

имеется

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

имеется

**3. Выводы:**

Объект культурного наследия **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) Пашенина Юлия Олеговна (Ф.И.О. полностью)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
_____листа(ов)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

# Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

29 МАР 2016 № 40-32

**Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», 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 «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Еленинская ул., 26/13, лит. А (согласно решению Исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608: ул. Ленинская, 26/13), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления КГИОП обеспечить направление копии настоящего распоряжения КГИОП с копией утвержденного охранного обязательства собственнику объекта (собственнику или иному владельцу земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия), другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган кадастрового учета для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение трех рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

4. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия Управления популяризации и информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП - начальником Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП -
начальник Управления государственного
учета объектов культурного наследия Г.Р. Аганова

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 29 МАР 2016 № 40-32

# 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

"Жилой дом"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

| О | Т | С | У | Т | С | Т | В | У | Е | Т | - | - | - | - |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

## Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках 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):

имеется [ ] отсутствует [V]
(нужное отметить знаком "V")

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

| "Жилой дом" |
|---|

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:

| Здание построено в конце XIX начале XX вв., автор проекта не установлен. |
|---|

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

федерального [ ] регионального [V] муниципального [ ] значения
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник [V] ансамбль [ ]
(нужное отметить знаком "V")

5. Номер и дата принятия акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

решение Исполкома Ленгорсовета № 608 от «16» июля 1990 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург, г. Ломоносов

(населенный пункт)

улица Ленинская д. 26/13 корп./стр. --- помещение/квартира ---

иные сведения:

Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Еленинская, д. 26/13 лит. А (согласно кадастровому паспорту здания от 10.08.2015 № 78/201/15-203107)

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

утверждены КГИОП 28.11.2003 г., согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

определен распоряжением КГИОП от 22.03.2016 г. № 10-87, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: 6 (шесть) изображений,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

10. 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/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

| |
|---|
| Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" |

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

| |
|---|
| Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра. |

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

| NN Пп | Наименование работ | Сроки выполнения | Примечание |
|---|---|---|---|
| 1 | Выполнить консервацию объекта культурного наследия, в т.ч. комплексные первоочередные противоаварийные работы на основании задания и разрешения КГИОП в соответствии документацией, согласованной с КГИОП. | В течение 6 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП. | |
| 2 | На основании задания КГИОП разработать проект по сохранению объекта культурного наследия, представить на согласование в КГИОП. | В течение 18 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП. | |
| 3 | Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, на основании разрешения и задания КГИОП, в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП. | В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП. | |
| 4 | Выполнить работы по сохранению территории объекта культурного наследия, на основании задания и разрешения КГИОП, в соответствии с согласованной с КГИОП документацией. | В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП | |

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

КГИОП

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, 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, 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 объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) 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;

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

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 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;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. 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.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект

археологического наследия.

## Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия, включенному в реестр (заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия, каждую рабочую пятницу с 10.00 до 17.00, а так же в Международный день памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, 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.

## Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях (заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения 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). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

## Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных

элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

2) Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.

3) 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.

4) Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет.

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

5) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений законодательства в области сохранения и использования объекта культурного наследия и обеспечении сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

6) В установленном порядке обеспечивать установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений, обеспечивая их содержание, а также ремонт и восстановление в случае выявления повреждения или утраты.

7) Безвозмездно предоставлять должностным лицам КГИОП информацию и документы по вопросам охраны объекта культурного наследия (в том числе, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания объекта культурного наследия и его территории).

8) Обеспечить условия соответствия объекта культурного наследия требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны объекта культурного наследия, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

9) Собственник (иной законный владелец) объекта культурного наследия обязан беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) КГИОП о назначении проверки, либо задания КГИОП обеспечивать доступ должностных лиц КГИОП, уполномоченных на осуществление государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия к объекту культурного наследия, для посещения и обследования используемых указанными лицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территории, зданий, производственных, хозяйственных и иных нежилых помещений, строений, сооружений, являющихся объектами культурного наследия либо находящиеся в зонах охраны таких объектов, земельных участков, на которых такие объекты расположены либо которые находятся в зонах охраны таких объектов, а с согласия собственников жилые помещения, являющиеся объектами культурного наследия, в целях проведения исследований, испытаний, измерений, расследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.

10) Направлять в КГИОП, ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, уведомление о выполнении требований охранного обязательства.

11) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе, следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении

на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;

4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;

5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;

6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;

7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

Объем и содержание мер, обеспечивающих доступность для инвалидов объектов культурного наследия, определяется собственником (пользователем) объекта культурного наследия с учетом установленного порядка.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде нормы установленного порядка применяются с учетом требований по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных Законом 73-ФЗ.

В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» интернет-ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация интернет-ресурса для слабовидящих.

Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 28.11.2003 г.

2. Предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 22.03.2016 № 10-87.

3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Приложение № 1
к охранному обязательству

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председателя Комитета
по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры - начальник
управления государственного
учета памятников

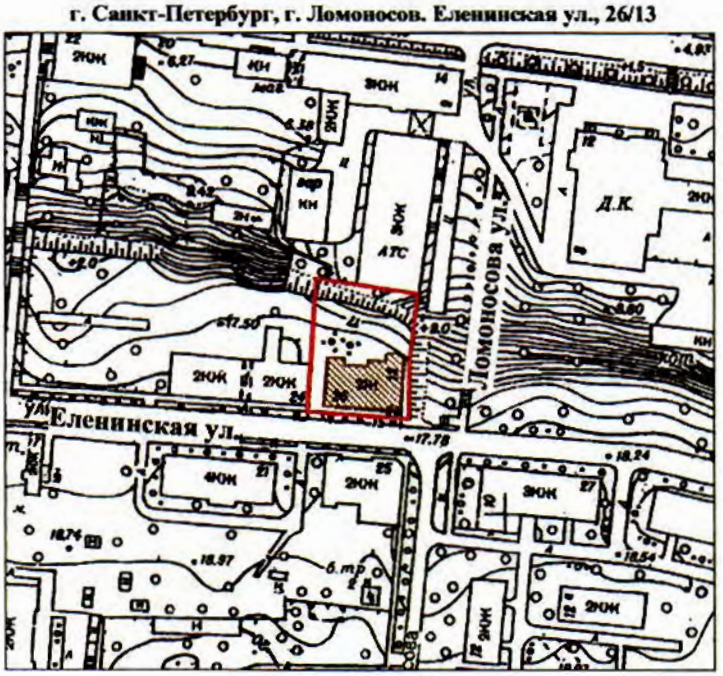
Б. М. Кириков

М.П.

"28" ноября 2003

**План границ территории
объекта культурного наследия
регионального значения
"Жилой дом"**

**г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов. Еленинская ул., 26/13**




масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

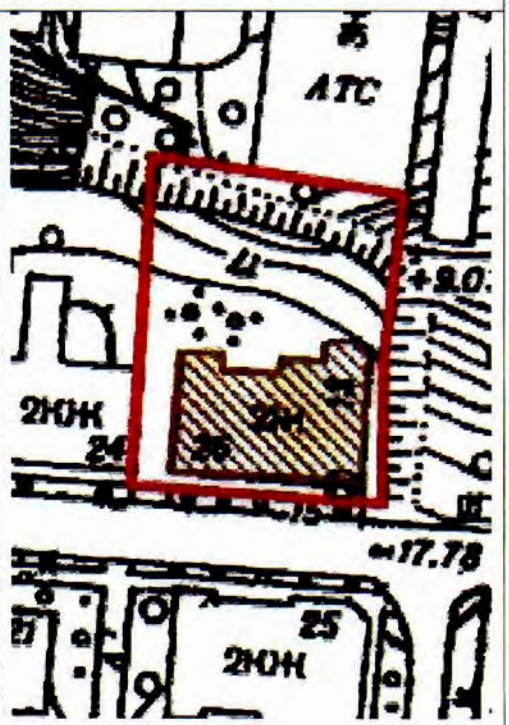
Граница территории объекта культурного наследия регионального значения

Объект культурного наследия регионального значения

Приложение № 2
к охранному обязательству

Приложение к распоряжению КГИОП
от 22.03.16 № 10-87

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»,
2-я пол. XIX в., расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Еленинская ул., д. 26/13, лит. А (ул. Ленинская, 26/13).

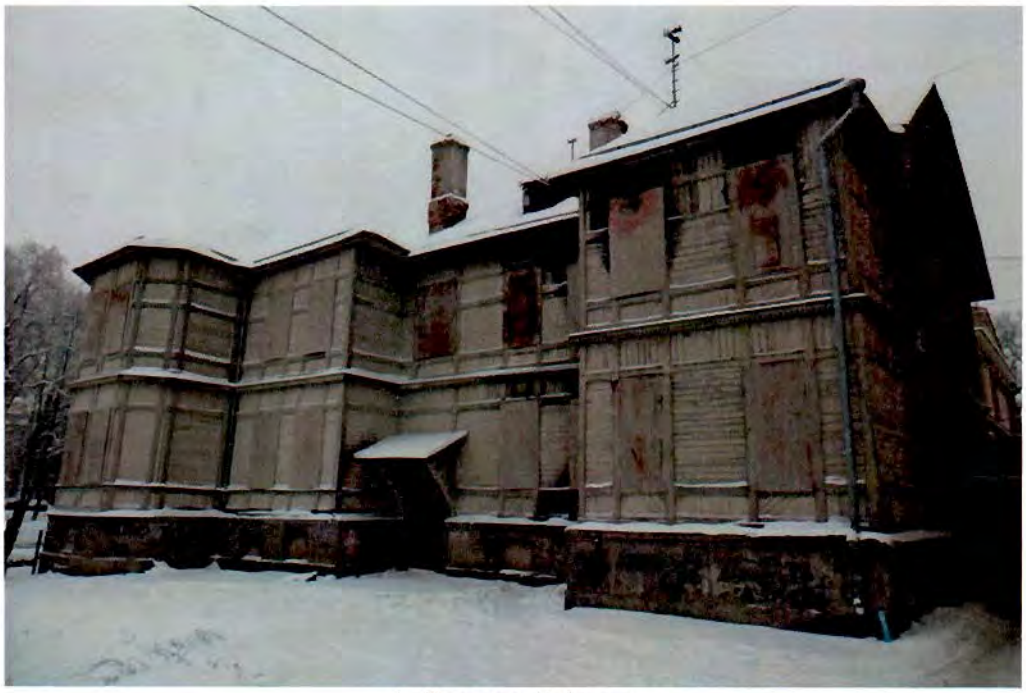
| № пп | Виды предмета охраны | Элементы предмета охраны | Фотофиксация |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Объемно-пространственное решение: | исторические местоположение, габариты и конфигурация сложного в плане здания;<br><br>конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна;<br><br>материал окрытия (металл) кровли, в том числе чешуйчатое окрытие шатрового завершения башни;<br><br>восьмигранный угловой эркер в юго-восточной части здания, на основании в виде перевернутого граненого конуса, увенчанный угловой башней с шатровым завершением и деревянным шпилем;<br><br>исторические кирпичные дымовые трубы. |  <br>  |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | Конструктивная система здания: | капитальные стены: цокольный этаж – кирпичные, 1 и 2 этажи – бревенчатые;<br><br>междуэтажные перекрытия – отметки, материал;<br><br>историческая междуэтажная лестница – местоположение, габариты, конфигурация - двухмаршевая, материал - дерево;<br><br>ограждения из фигурных деревянных стоек с деревянным профилированным поручнем. |  |
| 3 | Объемно-планировочное решение: | историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. | |
| 4 | Архитектурно-художественное решение фасадов: | архитектурно-художественное решение фасадов:<br><br>цоколь – блоки из рваного гранита;<br><br>материал отделки фасада в уровне цокольного этажа – гладкая штукатурка;<br><br>материал отделки фасада в уровне 1 и 2 этажей – обшивка окрашенной калеванной доской в вертикальном, горизонтальном и косом направлениях<br><br>местоположение, габариты и конфигурация исторических дверного и оконных проемов;<br><br>исторические материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных заполнений;<br><br>исторические материал (дерево), рисунок и цвет дверного заполнения;<br><br>стилизованные сандрики над оконными проемами цокольного этажа;<br><br>горизонтальные и вертикальные членения фасадов с имитацией фахверка;<br><br>междуэтажная тяга с дентикулами между 1 и 2 этажами; |  <br>  <br>  |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | подвесная деревянная конструкция из стилизованных бабок и затяжек в завершения западного фасада; |  |
| | | односкатный козырек на фигурных деревянных кронштейнах над входным проемом; |  |
| | | |  |
| 5 | Декоративно-художественная отделка интерьеров: | междуэтажная лестница:<br><br>материал отделки стен, потолочного перекрытия и нижних частей лестничных площадок и маршей – деревянная калеванная доска. |  |

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта
культурного наследия регионального значения
**"Жилой дом"**
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Еленинская ул., 26/13, лит. А
(согласно решению Исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608: ул. Ленинская, 26/13)



1. Северный фасад



2. Восточный фасад



3. Юго-восточный угол здания



4. Южный фасад



5. Северный флигель. Западный фасад.

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

Экземпляр № 1

781710875850005

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



01.03.2016

Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

| |
|---|
| Жилой дом |

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

| |
|---|
| кон. XIX - нач. XX века |

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

| Федерального значения | Регионального значения | Местного (муниципального значения) |
|---|---|---|
| | + | |

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

| Памятник | Ансамбль | Достопримечательное место |
|---|---|---|
| + | | |

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- решение Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов "О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры Кировского, Красносельского, Ленинского, Петродворцового районов и г. Ломоносова" № 608 от 16.07.1990 г.

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

| |
|---|
| Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13 |

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

- План границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом" от 28.11.2003 г.



## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1 Объемно-пространственное решение: исторические местоположение, габариты и конфигурация сложного в плане здания; конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна; материал окрытия (металл) кровли, в том числе чешуйчатое окрытие шатрового завершения башни; восьмигранный угловой эркер в юго- восточной части здания, на основании в виде перевернутого граненого конуса, увенчанный угловой башней с шатровым завершением и деревянным шпилем; исторические кирпичные дымовые трубы. 2 Конструктивная система здания: капитальные стены: цокольный этаж – кирпичные, 1 и 2 этажи – бревенчатые; междуэтажные перекрытия – отметки, материал ; историческая междуэтажная лестница – местоположение, габариты, конфигурация - двухмаршевая, материал - дерево; ограждения из фигурных деревянных стоек с деревянным профилированным поручнем. 3 Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. 4 Архитектурно-художественное решение фасадов: цоколь – блоки из рваного гранита; материал отделки фасада в уровне цокольного этажа – гладкая штукатурка; материал отделки фасада в уровне 1 и 2 этажей – обшивка окрашенной калеванной доской в вертикальном, горизонтальном и косом направлениях местоположение, габариты и конфигурация исторических дверного и оконных проемов; исторические материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных заполнений; исторические материал (дерево), рисунок и цвет дверного заполнения; стилизованные сандрики над оконными проемами цокольного этажа; горизонтальные и вертикальные членения фасадов с имитацией фахверка; междуэтажная тяга с дентикулами между 1 и 2 этажами; подвесная деревянная конструкция из стилизованных бабок и затяжек в завершения западного фасада; односкатный козырек на фигурных деревянных кронштейнах над входным проемом. 5 Декоративно-художественная отделка интерьеров: междуэтажная лестница: материал отделки стен, потолочного перекрытия и нижних частей лестничных площадок и маршей – деревянная калеванная доска.

- распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом" № 10-87 от 22.03.2016 г.

## 9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов: 3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

| Заместитель председателя КГИОП | подпись | Аганова Галина Рэмовна |
|---|---|---|
| должность | | инициалы, фамилия |

*М.П.*

27 . 03 . 2023

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
_____листа(ов)

**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**
**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

# ПРИКАЗ

15 мая 2017 г. Москва № 93078-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», кон. XIX – нач. XX века (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, п р и к а з ы в а ю :

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом», кон. XIX – нач. XX века (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Санкт–Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781710875850005**.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (В.А.Цветнову) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра

**Минкультуры России**
**Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в АИС ЕГРКН**
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Кому выдан: **Минкультуры России**
Кем выдан:
Номер: 00E1036E1B07E0D280E7115814F1AE26EC

О.В.Рыжков

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

# Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

окуд

22.03.2016 № 10-87

**Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом».**

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Еленинская ул., д. 26/13, лит. А (ул. Ленинская, 26/13), согласно приложению к настоящему распоряжению.

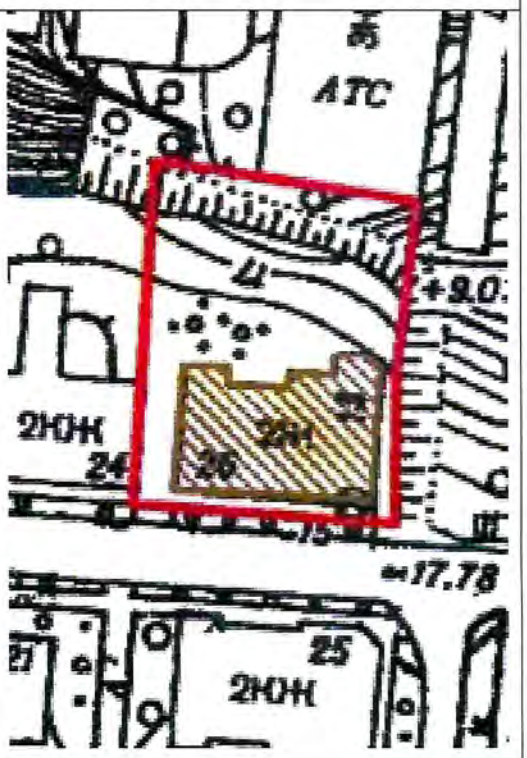
2. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

3. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

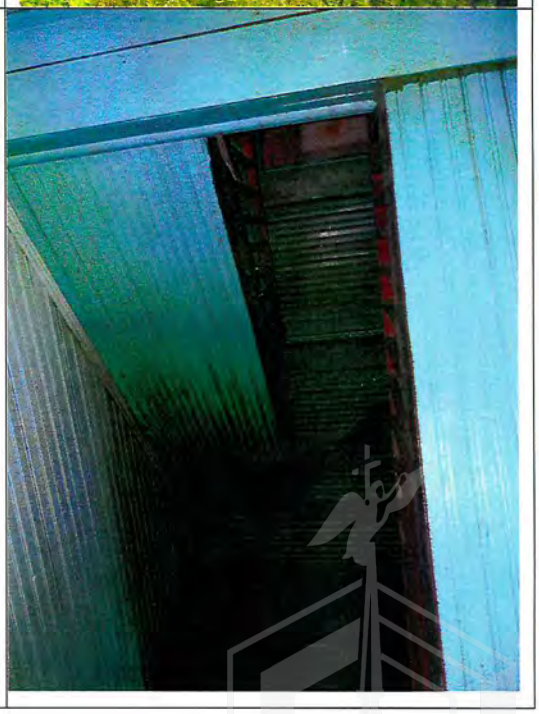
Заместитель председателя КГИОП –
начальник Управления государственного
учета объектов культурного наследия Г.Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП
от 22.03.16 № 10-87

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»,
2-я пол. XIX в., расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Еленинская ул., д. 26/13, лит. А (ул. Ленинская, 26/13).

| № пп | Виды предмета охраны | Элементы предмета охраны | Фотофиксация |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Объемно-пространственное решение: | исторические местоположение, габариты и конфигурация сложного в плане здания;<br><br>конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна;<br><br>материал окрытия (металл) кровли, в том числе чешуйчатое окрытие шатрового завершения башни;<br><br>восьмигранный угловой эркер в юго-восточной части здания, на основании в виде перевернутого граненого конуса, увенчанный угловой башней с шатровым завершением и деревянным шпилем;<br><br>исторические кирпичные дымовые трубы. |  <br>  |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | Конструктивная система здания: | капитальные стены: цокольный этаж – кирпичные, 1 и 2 этажи – бревенчатые;<br><br>междуэтажные перекрытия – отметки, материал;<br><br>историческая междуэтажная лестница – местоположение, габариты, конфигурация - двухмаршевая, материал - дерево;<br><br>ограждения из фигурных деревянных стоек с деревянным профилированным поручнем. |  |
| 3 | Объемно-планировочное решение: | историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. | |
| 4 | Архитектурно-художественное решение фасадов: | архитектурно-художественное решение фасадов:<br><br>цоколь – блоки из рваного гранита;<br><br>материал отделки фасада в уровне цокольного этажа – гладкая штукатурка;<br><br>материал отделки фасада в уровне 1 и 2 этажей – обшивка окрашенной калеванной доской в вертикальном, горизонтальном и косом направлениях<br><br>местоположение, габариты и конфигурация исторических дверного и оконных проемов;<br><br>исторические материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных заполнений;<br><br>исторические материал (дерево), рисунок и цвет дверного заполнения;<br><br>стилизованные сандрики над оконными проемами цокольного этажа;<br><br>горизонтальные и вертикальные членения фасадов с имитацией фахверка;<br><br>междуэтажная тяга с дентикулами между 1 и 2 этажами; |  <br>  <br>  |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | подвесная деревянная конструкция из стилизованных бабок и затяжек в завершения западного фасада; |  |
| | | односкатный козырек на фигурных деревянных кронштейнах над входным проемом; |  |
| | | |  |
| 5 | Декоративно-художественная отделка интерьеров: | междуэтажная лестница:<br><br>материал отделки стен, потолочного перекрытия и нижних частей лестничных площадок и маршей – деревянная калеванная доска. |  |

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ № ГЗ-2023/032

**на отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки (право временного владения (пользования) нежилым зданием площадью 812,4 кв.м, этажность: 3, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:40:0020521:3008. Расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:400020521:3140).**

Отчет от 15.08.2023 № 3478Н/2023 на 196 стр. выполнен оценщиком ООО «Новосибирская оценочная компания» Иванович А.О., действующим на основании членства в Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент» (регистрационный номер в реестре №396).

Анализ отчета выполнялся на предмет соответствия требованиям Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 (ФСО I-VI), от 25.09.2014 №611 (ФСО №7), стандартов и правил Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент», Задания на оценку.

Анализ отчета выполнялся на основании наиболее эффективного использования Объекта оценки с учетом следующих характеристик Объекта оценки, учтенных при выполнении оценки:

- вид Объекта оценки – нежилое здание;
- площадь Объекта оценки – 812,4 кв. м;
- этажность – 3, в том числе подземных 1;
- имущественные права – право собственности Санкт-Петербурга;
- состояние здания – неудовлетворительное;
- элементы благоустройства – электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация (не функционируют);
- цель оценки - определение рыночной величины ежемесячной арендной платы за объект для заключения договора аренды путем проведения аукциона в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург в порядке, утвержденном распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р.

***Таблица 1. Краткие итоги по результатам проведенного анализа Отчета***

| № | Соблюдение требований законодательства | Источник требования | Соответствует; не соответствует; частично соответствует; не требуется |
|---|---|---|---|
| 1 | Соблюдение формальных требований закона об оценочной деятельности | ФЗ № 135-ФЗ, ФСО I-VI, ФСО №7 | Соответствует |
| 2 | Информация, содержащаяся в Задании на оценку | ФСО IV , ФСО 7, ст. 10 ФЗ № 135-ФЗ | Частично соответствует |
| 3 | Правильность выбора и описания используемого стандарта стоимости | ФСО II, ФСО IV | Соответствует |
| 4 | Актуальность экономического обзора | ФСО № 7 | Соответствует |
| 5 | Актуальность и соответствие обзора рынка сегменту объекта оценки | ФСО №7 | Соответствует |
| 6 | Правильность позиционирования объекта на рынке | ФСО №7 | Соответствует |
| 7 | Полнота описания объекта | 135-ФЗ, ФСО VI | Соответствует |
| 8 | Обоснованность допущений и ограничений | ФЗ № 135-ФЗ, ФСО VI, ФСР III | Соответствует |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 9 | Выводы о ликвидности объекта | ФСО № 9 | Не требуется |
| 10 | Соответствие и правильность отбора и использования рыночной информации | ФСО III, ФСО IV, ФСО VI | Соответствует |
| 11 | Правильность и последовательность выполнения АНЭИ | ФСО II, ФСО № 7 | Соответствует |
| 12 | Правильность применения затратного подхода или обоснованность отказа от его использования | ФСО V, ФСО № 7 | Соответствует |
| 13 | Правильность применения сравнительного подхода или обоснованность отказа от его использования | ФСО V, ФСО № 7 | Соответствует |
| 14 | Правильность применения доходного подхода или обоснованность отказа от его использования | ФСО V, ФСО № 7 | Соответствует |
| 15 | Обоснованность принятого согласования различных подходов | ФСО V, ФСО № 7 | Соответствует |
| 16 | Качество оформления отчета | ФЗ № 135-ФЗ, ФСО VI | Соответствует |
| 17 | Полнота и соответствие требованиям прилагаемого комплекта документов по объекту оценки | 135-ФЗ, ФСО VI | Соответствует |

***Вывод: в остальном структура и содержательная часть Отчета в целом соответствуют требованиям перечисленных выше нормативно-правовых документов, используемые в расчетах данные и полученные результаты не входят в противоречие с нашим профессиональным опытом и знаниями.***

***Рыночная арендная ставка за объект недвижимости, определенная в рамках отчета, по нашему мнению, находится в границах рыночного диапазона и может быть использована для заключения договора аренды путем проведения аукциона в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург в порядке, утвержденном распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р.***

Примечание: В задании на оценку допущена техническая ошибка в адресе Объекта оценки (неверно указан номер дома). По тексту Отчета адрес Объекта оценки указан верно.

Эксперт 1 категории департамента оценки Л.М. Рекуц

НОК | Новосибирская Оценочная Компания

# ОТЧЕТ №3478Н/2023

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки

**Право временного владения (пользования) нежилым зданием площадью 812,4 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:40:0020521:3008. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:0020521:3140**

| | |
|---|---|
| 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 | Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А |
| Дата оценки | 13 мая 2023 г. |
| Дата составления отчета | 15 августа 2023 г. |

г. Новосибирск 2023 г.

*Исх. №3478Н/2023 от 15 августа 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 Заданием на оценку №21 от 24 апреля 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 №3478Н/2023 от 15 августа 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 812,4 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:40:0020521:3008. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:0020521:3140 | 812,4 | 222,00 | 185,00 | 180 352,80 | 150 294,00 |

*-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 раздельно, 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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ 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 ..... 19
7.6 Фотоматериалы ..... 19
7.7 Информация об износе и устаревании ..... 27
7.8 Описание местоположения объекта оценки ..... 30
7.9 Краткая характеристика г. Санкт-Петербург ..... 31
7.10 Краткая характеристика город Ломоносов ..... 34
**8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ** ..... **36**
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 ..... 36
8.1.1 Основные политические события, влияющие на экономику России ..... 36
8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации ..... 40
8.1.3 Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербург ..... 44
8.1.4 Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации ..... 46
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ..... 48

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 50
8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов ..... 56
8.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта ..... 57
**9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ..... 57**
**10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ..... 58**
10.1 Определение вида оцениваемой стоимости ..... 58
10.2 Терминология ..... 59
10.3 Подходы к оценке ..... 61
10.4 Сравнительный подход ..... 61
10.5 Доходный подход ..... 62
10.6 Затратный подход ..... 64
10.7 Обоснование использования подходов к оценке ..... 66
**11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ..... 66**
11.1 Подбор объектов-аналогов ..... 67
11.2 Выбор единицы сравнения ..... 73
11.3 Техника корректировок ..... 73
11.4 Определение элементов сравнения ..... 73
11.5 Описание и расчет корректировок ..... 74
**12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 89**
**13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 90**
**14 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ ..... 91**
**15 ПРИЛОЖЕНИЕ ..... 93**
15.1 Копии интернет - страниц объектов-аналогов ..... 93
15.2 Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ..... 98
15.3 Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе ..... 189

# 1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение к государственному
контракту от 07.03.2023
№ 23000213

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 21

**1. Объект оценки: (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки)** нежилое здание площадью 812,4 кв.м, кадастровый номер 78:40:0002052l:3008, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская ул., д. 36/13, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:0020521:3140.

**2. Имущественные права на объект оценки:** государственная собственность Санкт-Петербурга

**3. Цель оценки:** определение рыночной величины ежемесячной арендной платы за объект.

**4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** для заключения договора аренды путем проведения аукциона в отношении неиспользуемого объекта культурного наследи (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург в порядке, утвержденном распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р.

**5. Дата проведения оценки:** оценка проводится в ценах на дату осмотра.

**6. Вид стоимости:** рыночная

**7. Предпосылки стоимости:**
- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – в соответствии с функциональным назначением;
- характер сделки – добровольная.

**8. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта:** право владения и пользования (право аренды).

**9. Срок проведения оценки:** устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 07.03.2023 № 23000213.

**10.Характеристики объекта оценки:** принять в соответствии с документами технической инвентаризации.

**11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете.

**12. Указание на форму составления отчета об оценке:** на бумажном носителе и электронная форма.

**13. Требования к отчету об оценке:**

**Соответствие требованиям:**

- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611

**14. Прочие условия:**

- Границы возможного интервала стоимости объекта оценки приводить не требуется;
- Рыночную величину ежемесячной арендной платы за объект прошу указать с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС.

**Заказчик:**

Комитет имущественных отношений
Санкт – Петербурга
Заместитель председателя Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 0DB9B11A8845DF8E946CDEADSEAB410D
Владелец Федоров Кирилл Валентинович
Действителен с 12.04.2022 по 06.07.2023

**Исполнитель:**

Общество с ограниченной ответственностью
«Новосибирская Оценочная Компания»
Генеральный директор

Иванович А.О.

# 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 Сведениям о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации от 30.03.2023 г. объект оценки:

- не используется;

- состояние объекта «неудовлетворительное»

В связи с чем, осмотр объекта проводился только внешний.

Состояние внутренней отделки принято согласно Сведениям о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации от 30.03.2023 г.

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

## 4.1 Сведения о заказчике

| | |
|---|---|
| Сведения о Заказчике | 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<br>ИНН 7832000076 / КПП 784201001<br>Юридический адрес и место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская,<br>д. 20, литера А, помещение 2Н<br>Тел. (812) 576-75-15<br>Факс (812) 576-49-10 |

## 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) | Ассоциация саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)<br>Место нахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, тел. +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738, www.srosvod.ru<br>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 |
| 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 | Квалификационный аттестат Оценщика в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №026624-1 от 28.07.2021 г.<br>Квалификационный аттестат Оценщика в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 031101-2 от 22.10.2021 г. |
| 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

| | |
|---|---|
| Основание для проведения оценки | 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»;<br>2. Задание на оценку №21 от 24 апреля 2023 г. |
| Общая информация, идентифицирующая объекты оценки | Право временного владения (пользования) нежилым зданием площадью 812,4 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:40:0020521:3008. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:0020521:3140 |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. | |
| Затратный подход, руб. | Не применялся |
| Сравнительный подход, руб. 1 кв.м., руб. в месяц с НДС* | 222,00 |
| Доходный подход, руб. | Не применялся |
| Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м./мес.* | 222 (**Двести двадцать два) руб. 00 коп. с НДС**<br>185 (**Сто восемьдесят пять) руб.** 00 **коп. без НДС** |
| Рыночная стоимость, руб. за объект оценки кв.м./мес.* | 180 352 (**Сто восемьдесят тысяч триста пятьдесят два) руб.** 8**0 коп. с НДС**<br>150 294 (**Сто пятьдесят тысяч двести девяносто четыре**) **руб.** 00 **коп. без НДС** |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | 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.<br>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.<br>3. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологического загрязнения, ввиду отсутствия документально подтвержденного экологического загрязнения объектов оценки, в соответствии с заданием на оценку.<br>4. В отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.<br>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. |

*-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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ 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-001/2023-70579846 от 28.03.2023 г.;
2. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-70549329 от 23.03.2023 г.;
3. Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации от 30.03.2023 г.;
4. Уведомление №01-21-628/23-0-1 от 07.03.2023 г.;
5. Паспорт на многоквартирный дом, составлен по состоянию на 20.10.2005 г.;
6. Поэтажный план от 11.11.2009 г.;
7. Акт обследования объекта нежилого фонда от 10.03.2023 г.;
8. Уведомление №ИВ-130-2483 от 13.03.2023 г.;
9. Выписка из ЕГРОКН (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации №01-43-3892/23-0-0_3 от21.02.2023 г.;
10. Акт отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимися в неудовлетворительном состоянии от 13.07.2021 г.;
11. Распоряжение №40-32 от 29.03.2016 г.;
12. Паспорт объекта культурного наследия;
13. Приказ №93078-р от 15.05.2017 г.;
14. Распоряжение №10-87 от 22.03.2016 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 (Собственность № 78-78/005-78/052/020/2015-198/1 от 05.10.2015).

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 812,4 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:40:0020521:3008 | Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-70579846 от 28.03.2023 г. |
| Адрес объекта | Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А | |
| 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 | 1917 | Паспорт на многоквартирный дом, составлен по состоянию на 20.10.2005 г.; Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации от 30.03.2023 г. |
| Этаж расположения | 3, в том числе подземных 1 | |
| Площадь помещения, кв.м. | 812,40 | |
| Высота по внутреннему обмеру, м. | 3,5; 3,55; 2,6 | |
| Объем, куб.м. | н/д | |
| Процент физического износа по техническому паспорту по данным технических документов | 44% | |
| Наличие отдельного входа | Есть | |
| Фундамент | Бутовый ленточный | |
| Стены | Бревенчатые | |
| Перегородки | Бревенчатые | |
| Перекрытия | Деревянное отепленное | |
| Кровля | Железо | |
| Полы | Дощатые с окраской | |
| Оконные проемы | Двойные створные | |
| Дверные проемы | Филенчатые | |
| Внутренняя отделка | Вагонка, окраска | |
| Инженерное обеспечение | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение (не функционируют) | |
| Прочие работы | Лестницы, отмостка | |
| Состояние здания | Неудовлетворительное | Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком |
| Состояние отделки помещений | Требует капитального ремонта | |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | Объект культурного наследия регионального значения | |
| Линия расположения | Красная линия | Визуальный осмотр, Яндекс карты |

*1. Наименование объекта нежилого фонда*

**Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом»** (далее – Объект, ОКН).

Основание для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации: Решение исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990.

Рисунок 1. Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации от 30.03.2023 г.

**Здание**

Дата обновления информации: 16.03.2023

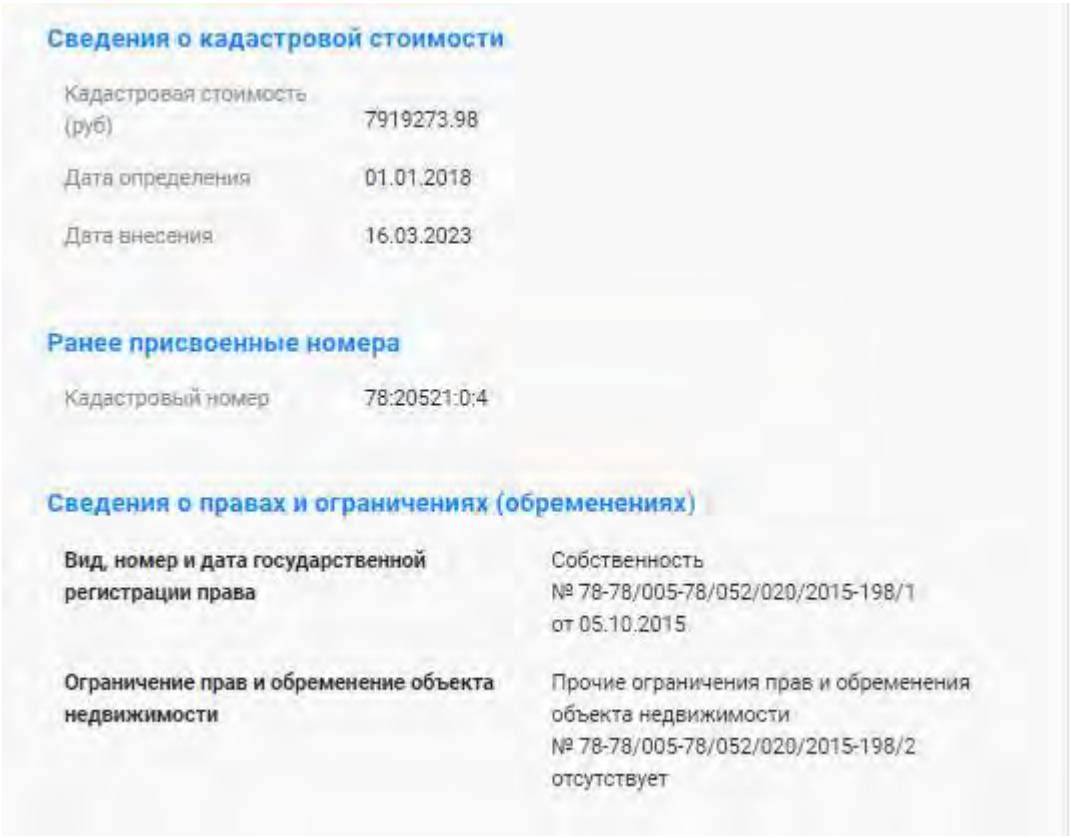
ДЕЙСТВИЯ

**Общая информация**

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Здание |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:40:0020521:3008 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 29.08.2012 |
| Форма собственности | Государственная субъекта РФ |

**Характеристики объекта**

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А |
| Площадь, кв.м | 812.4 |
| Назначение | Нежилое |
| Количество этажей | 3 |
| Количество подземных этажей | 1 |
| Материал наружных стен | Рубленые |
| Год ввода в эксплуатацию | 1917 |



**Сведения о кадастровой стоимости**

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 7919273.98 |
| Дата определения | 01.01.2018 |
| Дата внесения | 16.03.2023 |

**Ранее присвоенные номера**

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер | 78:20521:0:4 |

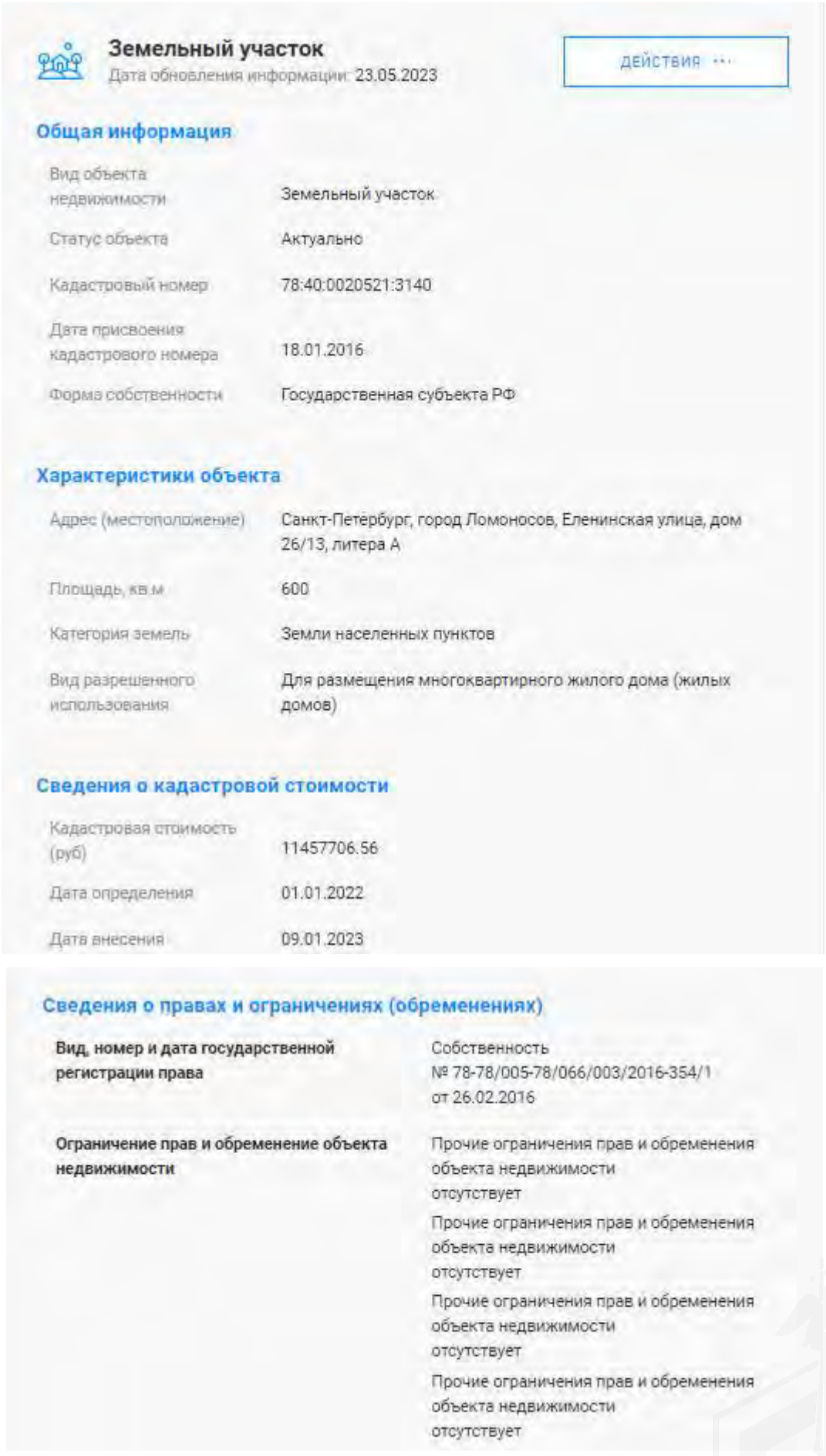
**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

| | |
|---|---|
| **Вид, номер и дата государственной регистрации права** | Собственность<br>№ 78-78/005-78/052/020/2015-198/1<br>от 05.10.2015 |
| **Ограничение прав и обременение объекта недвижимости** | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости<br>№ 78-78/005-78/052/020/2015-198/2<br>отсутствует |

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-001/2023-70549329 от 23.03.2023 г. |
| Адрес объекта оценки | Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А | |
| Кадастровый номер | 78:40:0020521:3140 | |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | |
| Виды разрешенного использования | Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) | |
| Общая площадь | 600,00 | |
| Кадастровая стоимость, руб. | 11 457 706,56 | Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online |
| Балансовая (остаточная) стоимость, руб. | Данные не предоставлены | Данные Заказчика |



## Земельный участок

Дата обновления информации: 23.05.2023

ДЕЙСТВИЯ

### Общая информация

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:40:0020521:3140 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 18.01.2016 |
| Форма собственности | Государственная субъекта РФ |

### Характеристики объекта

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А |
| Площадь, кв.м | 600 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) |

### Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 11457706.56 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 09.01.2023 |

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| **Вид, номер и дата государственной регистрации права** | Собственность<br>№ 78-78/005-78/066/003/2016-354/1<br>от 26.02.2016 |
| **Ограничение прав и обременение объекта недвижимости** | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости<br>отсутствует<br>Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости<br>отсутствует<br>Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости<br>отсутствует<br>Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости<br>отсутствует |

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





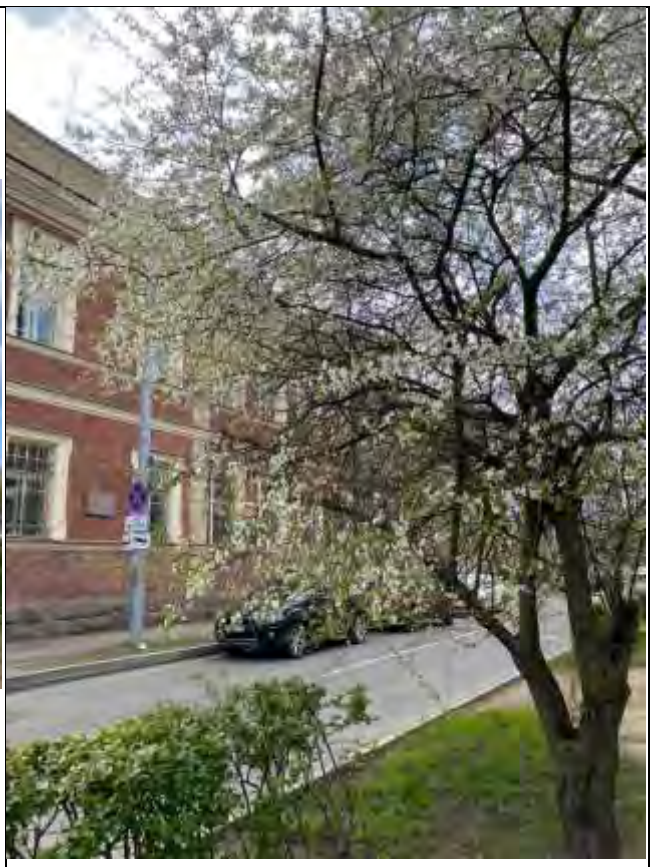



26/13
ЕЛЕНИНСКАЯ















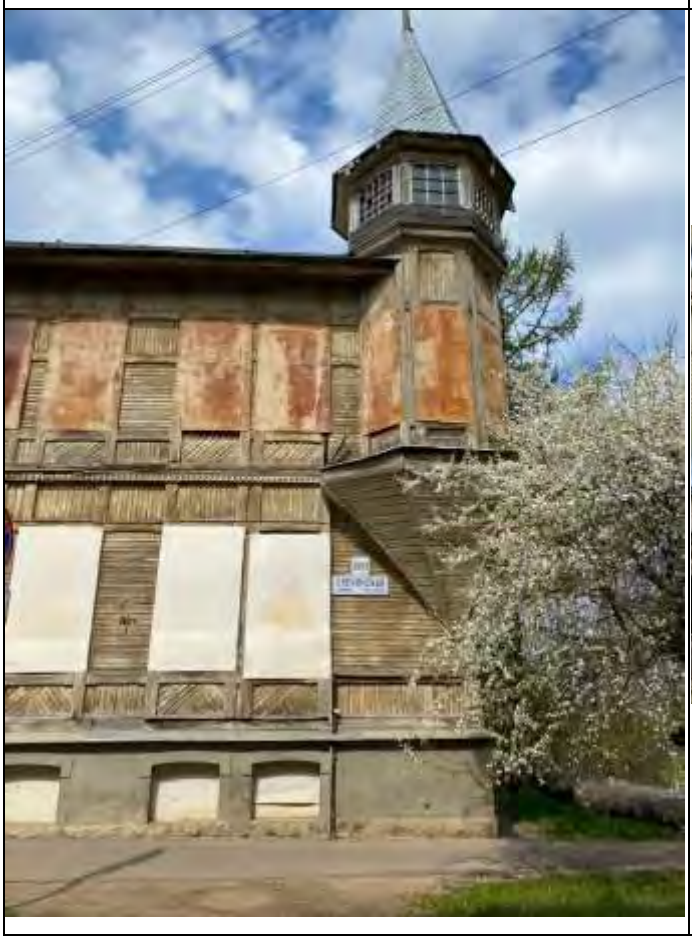

















26/13
ЕЛЕНИНСКАЯ





















## 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:

**Dн=(1-(1-Dф)*(1-Dфун)*(1-Dв)), где:**

$D_н$ – накопленный износ, доли ед.;

$D_ф$ – физический износ, доли ед.;

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

$D_в$ – 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 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 Гостехнадзором 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 стульях 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** | 106,00 |
| **Нормативный возраст здания лет** | 50,00 |
| **Эффективный возраст здания, лет** | 40,00 |
| **Остаточный срок службы, лет** | 10,00 |
| **Физический износ, расчетное значение %** | 80,00 |

- *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 соответствует 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 812,4 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:40:0020521:3008, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А | 80,00% | 0,0% | 0,0% | 80,00% |

## 7.8 Описание местоположения объекта оценки

*Таблица 6. Характеристика месторасположения объекта оценки*

| Наименование параметра | Характеристика |
|---|---|
| Адрес расположения объекта оценки | Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А |
| Местоположение в микрорайоне | город Ломоносов |
| Типичное использование окружающей застройки | Жилая, административная |
| Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры, преобладающая застройка микрорайона | Плотность застройки высокая. Объект оценки расположен в районе вокруг жилой застройки. Ближайшее окружение: жилые дома, административные здания, объекты офисного торгового назначения |
| Транспортная доступность | Хорошая.<br>Доступ на личном и общественном транспорте |
| Близость к остановкам общественного транспорта | Ст. м. "Проспект ветеранов" (ориентировочно на расстоянии 28 000 м.)<br>Транспортная остановка «улица Ломоносова» (ориентировочно на расстоянии 250 м.)<br>Ж. д. станция «Ораниенбаум» (ориентировочно на расстоянии 350 м.) |
| Социальная инфраструктура | Высокоразвита |
| Социальная репутация | Район с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость |
| Внешнее благоустройство | Территория объекта благоустроена |
| Экологическая обстановка | Средняя атмосферная загрязненность |

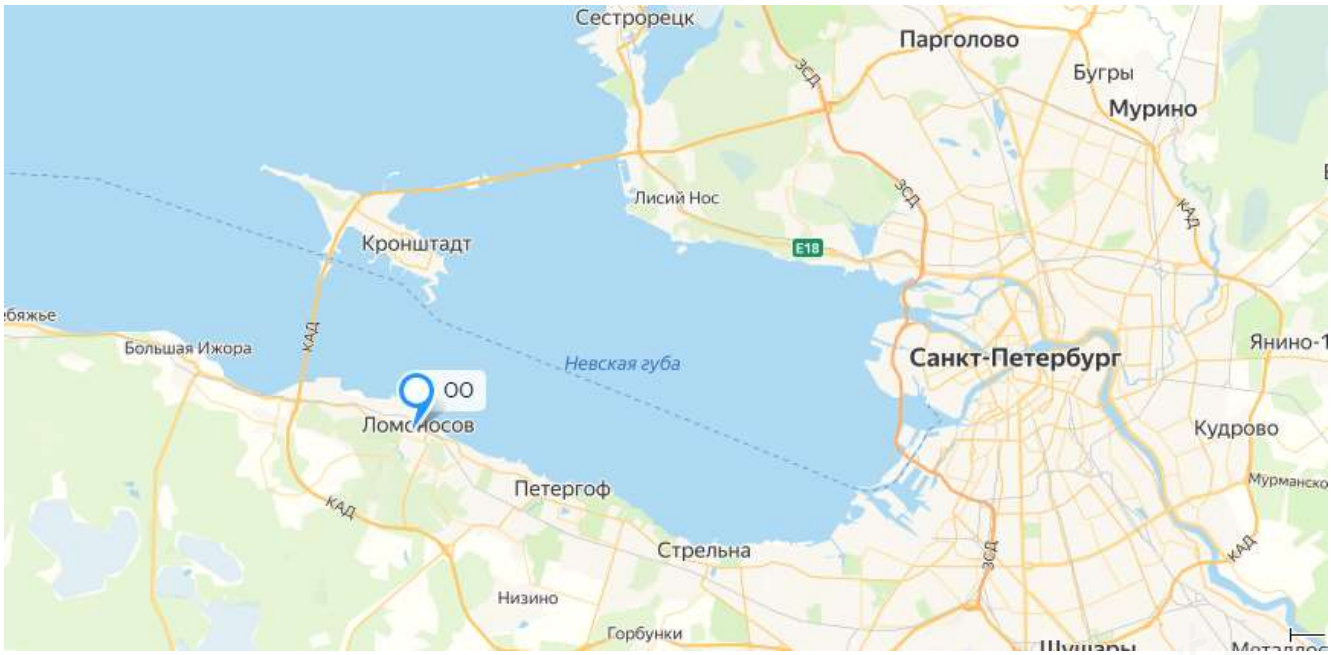



Рисунок 4. Местоположение объекта оценки https://yandex.ru/map-constructor




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 Нева. 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
2. Василеостровский
3. Выборгский
4. Калининский
5. Кировский
6. Колпинский
7. Красногвардейский
8. Красносельский
9. Кронштадтский
10. Курортный
11. Московский
12. Невский
13. Петроградский
14. Петродворцовый
15. Приморский
16. Пушкинский
17. Фрунзенский
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» (электромашины, 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», «ТНТ-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 туриндустрии 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*

## 7.10 Краткая характеристика город Ломоносов

Ломоносов — город, внутригородское муниципальное образование в составе Петродворцового района города федерального значения Санкт-Петербурга. Место нахождения органов местного самоуправления Ломоносовского района Ленинградской области, при этом Ломоносов в состав области и Ломоносовского района не входит. К нему относятся исторические районы Мордвиновка, Мартышкино, Троицкая слобода и Кронштадтская колония.

| Численность населения | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1784 | 1862[28] | 1897 | 1917 | 1939[29] | 1959[30] | 1970[31] |
| 616 | ↗3235 | ↗5300 | ↗7000 | ↗20 650 | ↗27 513 | ↗39 987 |
| 1979[32] | 1992 | 1996 | 2002[33] | 2003 | 2010[34] | 2012[35] |
| ↗43 272 | ↘42 000 | ↘41 400 | ↘37 776 | ↗37 800 | ↗42 505 | ↗43 076 |
| 2013[36] | 2014[37] | 2015[38] | 2016[39] | 2017[40] | 2018[41] | 2019[42] |
| ↘42 784 | ↗42 878 | ↗43 209 | ↗43 244 | ↘43 182 | ↗43 191 | ↘42 971 |
| 2020[43] | 2021[44] | 2023[2] | | | | |
| ↗43 235 | ↘39 147 | ↘39 088 | | | | |

Экономика

Промышленность

В городе действует предприятие по производству оборудования для железнодорожных пассажирских вагонов «КМТ» (принадлежит компании «Трансмашхолдинг»), филиал завода резинотехнических изделий «Красный треугольник». Завод растворимых смесей, ряд деревоперерабатывающих предприятий, предприятия пищевой промышленности (хлебозавод, молокозавод и минипивоварня.).

Действует также ряд предприятий, входящих в структуру Ленинградской военно-морской базы (28-й военный завод, завод аналитического приборостроения и др.), а также промзона НИИ «Гидроприбор».

Транспорт

Существует 4 социальных внутригородских автобусных маршрута. Социальные автобусные маршруты соединяют Ломоносов со станциями метро («Автово», «Кировский завод», «Парнас»), Кронштадтом, Петергофом, Стрельной, Красносельским и Кировским районами Санкт-Петербурга. Коммерческие маршруты связывают Ломоносов со станцией метро Автово, через город проходит коммерческий маршрут Санкт-Петербург — Сосновый Бор. Ряд пригородных маршрутов связывают Ломоносов с населёнными пунктами Ломоносовского района Ленинградской области.

Через Дворцовый проспект Ломоносова проходит автодорога Санкт-Петербург — Сосновый Бор — Ручьи. Кольцевая автодорога проходит в нескольких километрах южнее Ломоносова, за кладбищем «Илики», и связана с дорожной сетью города через развязки с Ораниенбаумским проспектом на юге города и Краснофлотским шоссе в районе железнодорожной станции «Бронка» и дамбы.

В городе расположены станции Октябрьской железной дороги Ораниенбаум I, Ораниенбаум II и платформы Мартышкино и Кронштадтская Колония, пассажирское движение осуществляется с Балтийского вокзала Санкт-Петербурга. На участке Балтийский вокзал — Ораниенбаум I железная дорога двухпутная, интенсивность движения — в среднем два-три электропоезда в час в одном направлении. Участок Ораниенбаум I — Калище (г. Сосновый Бор) — однопутный, электропоезда до Калище курсируют каждые час-полтора.

На севере Ломоносова располагается морской порт, через который ранее осуществлялось пассажирское паромное сообщение с Кронштадтом. Существуют планы значительного расширения порта.

Торговля и сфера услуг

Ломоносов насыщен объектами социальной и торговой инфраструктуры. Город активно осваивают крупные торговые сети, такие как «Пятёрочка», «Магнит», «Дикси», «Эльдорадо» и другие.

Входит в зону покрытия сотовых сетей Билайн, Мегафон, МТС, Теле2.

Издаётся городская газета «Балтийский луч».

*Источник:*
*https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B2_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4)*

# 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.

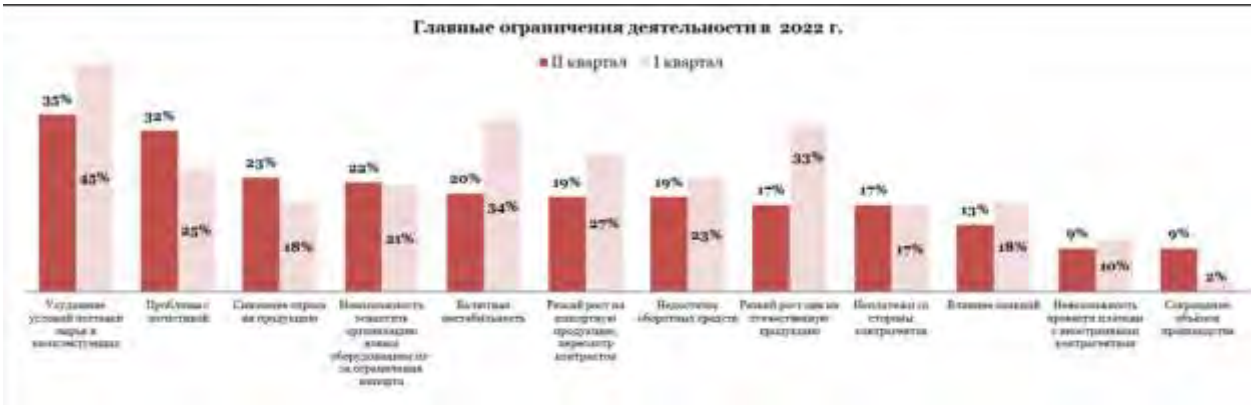
Также 8,6% респондентов указали, что их компании столкнулись с невозможностью проведения платежей с контрагентами, и именно это серьёзно ограничивало работу компаний во II квартале 2022 года. Здесь данные за оба периода почти совпадают.

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 отсечения =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.

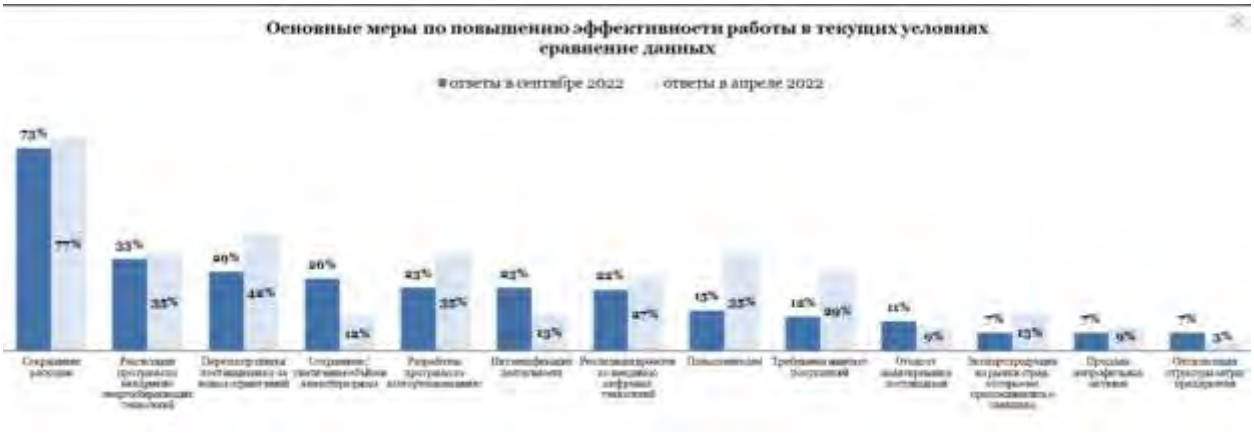
Повысить цены намерены 14,6% предприятий, принявших участие в сентябрьском мониторинге. Возможно, часть компаний уже успела осуществить задуманное – в данных за I квартал доля этого варианта достигала 35,2%.

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.



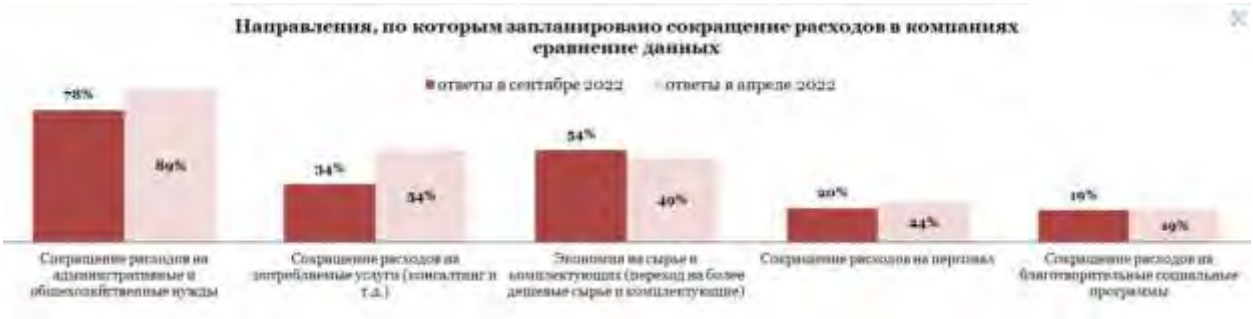

**Вопрос предполагал возможность множественного выбора варианта ответа, сумма не сводится к 100%, данные округлены до целого числа*

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 значимо 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/analytics/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) Оперативные данные.*
*3) Оценка.*

| | Февраль 2023 г. | В % к | | Январь-февраль 2023 г. в % к январю-февралю 2022 г. | Справочно | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | февралю 2022 г. | январю 2023 г. | | февраль 2022 г. в % к | | январь-февраль 2022 г. в % к январю-февралю 2021 г. |
| | | | | | 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 м² 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[2] | фактически | с исключением сезонного и календарного факторов[2] |
| **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[2] | фактически | с исключением сезонного и календарного факторов[2] |
| 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-Петербург*

**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

Банк России

**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 подразумеваются 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 долговые и долевые ценные бумаги и векселя, а также 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 рубли 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 сценария[3]**
(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» (РПБ6). 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 812,4 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:40:0020521:3008, адрес (местонахождение) объекта: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А.

Таблица 5. Используемая в данном издании классификация объектов офисно-торгового назначения.

| № п.п. | Класс (группа) объектов | Описание состава группы объектов недвижимости |
|---|---|---|
| | *Офисная недвижимость* | |
| 1 | Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*) | Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом 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, фитнесс-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. *Торговый центр* – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. *В торгово – развлекательных центрах* представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. *По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.* |
| 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 м². Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита.<br>Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов. |

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.<br>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 |
| | ***Объекты свободного назначения*** | |
| 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, музей, 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 812,4 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:40:0020521:3008, адрес (местонахождение) объекта: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А

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.

*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. | Этажность | Коммунальные платежи | Описание | Источник | Наличие НДС | Арендная плата, руб. в мес. | Арендная ставка, руб./кв.м. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 18к2 | 356,0 | 2 | Не включены | Отдельное здание, примыкающее к жилому дому. Два отдельных входа. Можно арендовать по частям. 136 м кв и 220 м кв. Новый заселённый жилой массив. Активно развивается. Есть площадь для парковки. | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_220_2943581485 | с НДС | 215 000 | 604 |
| 2 | Санкт-Петербург, пос. Парголово, Выборгское ш., 254 | 500,0 | 4 | Не включены | Аренда отдельно стоящего здания. Общая площадь 500 кв.м, 4 этажа (площадь каждого этажа 125 кв.м), отдельные входы. Доступ 24 часа. Здание расположено в Выборгском районе Санкт-Петербурга, на первой линии Выборгского шоссе, в непосредственной близости от ж/д ст. Парголово (там же в перспективе станция метро), высокая проходимость. Удобная транспортная доступность, возможность быстрого выезда на КАД и ЗСД. Возможное использование: медицинский центр, клиника, представительский офис, шоу-рум, обучающий центр, коворкинг, центр бытового обслуживания. Долгосрочная аренда от собственника, без комиссии. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно (городские коммуникации: Электричество, газ, вода). Помещения светлые, тёплые (собственный газовый котёл позволяет регулировать отопление), просторные, панорамные окна. | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_500_m_2471294318 | с НДС | 380 000 | 760 |
| 3 | Санкт-Петербург, Кронштадт г., Кронштадтский район, Флотская, 27* | 443,0 | 2 | Не включены | Основные характеристики: — Площадь: 443 м?; — Высота потолков: 3,5м; — Мощность: 45кВт; — Этаж: 2; — Идеально подойдет как под розницу, так и под ресторан или фитнес клуб. ???????Стоимость, условия сделки: — Арендная плата первые 3 мес. - 354 400 руб. (800 руб./м2), далее - 443 000 руб. (1000 руб./м2); — Оплата коммунальных платежей по счетчику.; — Обеспечительный платеж - 100% (443 000 руб.); — Срок договора - длительный (от 11 мес.); | https://spb.move.ru/objects/sdaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_443_kvm_sankt-peterburg_kronshtadtskiy_kronshtadt_flotskaya_ul_27_6889410832/ | с НДС | 354 400 | 800 |

| № п\п | Адрес | Общая площадь, кв.м. | Этажность | Коммунальные платежи | Описание | Источник | Наличие НДС | Арендная плата, руб. в мес. | Арендная ставка, руб./кв.м. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Описание:<br>— Отдельно стоящее здание в центре города, индивидуальный вход. В этом же здании находится «Пятерочка», что увеличивает поток покупателей. (Проходимость от 40 000 в месяц);<br>— Витринные окна, вход отдельный;<br>— Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта;<br>— Помещение в хорошем состоянии;<br>— Все коммуникации: телефонные линии, водоснабжение, канализация, теплоснабжение;<br>— Юр. статус владельца - собственность. Подойдет под любой вид деятельности; | | | | |
| 4 | Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Стрельна, Санкт-Петербургское ш., 103 | 700,0 | 4 | Не включены | В аренду напрямую от собственника предлагается коммерческое помещение 700 м2, расположенное на первой линии Санкт-Петербургского шоссе (Стрельна) в зоне активного автомобильного трафика - в 100м расположен очень популярный ресторан Токио Сити, который ежедневно до отказа занят посетителями. Локация не вызывает сомнений, очень перспективна для любого бизнеса и продуктового ретейла в частности - предложений в аренду в этой части города нет, тем более такого формата, окружение - более, чем платежеспособное население. Что касается технических характеристик помещения: под договор с надежным долгосрочным арендатором собственник готов, при необходимости: расширить входные группы, минимизировать количество несущих конструкций в помещении, увеличить оконные проёмы и самостоятельно пройти процедуру согласования таких изменений, т.о. обеспечить максимально комфортное размещение арендатора в помещении. Здание обеспечено всеми необходимыми коммуникациями, эл.мощность 150 кВт (по договору), высота потолков 3м, есть достаточно места для организации парковки для покупателей.<br>Готовы обсудить аренду части площади и другие существенные условия аренды. Буду рада ответить на Ваши вопросы, оперативно организовать просмотр. | https://spb.cian.ru/rent/commercial/289812892/ | с НДС | 690 000 | 986 |

| № п\п | Адрес | Общая площадь, кв.м. | Этажность | Коммунальные платежи | Описание | Источник | Наличие НДС | Арендная плата, руб. в мес. | Арендная ставка, руб./кв.м. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Санкт-Петербург, р-н Приморский, Лахта-Ольгино, просп. Лахтинский, 129 | 895,0 | 2 | Не включены | ПЛАТИМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Направим презентацию с планом и аналитикой ставок по рынку для принятия решения.<br>Дома бизнес-центра OSKO-PARK выполнены по уникальным технологиям в стиле фахверк с панорамным остеклением и современной архитектурой. Удобное месторасположение, напротив платформа Ольгино, рядом автобусные остановки, до метро Беговая 5 минут на транспорте.<br>Налоговая: 26.<br>Лифты: Нет.<br>Вентиляция: Приточно-вытяжная.<br>Кондиционирование: Центральное.<br>Безопасность: Контроль доступа.<br>Парковка: Наземная.<br>Описание помещения: Панорамное остекление, по два санузла на этаже, душевая, помещение под кухню для сотрудников.<br>Планировка: смешанная. Тип налогообложения: УСН. Кол-во парковочных мест: 20.<br>Лот 33572-48 | https://spb.cian.ru/rent/commercial/288945257/ | с НДС | 1 253 000 | 1 400 |
| 6 | Санкт-Петербург, Выборгское ш., 142к2 | 427,0 | 2 | Не включены | Сдам в аренду здание 427 кв.м. на участке 19 соток.<br>Сделан ремонт.<br>Оборудован всеми необходимыми коммуникациями.<br>До нижнего большого Суздальского озера 50м.<br>Микрорайон Шувалово-Озерки находится в северной части города в 20-ти минутах езды на автомобиле от центра Санкт-Петербурга и входит в состав Выборгского района.<br>Площадка возле гаража на 2 машины, дополнительно со стороны дома на 2 автомобиля.<br>На территории пристроенная беседка с кирпичной печью с мангалом.<br>Территория участка благоустроенна. Имеется проезд к озеру. | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_zdanie_427_m_3070285540 | с НДС | 300 000 | 703 |
| 7 | Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Петергоф, Эйхенская | 521,2 | 1 | Не включены | Адрес: Петродворцовый район, г. Петергоф, Эйхенская ул., д.15а, лит.А, здание<br>Площадь: 521,2 кв.м<br>Этажность: одноэтажное, высота 4,7 м<br>Вход: пять отдельных с улицы<br>Коммуникации: возможность подключения | https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_5212_kv.m._v_arendu_3041251882 | с НДС | 99 696 | 191 |

| № п\п | Адрес | Общая площадь, кв.м. | Этажность | Коммунальные платежи | Описание | Источник | Наличие НДС | Арендная плата, руб. в мес. | Арендная ставка, руб./кв.м. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ул., 15А | | | | электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления. Состояние: требуется ремонт Назначение: складское Месторасположение и окружение: Здание входит в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Конногренадерского полка». Окружение- административные здания, объекты торговли, учебные заведения. Все достопримечательности южного побережья Финского залива в 15 минут ходьбы. Активный туристический трафик. Транспортная доступность: Доступные городские магистрали- Санкт-Петербургский проспект и Петергофская улица. Остановки общественного транспорта на Санкт-Петербургском проспекте, автобусы ходят до метро Автово, Ленинский проспект, Проспект Ветеранов. До ж/д станции Старый Петергоф около 3 км. Торги в электронной форме 23.08.2023 года. Прием заявок по 18.08.2023 года. Принять участие в торгах могут субъекты малого и среднего бизнеса. Начальная цена (величина годовой арендной платы) снижена на 25%. Договор аренды на 10 лет. | | | | |
| 8 | Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, Угольная ул., 8 | 1 040,0 | 2 | Не включены | Код объекта: 7614 Сдается в аренду двухэтажное административное здание общей площадью 1040 м2 на участке 50 соток, в районе ж.д.вокзала г.Ломоносов.Подходит под: дом престарелых, медицинский центр, хоспис и т.д.Возможна перепланировка помещений под нужды арендатора, долгосрочные каникулы на период ремонта. | https://spb.cian.ru/rent/commercial/288595331/ | с НДС | 364 000 | 350 |
| Среднее значение | | | | | | | | | 724 |
| Минимальное значение | | | | | | | | | 191 |
| Максимальное значение | | | | | | | | | 1 400 |
| Коэффициент вариации | | | | | | | | | 51% |
| Медиана | | | | | | | | | 731 |

## 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. |
|---|---|---|---|
| 191 | 1 400 | 724 | 731 |

# 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 расчётов 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*

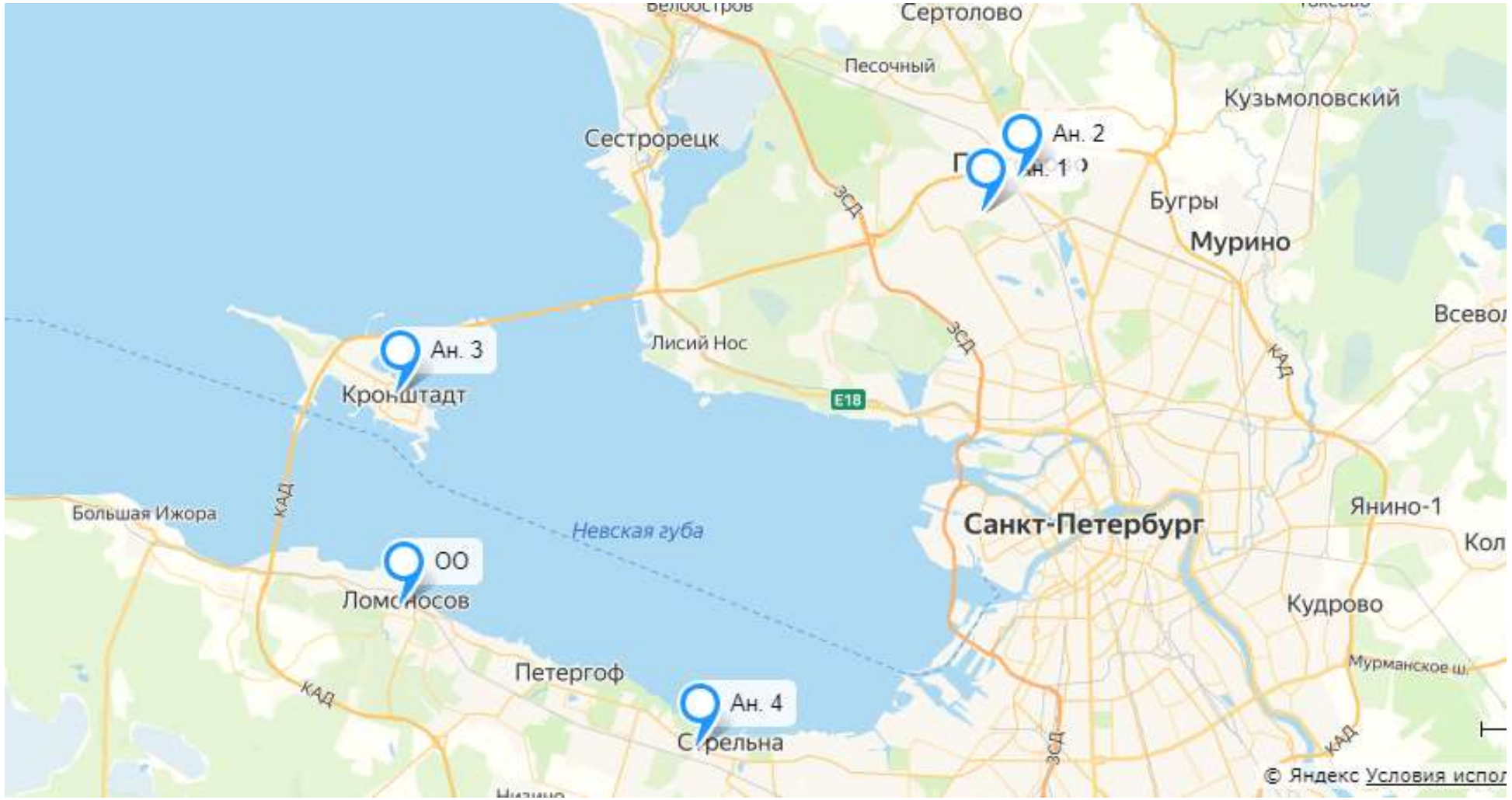
| Наименование | Аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|
| Назначение | Свободного назначения | Свободного назначения | Свободного назначения | Свободного назначения |
| Описание | Отдельное здание, примыкающее к жилому дому. Два отдельных входа. Можно арендовать по частям. 136 м кв и 220 м кв. Новый заселённый жилой массив. Активно развивается. Есть площадь для парковки. | Аренда отдельно стоящего здания. Общая площадь 500 кв.м, 4 этажа (площадь каждого этажа 125 кв.м), отдельные входы. Доступ 24 часа. Здание расположено в Выборгском районе Санкт-Петербурга, на первой линии Выборгского шоссе, в непосредственной близости от ж/д ст. Парголово (там же в перспективе станция метро), высокая проходимость. Удобная транспортная доступность, возможность быстрого выезда на КАД и ЗСД. Возможное использование: медицинский центр, клиника, представительский офис, шоу-рум, обучающий центр, коворкинг, центр бытового обслуживания. Долгосрочная аренда от собственника, без комиссии. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно (городские коммуникации: Электричество, газ, вода). Помещения светлые, тёплые (собственный газовый котёл позволяет регулировать отопление), просторные, панорамные окна. | Основные характеристики:<br>— Площадь: 443 м?;<br>— Высота потолков: 3,5м;<br>— Мощность: 45кВт;<br>— Этаж: 2;<br>— Идеально подойдет как под розницу, так и под ресторан или фитнес клуб.<br>???????Стоимость, условия сделки:<br>— Арендная плата первые 3 мес. - 354 400 руб. (800 руб./м2), далее - 443 000 руб. (1000 руб./м2);<br>— Оплата коммунальных платежей по счетчику.;<br>— Обеспечительный платеж - 100% (443 000 руб.);<br>— Срок договора - длительный (от 11 мес.);<br>Описание:<br>— Отдельно стоящее здание в центре города, индивидуальный вход. В этом же здании находится «Пятерочка», что увеличивает поток покупателей. (Проходимость от 40 000 в месяц);<br>— Витринные окна, вход отдельный;<br>— Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта;<br>— Помещение в хорошем состоянии;<br>— Все коммуникации: телефонные линии, | В аренду напрямую от собственника предлагается коммерческое помещение 700 м2, расположенное на первой линии Санкт-Петербургского шоссе (Стрельна) в зоне активного автомобильного трафика - в 100м расположен очень популярный ресторан Токио Сити, который ежедневно до отказа занят посетителями. Локация не вызывает сомнений, очень перспективна для любого бизнеса и продуктового ретейла в частности - предложений в аренду в этой части города нет, тем более такого формата, окружение - более, чем платежеспособное население. Что касается технических характеристик помещения: под договор с надежным долгосрочным арендатором собственник готов, при необходимости: расширить входные группы, минимизировать количество несущих конструкций в помещении, увеличить оконные проёмы и самостоятельно пройти процедуру согласования таких изменений, т.о. обеспечить максимально комфортное размещение арендатора в помещении. Здание обеспечено всеми необходимыми коммуникациями, эл.мощность 150 кВт (по договору), высота потолков 3м, есть достаточно места для организации парковки для покупателей.<br>Готовы обсудить аренду части площади и другие существенные |

| Наименование | Аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|
| | | | водоснабжение, канализация, теплоснабжение;<br>— Юр. статус владельца - собственность.<br>Подойдет под любой вид деятельности; | условия аренды. Буду рада ответить на Ваши вопросы, оперативно организовать просмотр. |
| Передаваемые права | Право временного владения (пользования) | Право временного владения (пользования) | Право временного владения (пользования) | Право временного владения (пользования) |
| Условия финансирования сделки | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Дата сделки/предложения | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Характер цены | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| Местоположение | Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 18к2 | Санкт-Петербург, пос. Парголово, Выборгское ш., 254 | Санкт-Петербург, Кронштадт г., Кронштадтский район, Флотская, 27* | Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Стрельна, Санкт-Петербургское ш., 103 |
| Расположение относительно красной линии | Внутри квартала | Красная линия | Красная линия | Красная линия |
| Этажность | 2 | 4 | 2 | 4 |
| Отдельный вход с улицы | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Физическое состояние здания | Хорошее | Хорошее | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Состояние отделки объекта оценки | Без отделки (Требует ремонта) | Требует косметического ремонта** | Среднее состояние | Требует косметического ремонта** |
| Общая площадь, кв. м | 356,0 | 500,0 | 443,0 | 700,0 |
| Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м. | 604 | 760 | 800 | 986 |
| Наличие НДС | с НДС | с НДС | с НДС | с НДС |

| Наименование | Аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|
| Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м. с учетом НДС | 604 | 760 | 800 | 986 |
| Тип объекта | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ |
| Коммунальные платежи | Не включены | Не включены | Не включены | Не включены |
| Источник информации | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_220_2943581485 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_500_m_2471294318 | https://spb.move.ru/objects/sdaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_443_kvm_sankt-peterburg_kronshtadtskiy_kronshtadt_flotskaya_ul_27_6889410832/ | https://spb.cian.ru/rent/commercial/289812892/ |

**-принято согласно картам, приложенным в объявлении*

***-принято согласно телефонным переговорам*




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 м$^2$ 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.*

*Корректировка не требуется, в арендную ставку объекта оценки и объектов-аналогов не включены коммунальные и эксплуатационные платежи.*

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%» к аналогам №1-4.*

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 №1-4 являются зданиями 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.

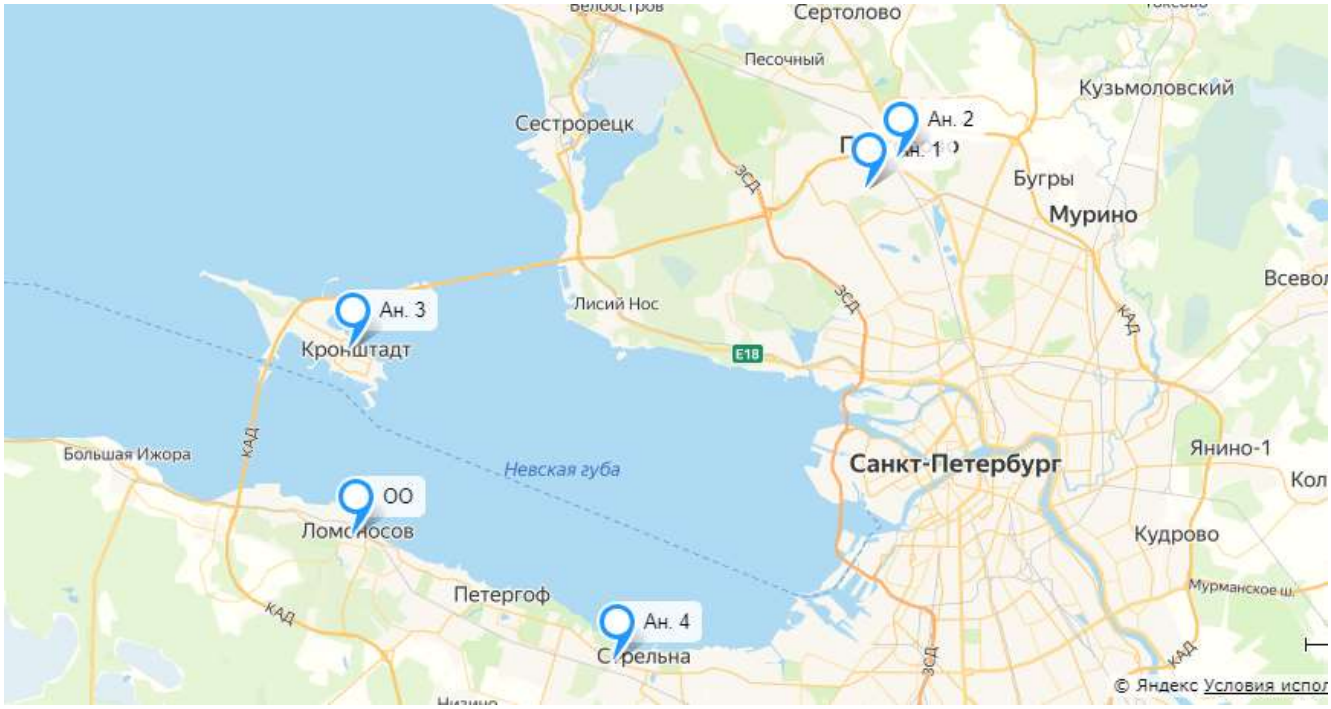



Рисунок 6. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов https://yandex.ru/map-constructor

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 №№1-4 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*

*Корректировка не требуется, объект оценки и объекты-аналоги расположены в Спальных микрорайонах среднеэтажной застройки.*

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 11. Расчет корректировки на расположение относительно красной линии*

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Расположение относительно красной линии | Красная линия | Внутри квартала | Красная линия | Красная линия | Красная линия |
| Коэффициент | 1,00 | 0,9 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| **Корректировка, %** | | 11,11 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

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 12. Расчет корректировки на расстояние до ближайшей остановки/метро*

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Расстояние до ближайшей остановки/метро | Ст. м. "Проспект ветеранов" (ориентировочно на расстоянии 28 000 м.) | Ст. м. "Парнас" (ориентировочно на расстоянии 5 600 м.) | Ст. м. "Парнас" (ориентировочно на расстоянии 4 400 м.) | Ст. м. "Береговая" (ориентировочно на расстоянии 25 000 м.) | Ст. м. "Проспект ветеранов" (ориентировочно на расстоянии 14 000 м.) |
| Коэффициент | 0,77 (значение принято, как наиболее сопоставимое) | 0,77 (значение принято, как наиболее сопоставимое) | 0,77 | 0,77 (значение принято, как наиболее сопоставимое) | 0,77 (значение принято, как наиболее сопоставимое) |
| **Корректировка, %** | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

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 |
| Объект оценки | 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 13. Расчет корректировки на площадь*

| Наименование | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м. | 812,40 | 356,00 | 500,00 | 443,00 | 700,00 |
| Диапазон, кв.м. | От 750 до 1500 | От 300 до 750 | От 300 до 750 | От 300 до 750 | От 300 до 750 |
| Коэффициент | 1,00 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| **Корректировка, %** | | -5,00 | -5,00 | -5,00 | -5,00 |

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)*

*Корректировка не применяется, данные по разбивке площади по этажам отсутствуют.*

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-nedvizhimosti/3105-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda*

*Таблица 14. Расчет корректировки на коммуникации*

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Коммуникации | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение (не функционируют) | Обеспечен | Обеспечен | Обеспечен | Обеспечен |
| Коэффициент | 1,00 | =0,72*0,93*0,96/1-1 | =0,72*0,93*0,96/1-1 | =0,72*0,93*0,96/1-1 | =0,72*0,93*0,96/1-1 |
| **Корректировка, %** | | -35,72 | -35,72 | -35,72 | -35,72 |

**- поскольку коммуникации подведены к объекту оценки, но не подключены, использовались значения верхней границы интервала*

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 15. Расчет корректировки на физическое состояние здания*

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

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 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | требует капитального ремонта | требует косметического ремонта | среднее состояние | отделка "люкс" |
| объект оценки | требует капитального ремонта | **1,00** | 0,81 | 0,81 | 0,65 |
| | требует 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 16. Расчет корректировки на состояние отделки*

| Наименование | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Состояние отделки | Требует капитального ремонта | Без отделки (Требует ремонта) | Требует косметического ремонта* | Среднее состояние | Требует косметического ремонта* |
| Коэффициент | 1,00 | 1,00 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| **Корректировка, %** | | 0,00 | -19,00 | -19,00 | -19,00 |

***-принято согласно телефонным переговорам*

***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:

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

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

$C_{ср}$ - 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 17. Расчет рыночной арендной ставки объекта оценки*

| Ценообразующие факторы | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Назначение** | Нежилое здание площадью 812,4 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:40:0020521:3008 | Свободного назначения | Свободного назначения | Свободного назначения | Свободного назначения |
| Общая площадь | 812,40 | 356,00 | 500,00 | 443,00 | 700,00 |
| Ставка аренды 1 кв.м. объекта-аналога, руб. в месяц с НДС | | 604 | 760 | 800 | 986 |
| **Коммунальные платежи** | Ставка аренды без учета коммунальных и эксплуатационных платежей | Не включены | Не включены | Не включены | Не включены |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная ставка | | 604 | 760 | 800 | 986 |
| **Наличие обременений** | объект культурного наследия регионального значения | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка, % | | -15,00% | -15,00% | -15,00% | -15,00% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | -91 | -114 | -120 | -148 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 91 | 114 | 120 | 148 |
| Скорректированная ставка | | 513 | 646 | 680 | 838 |
| **Дата предложения** | 13.05.2023 г. | 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% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная ставка | | 513 | 646 | 680 | 838 |
| **Скидка к ставкам аренды** | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка, % | | -7,50% | -7,50% | -7,50% | -7,50% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | -39 | -48 | -51 | -63 |

| Ценообразующие факторы | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 39 | 48 | 51 | 63 |
| Скорректированная ставка | | 475 | 598 | 629 | 775 |
| **Вид использования** | Свободного назначения | Свободного назначения | Свободного назначения | Свободного назначения | Свободного назначения |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная ставка | | 475 | 598 | 629 | 775 |
| **Местоположение** | Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А | Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 18к2 | Санкт-Петербург, пос. Парголово, Выборгское ш., 254 | Санкт-Петербург, Кронштадт г., Кронштадтский район, Флотская, 27* | Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Стрельна, Санкт-Петербургское ш., 103 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная ставка | | 475 | 598 | 629 | 775 |
| **Линия расположения** | Красная линия | Внутри квартала | Красная линия | Красная линия | Красная линия |
| Корректировка, % | | 11,11% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 53 | 0 | 0 | 0 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 53 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная ставка | | 528 | 598 | 629 | 775 |
| **Расстояние до ближайшей остановки/метро** | Ст. м. "Проспект ветеранов" (ориентировочно на расстоянии 28 000 м.) | Ст. м. "Парнас" (ориентировочно на расстоянии 5 600 м.) | Ст. м. "Парнас" (ориентировочно на расстоянии 4 400 м.) | Ст. м. "Береговая" (ориентировочно на расстоянии 25 000 м.) | Ст. м. "Проспект ветеранов" (ориентировочно на расстоянии 14 000 м.) |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная ставка | | 528 | 598 | 629 | 775 |
| **Площадь, кв.м.** | 812,40 | 356,00 | 500,00 | 443,00 | 700,00 |
| Корректировка, % | | -5,00% | -5,00% | -5,00% | -5,00% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | -26 | -30 | -31 | -39 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 26 | 30 | 31 | 39 |
| Скорректированная ставка | | 501 | 568 | 598 | 736 |

| Ценообразующие факторы | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Тип парковки** | Стихийная | Стихийная | Стихийная | Стихийная | Стихийная |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная ставка | | 501 | 568 | 598 | 736 |
| **Этаж расположения** | 3, в том числе подземных 1 | 2 | 4 | 2 | 4 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная ставка | | 501 | 568 | 598 | 736 |
| **Наличие отдельного входа** | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная ставка | | 501 | 568 | 598 | 736 |
| **Тип объекта** | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная ставка | | 501 | 568 | 598 | 736 |
| **Инженерные коммуникации** | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение (не функционируют) | Обеспечен | Обеспечен | Обеспечен | Обеспечен |
| Корректировка, % | | -35,72% | -35,72% | -35,72% | -35,72% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | -179 | -203 | -213 | -263 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 179 | 203 | 213 | 263 |
| Скорректированная ставка | | 322 | 365 | 384 | 473 |
| **Физическое состояние здания** | Неудовлетворительное | Хорошее | Хорошее | Удовлетворительное | Удовлетворительное |

| Ценообразующие факторы | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Корректировка, % | | -39,00% | -39,00% | -27,00% | -27,00% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | -126 | -142 | -104 | -128 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 126 | 142 | 104 | 128 |
| Скорректированная ставка | | 197 | 223 | 280 | 345 |
| **Состояние помещений** | Требует капитального ремонта | Без отделки (Требует ремонта) | Требует косметического ремонта** | Среднее состояние | Требует косметического ремонта** |
| Корректировка, % | | 0,0% | -19,00% | -19,00% | -19,00% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | -42 | -53 | -66 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 0 | 42 | 53 | 66 |
| Скорректированная ставка | | 197 | 180 | 227 | 280 |
| Коэффициент вариации, % | 19,82% | | | | |
| Сумма абсолютных корректировок | | 513 | 580 | 573 | 706 |
| Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю | | 0,2924 | 0,3218 | 0,3396 | 0,3396 |
| Весовой коэффициент | | 0,226 | 0,249 | 0,263 | 0,263 |
| Взвешенная стоимость | | 44 | 45 | 60 | 73 |
| **Рыночная арендная ставка за 1 кв.м., руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи** | 222,00 | | | | |
| **Рыночная арендная плата за объект, руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи** | 180 352,80 | | | | |

**-принято согласно картам, приложенным в объявлении*

***-принято согласно телефонным переговорам*

# 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:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3,$$ 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 18. 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% | 222,00 |
| Сравнительный подход | 222,00 | 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 19. 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 812,4 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:40:0020521:3008. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:0020521:3140 | 812,4 | 222,00 | 185,00 | 180 352,80 | 150 294,00 |

*-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»** **А.О. Иванович**

**Генеральный директор**

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

# 14 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

При подготовке данного отчёта нами были использованы следующие материалы:

**Документы, предоставленные заказчиком:**

1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-70579846 от 28.03.2023 г.;
2. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-70549329 от 23.03.2023 г.;
3. Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации от 30.03.2023 г.;
4. Уведомление №01-21-628/23-0-1 от 07.03.2023 г.;
5. Паспорт на многоквартирный дом, составлен по состоянию на 20.10.2005 г.;
6. Поэтажный план от 11.11.2009 г.;
7. Акт обследования объекта нежилого фонда от 10.03.2023 г.;
8. Уведомление №ИВ-130-2483 от 13.03.2023 г.;
9. Выписка из ЕГРОКН (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации №01-43-3892/23-0-0_3 от21.02.2023 г.;
10. Акт отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимися в неудовлетворительном состоянии от 13.07.2021 г.;
11. Распоряжение №40-32 от 29.03.2016 г.;
12. Паспорт объекта культурного наследия;
13. Приказ №93078-р от 15.05.2017 г.;
14. Распоряжение №10-87 от 22.03.2016 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/

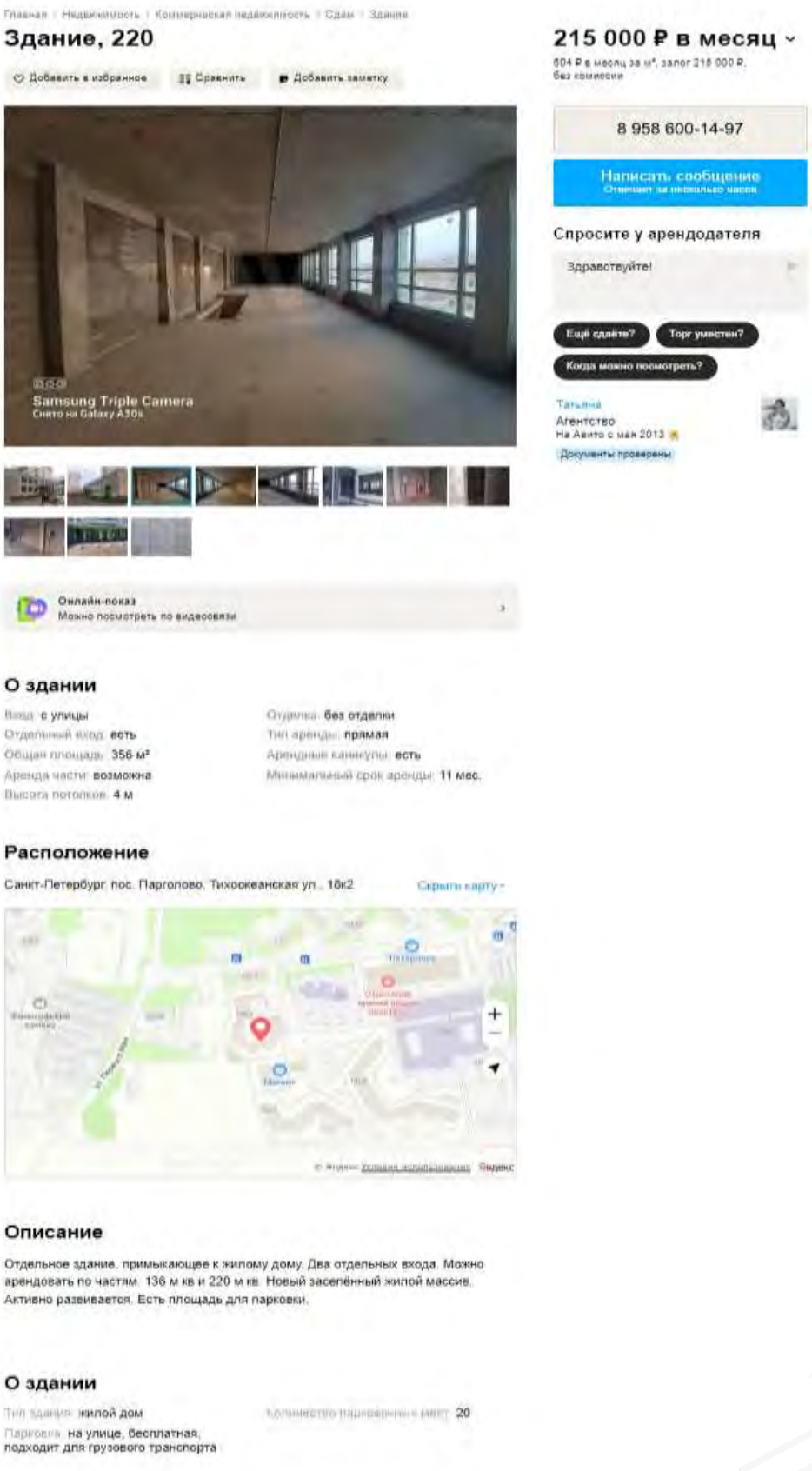
3. Федеральная служба государственной статистики http://www.gks.ru/;

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



Здание, 220

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Samsung Triple Camera
Снято на Galaxy A30s

215 000 ₽ в месяц

604 ₽ в месяц за м², залог 215 000 ₽, без комиссии

8 958 600-14-97

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Татьяна
Агентство
На Авито с мая 2013
Документы проверены

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О здании

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 356 м²
Аренда части: возможна
Высота потолков: 4 м
Отделка: без отделки
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 18к2 Скрыть карту

Описание

Отдельное здание, примыкающее к жилому дому. Два отдельных входа. Можно арендовать по частям: 136 м кв и 220 м кв. Новый заселённый жилой массив. Активно развивается. Есть площадь для парковки.

О здании

Тип здания: жилой дом
Количество парковочных мест: 20
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_220_2943581485

Главная › Недвижимость › Коммерческая недвижимость › Сдам › Здание

# Здание, 500 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку





**380 000 ₽ в месяц**

760 ₽ в месяц за м², залог 760 000 ₽
или предложите свою цену

8 981 185-35-39

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Завершено 2 объявления

## О здании

Отдельный вход: есть
Общая площадь: 500 м²
Высота потолков: 3 м
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

## Расположение

Санкт-Петербург, пос. Парголово, Выборгское ш., 254
• Парнас, от 31 мин

Скрыть карту



## Описание

Аренда отдельно стоящего здания. Общая площадь 500 кв.м. 4 этажа (площадь каждого этажа 125 кв м), отдельные входы. Доступ 24 часа. Здание расположено в Выборгском районе Санкт-Петербурга, на первой линии Выборгского шоссе, в непосредственной близости от ж/д ст. Парголово (там же в перспективе станция метро), высокая проходимость. Удобная транспортная доступность, возможность быстрого выезда на КАД и ЗСД.
Возможное использование: медицинский центр, клиника, представительский офис, шоу-рум, обучающий центр, коворкинг, центр бытового обслуживания.
Долгосрочная аренда от собственника, без комиссии.
Коммунальные услуги оплачиваются отдельно (городские коммуникации: Электричество, газ, вода).
Помещения светлые, тёплые (собственный газовый котёл позволяет регулировать отопление), просторные, панорамные окна.

## О здании

Тип здания: другой
Количество парковочных мест: 7
Парковка: на улице, бесплатная

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_500_m_2471294318

Недвижимость на Move.ru > Санкт-Петербург > г. Кронштадт

# Сдам нежилое здание, 443 м², Кронштадт

354 400 ₽ цена за м² 800 ₽

руб доп евро в месяц

г. Кронштадт
Санкт-Петербург, Кронштадт

Добавить в избр

16 декабря 2022 25 (+1 за сегодня) Обновлено вчера в 03:00 Пожаловаться Заметки Печать





Даниил
Недвижимость Северо-Запада
+7 (958) 600-XX-XX
Показать телефон



25 000 ₽
Студия, 25 м²



28 000 ₽
2-комнатная, 70 м²

## Нежилое здание в аренду

| | | | |
|---|---|---|---|
| Цена: | 354 400 ₽ в месяц | Дата публикации: | 16 декабря 2022 |
| Цена за м²: | 800 ₽ | Дата обновления: | вчера в 03:00 |
| Тип объекта: | нежилое здание | ID: | 688-941-083-2 |
| Общая площадь: | 443 м² | | |

ЦБ РФ

| | | |
|---|---|---|
| USD | 59.21 ₽ | 0.93 ₽ |
| EUR | 107.97 ₽ | 0.82 ₽ |

BITCOIN

| | | |
|---|---|---|
| BTC | 2941030 ₽ | 17499 ₽ |

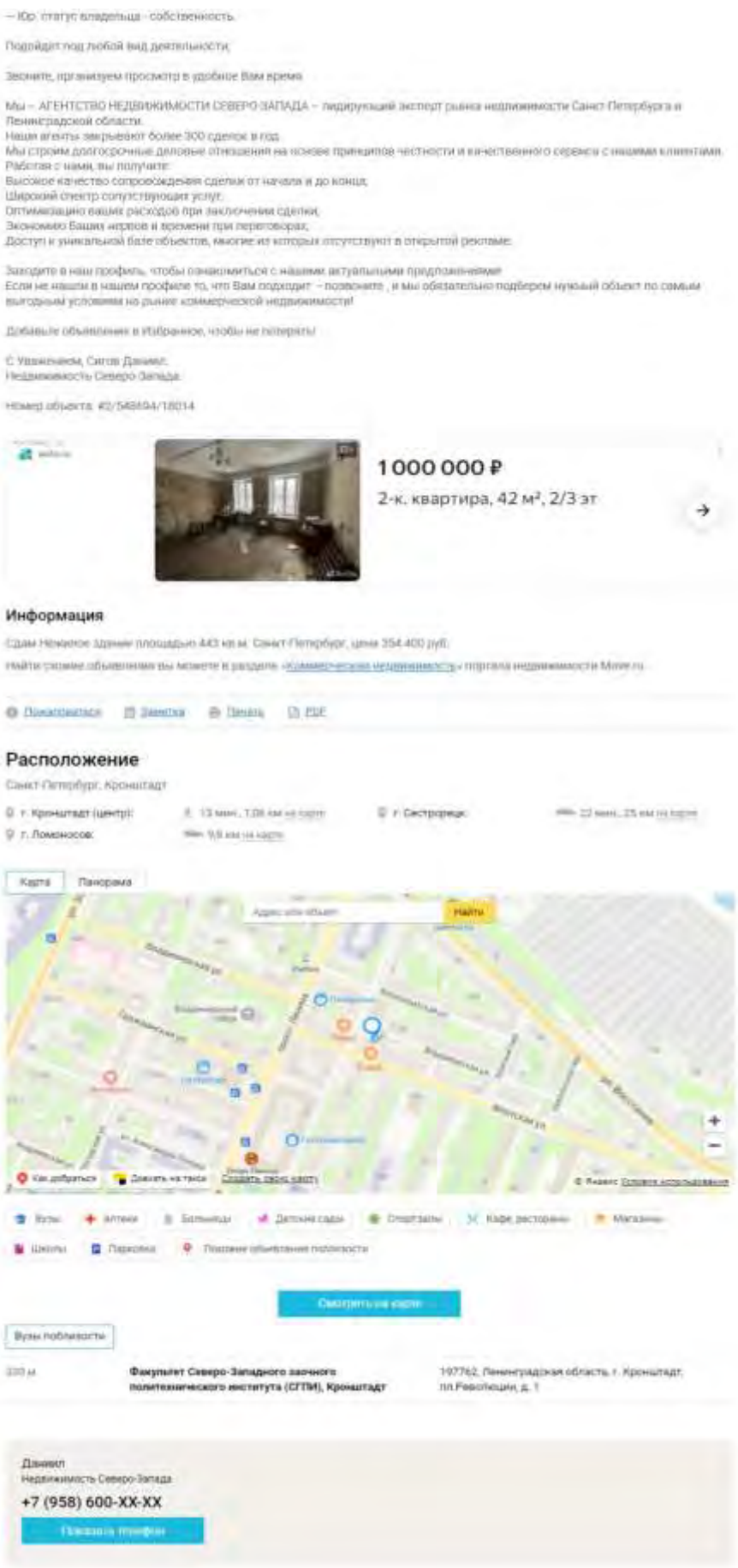
## Описание

Основные характеристики:

– Площадь: 443 м?;
– Высота потолков: 3,5м;
– Мощность: 45кВт;
– Этаж: 2;
– Идеально подойдет как под розницу, так и под ресторан или фитнес клуб.
???????Стоимость, условия сделки:

– Арендная плата первые 3 мес. - 354 400 руб. (800 руб./м2), далее - 443 000 руб. (1000 руб./м2);
– Оплата коммунальных платежей по счетчику;
– Обеспечительный платеж - 100% (443 000 руб.);
– Срок договора - длительный (от 11 мес.);
Описание:

– Отдельно стоящее здание в центре города, индивидуальный вход. В этом же здании находится «Пятерочка», что увеличивает поток покупателей. (Проходимость от 40 000 в месяц);
– Витринные окна, вход отдельный;
– Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта;
– Помещение в хорошем состоянии;
– Все коммуникации: телефонные линии, водоснабжение, канализация, теплоснабжение;
– Юр. статус владельца - собственность.




https://spb.move.ru/objects/sdaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_443_kvm_sankt-peterburg_kronshtadtskiy_kronshtadt_flotskaya_ul_27_6889410832/

# Здание (В+), 700 м²

Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Стрельна, Санкт-Петербургское ш., 103 На карте

В избранное | Пожаловаться




Площадь 700 м² | Этажность 4 | Класс В+

## Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽ | Посмотреть пример отчёта

В аренду напрямую от собственника предлагается коммерческое помещение 700 м2, расположенное на первой линии Санкт-Петербургского шоссе (Стрельна) в зоне активного автомобильного трафика - в 100м расположен очень популярный ресторан Токио Сити, который ежедневно до отказа занят посетителями. Локация не вызывает сомнений, очень перспективна для любого бизнеса и продуктового ретейла в частности - предложений в аренду в этой части города нет, тем более такого формата, окружение - более, чем платежеспособное население. Что касается технических характеристик помещения: под договор с надежным долгосрочным арендатором собственник готов, при необходимости: расширить входные группы, минимизировать количество несущих конструкций в помещении, увеличить оконные проёмы и самостоятельно пройти процедуру согласования таких изменений, т.о. обеспечить максимально комфортное размещение арендатора в помещении. Здание обеспечено всеми необходимыми коммуникациями, эл.мощность 150 кВт (по договору), высота потолков 3м, есть достаточно места для организации парковки для покупателей.

Готовы обсудить аренду части площади и другие существенные условия аренды. Буду рада ответить на Ваши вопросы, оперативно организовать просмотр.

Свернуть

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

## Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 968 195-30-58

690 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

| | |
|---|---|
| Цена за метр | 11 829 ₽ в год |
| Налог | УСН |
| Комиссии | нет |
| Коммунальные платежи | не включены |
| Эксплуатационные расходы | не предусмотрены |

+7 968 195-30-58

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЦН КВАДРАТ
Документы проверены

РИЭЛТОР
Наталия Жаркова
5.0 · 1

https://spb.cian.ru/rent/commercial/289812892/

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.03.2023, поступившего на рассмотрение 24.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 17 |

| | |
|---|---|
| 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549846 | |
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3008 |
| Номер кадастрового квартала: | 78:40:0020521 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 29.08.2012 |

| | |
|---|---|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Кадастровый номер 78:20521:0:4 |
| Местоположение: | Санкт-Петербург, город Домоносов, Елизаветская улица, дом 26/13, литера А |
| Площадь: | 812.4 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 3, в том числе подземных 1 |
| Материал наружных стен: | Рубленые |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1917 |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 7919273.98 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 78:40:0020521:3140 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 78:40:0020521:3011, 78:40:0020521:3012, 78:40:0020521:3013, 78:40:0020521:3014, 78:40:0020521:3015, 78:40:0020521:3016, 78:40:0020521:3039, 78:40:0020521:3040, 78:40:0020521:3041 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных 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 |
| Вилы разрешенного использования: | данные отсутствуют |

| | |
|---|---|
| | |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

Лист 2

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 17 |

| | |
|---|---|
| 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-30549946 | |
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3009 |

| | |
|---|---|
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |
| Статус записи 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: | Терентьева Виктория Валерьевна |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | документ подписан электронной подписью | инициалы, фамилия |

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 17 |

| | |
|---|---|
| 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-30549946 | |
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3009 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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<br>78-78.005-78.052/020/2015-195.1<br>05.10.2015 12:04:09 |
| 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: | Прочее ограничение прав и обременения объекта недвижимости |
| | дата государственной регистрации: | 05.10.2015 12:04:10 |
| | номер государственной регистрации: | 78-78.005-78.052/020/2015-196.1 |
| | 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 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | Решение исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов № 606, выдан 16.07.1980 |
| | 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 обеспеченной документарной закладной или электронной закладной: | |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | документ подписан электронной подписью | инициалы, фамилия |

Лист 4

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 17 |
| 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549646 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3008 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о встречном в отношении зарегистрированного права: | 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 приведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждении объекта недвижимости: | отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | документ подписан электронной подписью | инициалы, фамилия |

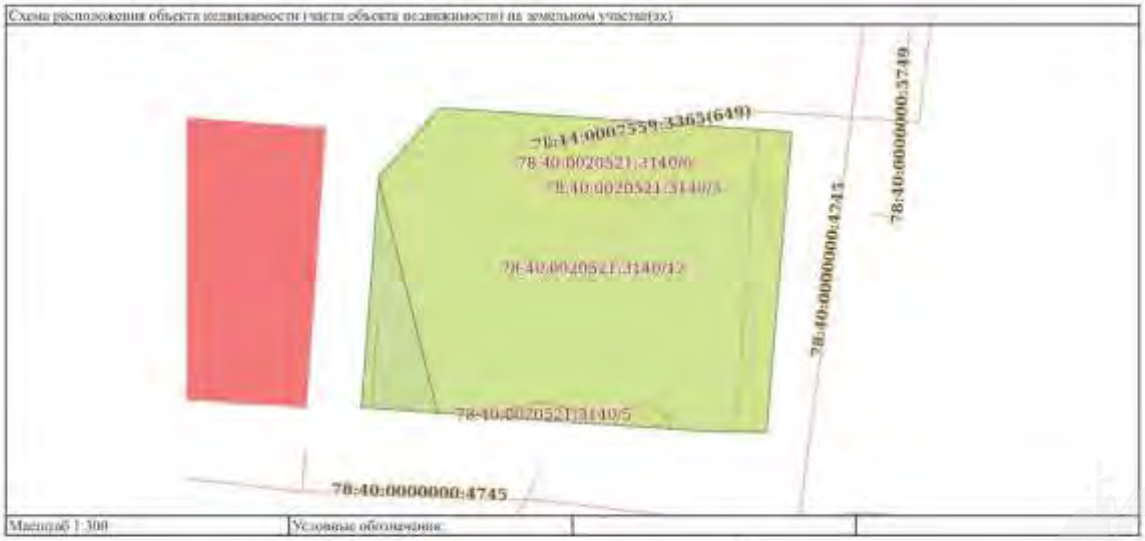
Раздел 5 Лист 5

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: 17 |
| 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549846 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3008 | | |

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




| Масштаб 1:300 | Условные обозначения: | | |
|---|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | документ подписан электронной подписью | инициалы, фамилия |

Раздел 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: 17 |
|---|---|---|---|

| 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549846 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3008 |

| № 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 | 78:40:0020521:3011 | 1 | 3 | Жилое помещение квартира | данные отсутствуют | 125.2 |
| 2 | 78:40:0020521:3012 | 1 | 5 | Жилое помещение квартира | данные отсутствуют | 98.2 |
| 3 | 78:40:0020521:3013 | 2 | 6 | Жилое помещение квартира | данные отсутствуют | 119.9 |
| 4 | 78:40:0020521:3014 | 2 | 8 | Жилое помещение квартира | данные отсутствуют | 95.9 |
| 5 | 78:40:0020521:3015 | 1 | 4 | Жилое помещение квартира | данные отсутствуют | 68.9 |
| 6 | 78:40:0020521:3016 | 2 | 7 | Жилое помещение квартира | данные отсутствуют | 72.9 |
| 7 | 78:40:0020521:3039 | цокольный | 1-Н | Нежилое помещение | данные отсутствуют | 106.2 |
| 8 | 78:40:0020521:3040 | 1, 2, цокольный | 1ДК, 1ДК, 1ДК | Нежилое помещение | данные отсутствуют | 58.5 |
| 9 | 78:40:0020521:3041 | цокольный | 2-Н | Нежилое помещение | данные отсутствуют | 125.2 |

| должность уполномоченного лица органа, осуществляющего ведение государственного кадастра недвижимости | документ подписан электронной подписью Сертификат: [redacted] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с [redacted] по [redacted] | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 11 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 17 |
|---|---|---|---|

| 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549846 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): 1 |

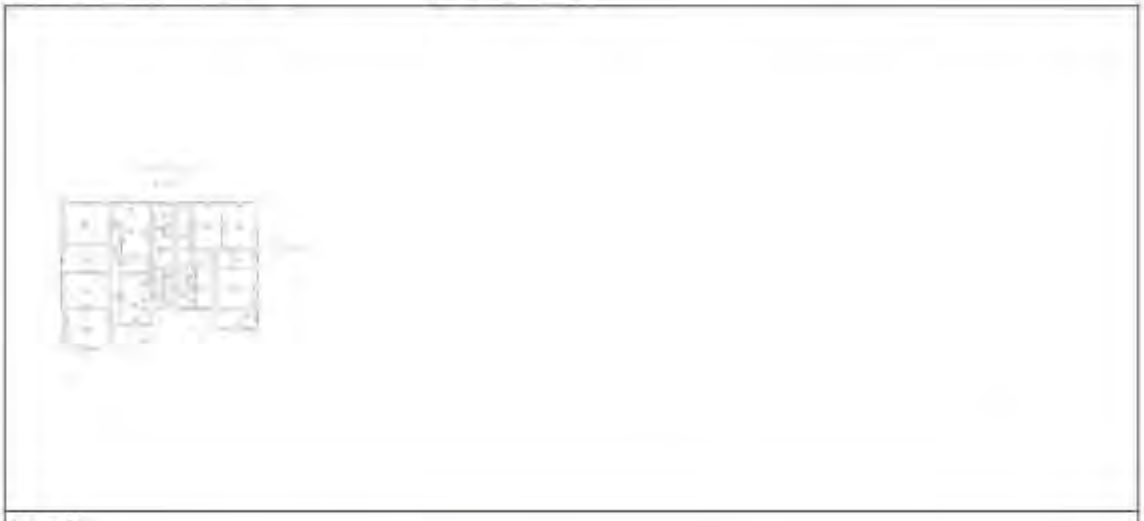


Масштаб 1

| должность уполномоченного лица органа, осуществляющего ведение государственного кадастра недвижимости | документ подписан электронной подписью Сертификат: [redacted] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с [redacted] по [redacted] | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 8

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 11 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 17 |
| 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549846 | | | |
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): 1 | | |

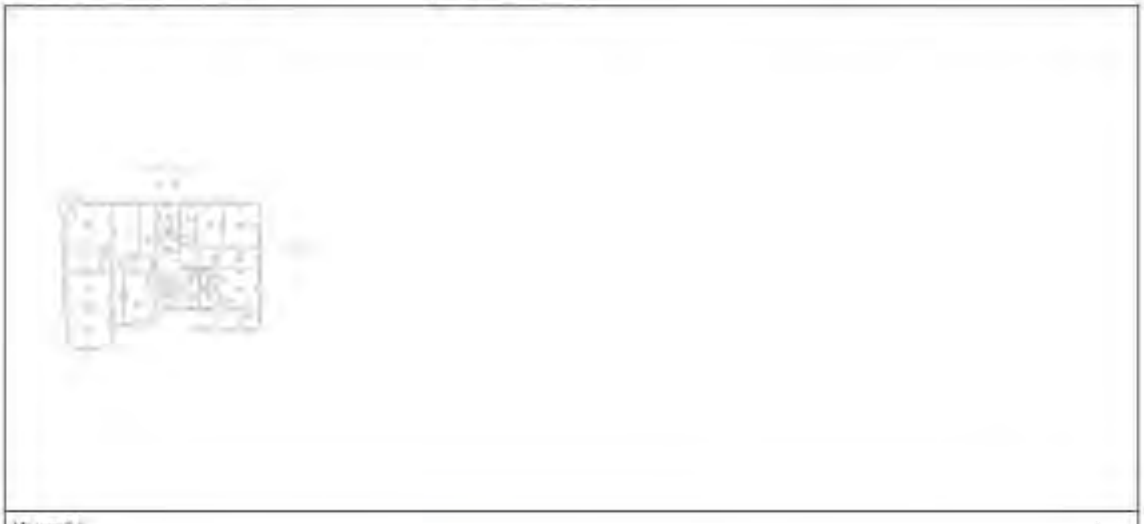


Масштаб 1

| должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственный кадастровый учет | подпись | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 9

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 11 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 17 |
| 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549846 | | | |
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): 2 | | |

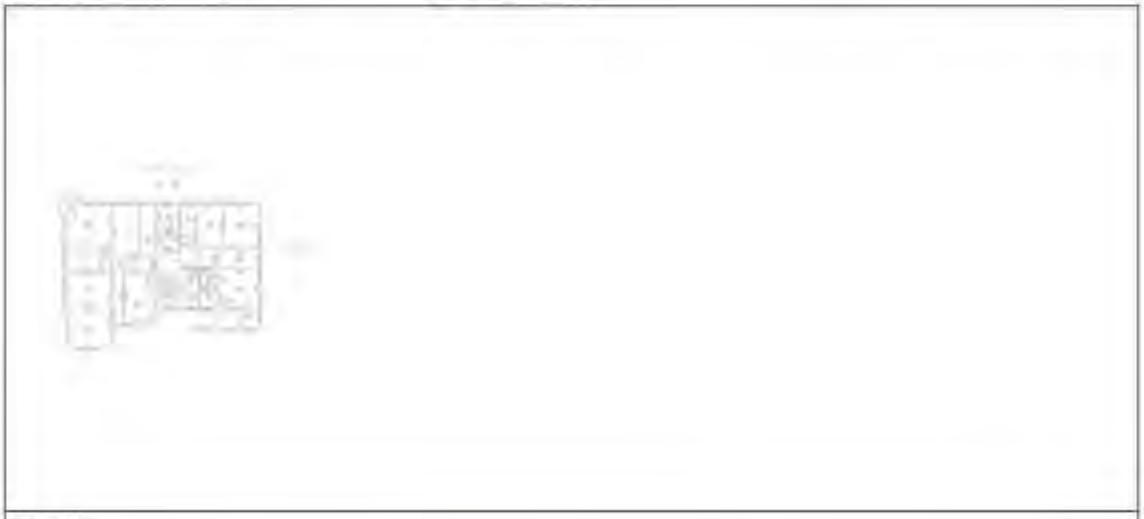


Масштаб 1

| должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственный кадастровый учет | подпись | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 10

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 11 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 17 |
| 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549846 | | | |
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): 2 | | |

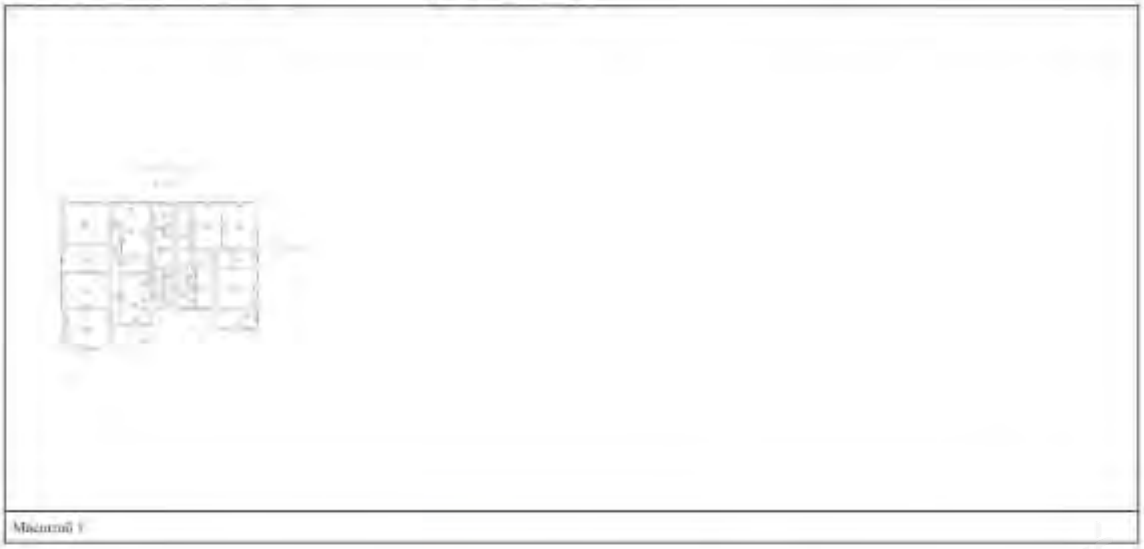


Масштаб 1

| должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав | документ подписан электронной подписью | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 11

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 11 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 17 |
| 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549846 | | | |
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): 1 | | |

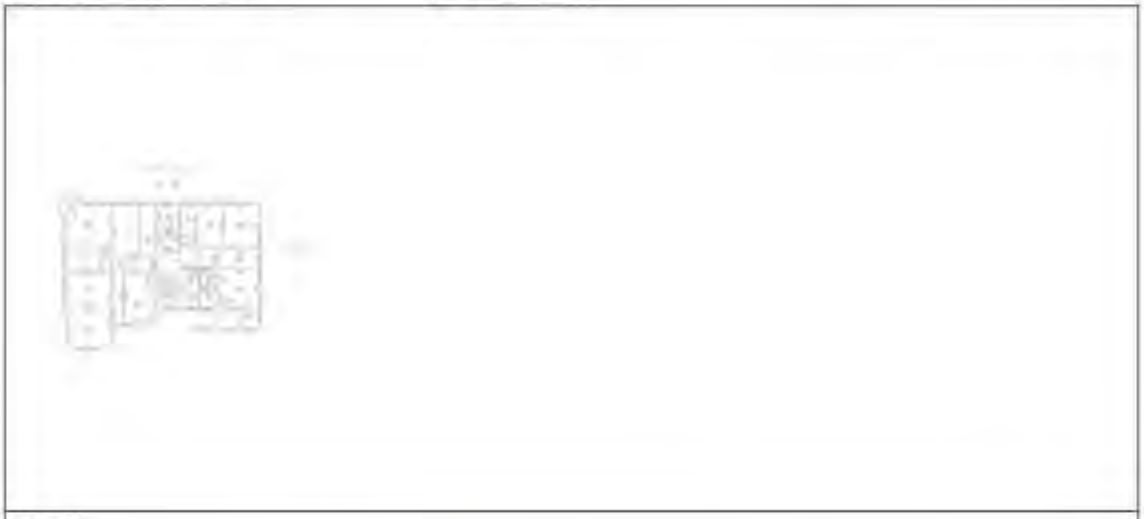


Масштаб 1

| должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав | документ подписан электронной подписью | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 12

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 6 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 11 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 17 |
| 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549846 | | | |
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): 2 | | |

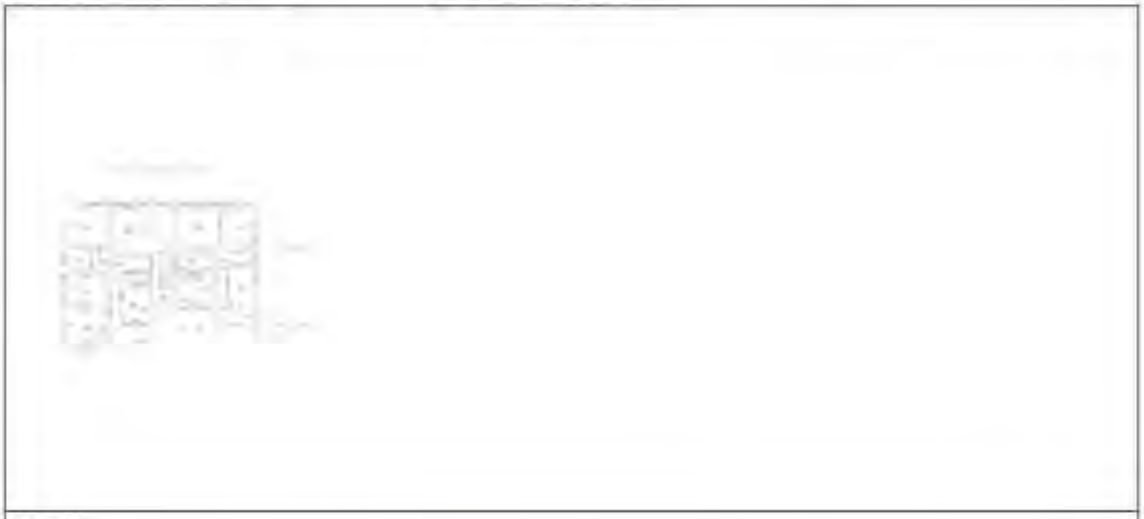


Масштаб 1

| должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав | документ подписан электронной подписью | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 13

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 7 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 11 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 17 |
| 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549846 | | | |
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): цокольный | | |

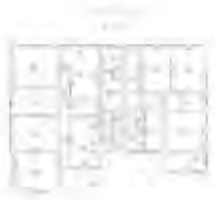


Масштаб 1

| должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав | документ подписан электронной подписью | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 14

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 8 раздела 9 | Всего листов раздела 9: 11 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 17 |
| 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549846 | | | |
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): 2 | | |



Масштаб 1

| | |
|---|---|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

Лист 15

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 9 раздела 9 | Всего листов раздела 9: 11 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 17 |
| 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549846 | | | |
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): цокольный | | |

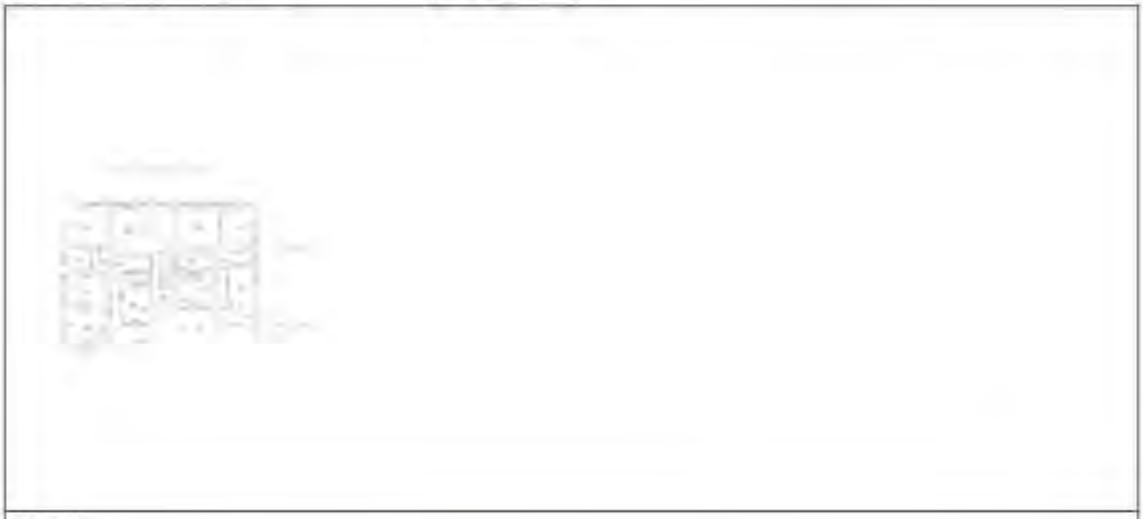


Масштаб 1

| | |
|---|---|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

Лист 16

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 10 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 11 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 17 |
| 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549846 | | | |
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): | | |

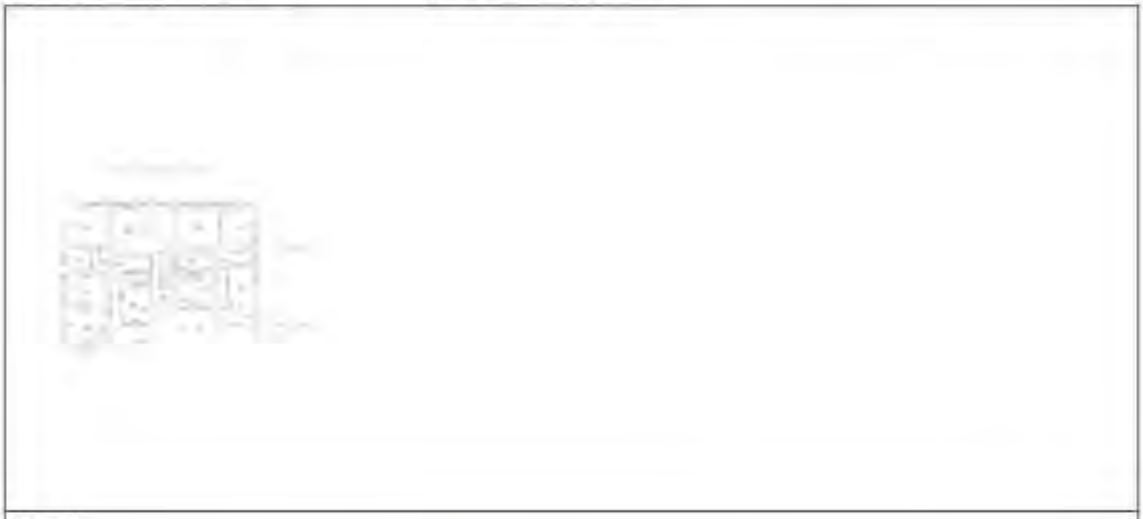


Масштаб 1

| должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав | подпись | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 17

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 11 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 11 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 17 |
| 28.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549846 | | | |
| Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008 | Номер этажа (этажей): цокольный | | |



Масштаб 1

| должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав | подпись | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.03.2023, поступившего на рассмотрение 24.03.2023, 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: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |
|---|---|---|---|

| 29.03.2023г. № КУВИ-001/2023-305409139 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3140 |
| Номер кадастрового квартала: | 78:40:0020521 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 18.01.2016 |

| | |
|---|---|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Местоположение: | Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А |
| Площадь: | 600 +/- 9 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 11457306.36 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 78:14:0007559:3365, 78:40:0020521:3003 |
| 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 многоквартирной жилой застройки (жилых домов) |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны: | данные отсутствуют |

| документ подписан электронной подписью | |
|---|---|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

Лист 2

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |
|---|---|---|---|

| 29.03.2023г. № КУВИ-001/2023-305409139 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3140 |

| | |
|---|---|
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, защитных лесных насаждениях: | данные отсутствуют |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют |
| 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 государственной 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: | Сведения об ограничениях прав на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: 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 |

| документ подписан электронной подписью | |
|---|---|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

Лист 3

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 35 |
| 29.03.2023г. № КУВИ-001/2023-305493139 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3140 | | |
| | 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): 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 статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.01.2017; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Ленинградской области и Санкт-Петербурга" от 19.10.2016 № 86 выдан: Невско-ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.06.2021; реквизиты документа-основания: распоряжение "О внесении изменений в распоряжение Невско-Ладожского БВУ № 86 от 19 октября 2016 г. "Об утверждении границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Ленинградской области и Санкт-Петербурга" от 19.07.2021 № 104 выдан: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Ленинградской области и Санкт-Петербурга" от 19.10.2016 № 86 выдан: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов | |
| Получатель выписки: | Тарайкова Екатерина Валерьевна | | |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | документ подписан электронной подписью | инициалы, фамилия |

Раздел 2 Лист 4

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: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 35 |
| 29.03.2023г. № КУВИ-001/2023-305493139 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3140 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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<br>78-78/005-78/066/003/2016-354/1<br>26.02.2016 14:58:15 |
| 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: | | не зарегистрировано |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | 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, сделок в отношении объекта недвижимости: | | отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | документ подписан электронной подписью | инициалы, фамилия |

Лист 5

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 35 |
| 29.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549329 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3140 | | |

| | | |
|---|---|---|
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | документ подписан электронной подписью | инициалы, фамилия |

Раздел 3 Лист 6

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: 35 |
| 29.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549329 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3140 | | |

План (чертеж, схема) земельного участка




| | | | |
|---|---|---|---|
| Масштаб 1:300 | Условные обозначения: | | |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | документ подписан электронной подписью | инициалы, фамилия |

Раздел 3.1 Лист 7

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: 35 |

| | |
|---|---|
| 29.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549329 | |
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3140 |

| 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 | 93°53.6' | 24.75 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 184°46.7' | 21.12 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 270°26.2' | 3.93 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 273°53.6' | 24.6 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.6 | 4°21.4' | 16.33 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | 1.1.6 | 1.1.1 | 42°9.2' | 6.41 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | документ подписан электронной подписью | инициалы, фамилия |

Раздел 3.2 Лист 8

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: 35 |

| | |
|---|---|
| 29.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549329 | |
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3140 |

| 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 | 91854.27 | 83348.78 | Арматура на горизонтальной поверхности | 0.1 |
| 2 | 91852.59 | 83373.47 | Маркировка на заборе | 0.1 |
| 3 | 91831.54 | 83371.71 | Угол забора (изгороди, ограды, здания) | 0.1 |
| 4 | 91831.57 | 83367.78 | Угол здания | 0.1 |
| 5 | 91833.24 | 83343.24 | Дюбель на горизонтальной поверхности | 0.1 |
| 6 | 91840.52 | 83344.48 | Дюбель на горизонтальной поверхности | 0.1 |
| 1 | 91854.27 | 83348.78 | Арматура на горизонтальной поверхности | 0.1 |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | документ подписан электронной подписью | инициалы, фамилия |

Раздел 4 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о листах земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 11 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 35 |
| 29.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549329 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3140 | | |
| План (чертеж, схема) части земельного участка | | Учетный номер части: 78:40:0020521:3140/2 | |



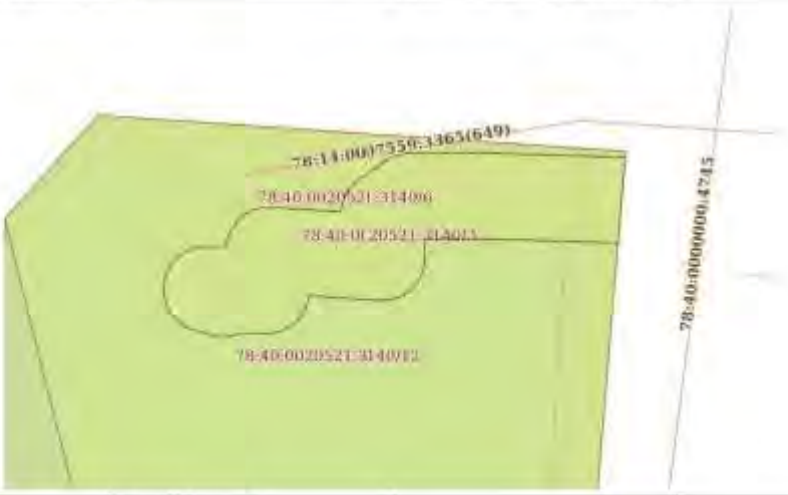

| Масштаб 1:30 | Условные обозначения: | | |
|---|---|---|---|

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

| | |
|---|---|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

Лист 10

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 11 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 35 |
| 29.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549329 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3140 | | |
| План (чертеж, схема) части земельного участка | | Учетный номер части: 78:40:0020521:3140/3 | |




| Масштаб 1:200 | Условные обозначения: | | |
|---|---|---|---|

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

| | |
|---|---|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

Лист 11

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 11 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 35 |
| 29.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549329 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3140 | | |

План (чертеж, схема) части земельного участка | Условный номер части: 78:40:0020521:3140:4




Масштаб 1:500 | Условные обозначения:

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Лист 12

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 11 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 35 |
| 29.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70549329 | | | |
| Кадастровый номер: | 78:40:0020521:3140 | | |

План (чертеж, схема) части земельного участка | Условный номер части: 78:40:0020521:3140:5




Масштаб 1:40 | Условные обозначения:

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |




Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»
(ГБУ «ГУИОН»)

# Сведения
# о фактическом использовании объекта нежилого фонда
# и материалы фотофиксации

г. Санкт-Петербург 30 марта 2023 г.

*1. Наименование объекта нежилого фонда*

**Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом»** (далее – Объект, ОКН).

Основание для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации: Решение исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990.

*2. Адрес местонахождения ОКН*

Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А.

*3. Сведения кадастрового учёта*

3.1. Здание ОКН: Нежилое, трехэтажное (2 надземных этажа и 1 подземный (цокольный) этаж), деревянное, рубленое.

- Кадастровый номер: 78:40:0020521:3008;
- Площадь: 812,4 кв.м;
- Кадастровая стоимость: 7743854.64 руб.;
  - Дата определения: 09.12.2020
  - Дата внесения: 25.01.2021

3.2. Земельный участок под ОКН:

- Кадастровый номер: 78:40:0020521:3140;
- Площадь: 600 кв.м;
- Категория земель: Земли населенных пунктов;
- Вид разрешенного использования: Для иных видов жилой застройки;
- Кадастровая стоимость: 11457706.56 руб.;
  - Дата определения: 01.01.2022
  - Дата внесения: 09.01.2023




Рис. 1. Схема расположения земельного участка под ОКН




Рис. 2. Схема расположения территории ОКН




Рис. 3. Схема расположения ОКН



Рис. 4. Ситуационный план

## 4. *Фактические пользователи ОКН*

Многоквартирный дом на основании заключения межведомственной комиссии распоряжением администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 17.08.2009 № 1385 признан аварийным и подлежащим реконструкции.

Дом полностью расселен в 2013 году, не эксплуатируется, доступ в здание ограничен, в 2013 году выполнена консервация, оконные и дверные проемы закрыты металлическим листами, что предусматривает особые условия проведения осмотра

здания. В 2021 году распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга жилые помещения дома переведены в нежилой фонд для передачи в аренду с установлением льготной арендной платы при условии проведения работ по устранению аварийного состояния здания в котором расположены помещения. Здание свободно от третьих лиц, не эксплуатируется / не используется.

В настоящее время Объект является собственностью Санкт-Петербурга.

*5. Элементы благоустройства ОКН*

По данным администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга, элементы благоустройства отсутствуют. Инженерные коммуникации водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение отключены, частично утрачены, договора с ресурсоснабжающими организациями расторгнуты. Для определения возможности технологического подключения дома к инженерным сетям при разработке проектной документации капитального ремонта дома необходимо запрашивать технические условия.

*6. Информация о входах в ОКН*

Свободный доступ на Объект отсутствует. Объект имеет единственный вход в уровне первого этажа, на северном фасаде (см. рис. 5). Вход не действующий. Входной дверной проем защит листовой сталью.



Рис. 5. План первого этажа с обозначенным на нём входом.

*7. Информация о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведений о фактическом изменении внешних границ ОКН.*

Сведения о самовольных перепланировках отсутствуют. Фактических изменений внешних границ Объекта не выявлено. Проверить наличие самовольных перепланировок не представилось возможным ввиду законсервированного входа и, со слов представителя администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга, аварийного состояния перекрытий и внутренних помещений.

По данным акта обследования Объекта ККИ от 10.03.2023 перепланировки/переустройство также не определялись в связи с частичным обрушением Объекта.

*8. Информация о состоянии ОКН*

Год постройки – 19 в. кон.-20 в. нач., год ввода в эксплуатацию – 1917 г.

По данным администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга, Объект, в настоящее время здание находится в неудовлетворительном состоянии, отдельные конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии. Требуется проведение работ по реконструкции здания с приспособлением для современного использования, а также выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия.

В результате осмотра Объекта 20.03.2023 сотрудниками ГБУ «ГУИОН» (далее – Учреждение) выявлено следующее. Объект представляет собой 3-х этажное деревянное здание, включая подвал (цокольный этаж).

Фундамент: ленточный бутовый, цоколь кирпичный из глиняного полнотелого кирпича с покрытием по периметру кровельной листовой сталью, деревянными дощатыми элементами. Окрытие цоколя местами отсутствует. При осмотре повальных помещений снаружи через окна обнаружены многочисленные дефекты стен фундамента: трещины сколы камня, выбоины, трещины сколы кирпичной кладки, отсутствие элементов кирпичной кладки цоколя, многочисленные, по всей видимой площади стен и надподвальных перекрытий, грибковые, плесневые поражения большей части поверхности стен подвала, перекрытия над подвальной частью сводчатые по металлическим балкам, балки перекрытий имеют коррозию металла по всей видимой поверхности. Сводчатое заполнение перекрытий имеет множественные дефекты в виде трещин, сколов, микологических поражений.

Отмостка по периметру здания отсутствует.

Западный фасад обращен к жилому дому по адресу Еленинская, д. 24, северный фасад выходит на соседние строения, восточный фасад Объекта выходит на объекты городского благоустройства: лестница, искусственная каменная стена, южный фасад Объекта выходит на улицу Еленинская, обращен к городскому краеведческому музею города Ломоносова, ул. Еленинская, д. 25/15.

Фасады Объекта на первом и втором этажах деревянные, бревенчатые, обшиты горизонтальными деревянными дощатыми элементами, оконные проемы закрыты

кровельной листовой сталью, на втором этаже по всем фасадам металлические элементы закрытия проемов имеют значительную коррозию. Деревянная облицовка фасадов в удовлетворительном состоянии. На западном и северном фасадах отделочные дощатые деревянные элементы (вагонка) на уровне второго этажа частично отсутствуют, имеются дефекты облицовки фасадов и несущих деревянных стен от воздействия пожаров. Вагонка фасадов окрашена, вследствие долговременных климатических воздействий лакокрасочное покрытие деревянных элементов отделки фасадов находится в неудовлетворительном состоянии, множественные шелушения, микологические поражения в местах примыкания к фасадам водосточных элементов (водоприемных воронок, водосточных труб).

Кровля (четырехскатная): металлическая (из кровельной стали), в удовлетворительном состоянии, местами наблюдаются отдельные, незначительные элементы коррозии. Желоба, трубы, сливы: металлические, наблюдается коррозия, деформации и фрагментарные утраты сегментов, на уровне первого этажа, системы водоотвода.

Крыльцо входа (северный фасад) отсутствует.

Входной дверной проем зашит листовой сталью.

Доступ в помещения первого, второго, цокольного (подвального) этажей отсутствует ввиду закрытия основного входа в здание. Планировку помещений, геометрические размеры, интерьеры на момент осмотра выявить не представилось возможным.

9. *Материалы фотофиксации ОКН от 20.03.2023.*



Фото 1. Вид на западный и южный фасады



Фото 2. Вид на южный и восточный фасады



Фото 3. Вид на южный фасад



Фото 4. Вид на восточный фасад



Фото 5. Вид на восточный фасад



Фото 6. Вид на северный и западный фасады



Фото 7. Вид на вход (северный фасад)



Фото 8. Вид на одно из подвальных помещений ч/з оконный проем



Фото 9. Вид на одно из подвальных помещений ч/з оконный проем

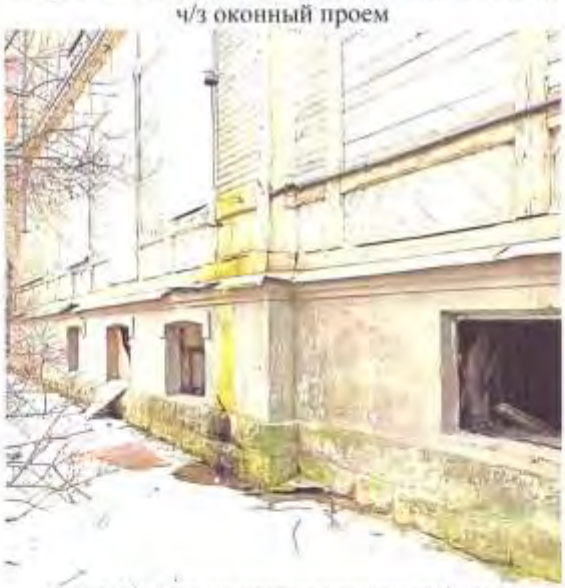


Фото 10. Вид на часть восточного фасада (поврежденные оконные проемы)



Фото 11. Вид на одно из подвальных помещений ч/з оконный проем

Заместитель директора И.А.Золотовская

Эксперт 2 категории отдела формирования проектов А.Л.Инешин

Инженер сектора эксплуатации объектов культурного наследия А.А.Лебедев

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ
ПЕТРОДВОРЦОВОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Калининская ул., д.7, г Петергоф, 198510
тел.(812) 450-74-20 Факс (812) 450-65-18
E-mail: tuptrdv@gov.spb.ru
www. gov.spb.ru

ОКПО 04032830 ОКОГУ 23010 ОГРН 1037841000647
ИНН/КПП 7819000990/781901001

№01-21-628/23-0-1 от 07.03.2023

№ _____ от _____

Заместителю директора
СПб ГБУ «Городское управление
инвентаризации и оценки
недвижимого имущества»

Золотовской И.А.

Уважаемая Ирина Александровна!

На Ваш исх. от 21.02.2023 № 1717-02/04 по вопросу организации аукционов на право заключения договоров аренды (в рамках программы «Рубль за метр»), администрация Петродворцового района Санкт-Петербурга направляет запрашиваемую информацию.

1. Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А.

1.1. Многоквартирный дом, на основании результатов Технического заключения института ОАО «ЛенжилНИИпроект» от апреля 1999 года, заключений Экспертной строительной комиссии № 20 от 16.04.2001 и № 65 от 15.12.2003 по обследованию строительных конструкций дома выявлено аварийное состояние строительных конструкций. Постановлением Правительства СПб от 20.09.2005 №1384 «О внесении изменений в постановление Правительства от 21.10.2004 № 1586» дом включен в Адресный перечень ветхих и аварийных жилых домов, подлежащих расселению в 2005 году Плана мероприятий по переселению жителей Санкт-Петербурга из ветхого и аварийного жилищного фонда на 2004-2010 годы». Заключением межведомственной комиссии администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 06.12.2006 № 173/1175 произведены необходимые уточнения по состоянию на 04.12.2006 года и сделаны выводы, что требуется реконструкция дома по специально разработанному проекту.

Дом полностью расселен в мае 2007 года, не эксплуатируется, доступ в здание ограничен, в 2011 году выполнена консервация, оконные и дверные проемы закрыты металлическим листами, что предусматривает особые условия проведения осмотра здания. В 2022 году распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга жилые помещения дома переведены в нежилой фонд для передачи в аренду с установлением льготной арендной платы при условии проведения работ по устранению аварийного состояния здания в котором расположены помещения.

В настоящее время здание находится в неудовлетворительном состоянии, отдельные конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии. Требуется проведение работ по реконструкции здания с приспособлением для современного использования, а также выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия.

1.2. Элементы благоустройства отсутствуют. Инженерные коммуникации водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение отключены, частично утрачены, договора с ресурсоснабжающими организациями расторгнуты. Для определения возможности технологического подключения дома к инженерным сетям при разработке проектной документации капитального ремонта дома необходимо запрашивать технические условия.

1.3. Входов в здание два, расположены на лицевом фасаде (на торцевых фасадах 3 входа), не действующие, закрыты.

1.4. Здание свободно от третьих лиц, не эксплуатируется.
1.5. Сведения о самовольных перепланировках отсутствуют.
1.6. Фактических изменений внешних границ не выявлено.
1.7. Технический паспорт и поэтажные планы прилагаются.

2. Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А.
2.1. Многоквартирный дом на основании заключения межведомственной комиссии распоряжением администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 17.08.2009 № 1385 признан аварийным и подлежащим реконструкции.

Дом полностью расселен в 2013 году, не эксплуатируется, доступ в здание ограничен, в 2013 году выполнена консервация, оконные и дверные проемы закрыты металлическим листами, что предусматривает особые условия проведения осмотра здания. В 2021 году распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга жилые помещения дома переведены в нежилой фонд для передачи в аренду с установлением льготной арендной платы при условии проведения работ по устранению аварийного состояния здания в котором расположены помещения.

В настоящее время здание находится в неудовлетворительном состоянии, отдельные конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии. Требуется проведение работ по реконструкции здания с приспособлением для современного использования, а также выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия.
2.2. Элементы благоустройства отсутствуют. Инженерные коммуникации водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение отключены, частично утрачены, договора с ресурсоснабжающими организациями расторгнуты. Для определения возможности технологического подключения дома к инженерным сетям при разработке проектной документации капитального ремонта дома необходимо запрашивать технические условия.
2.3. Вход в здание один, расположен на дворовом фасаде, не действующий, закрыт.
2.4. Здание свободно от третьих лиц, не эксплуатируется.
2.5. Сведения о самовольных перепланировках отсутствуют.
2.6. Фактических изменений внешних границ не выявлено.
2.7. Технический паспорт и поэтажные планы прилагаются.

Ответственное лицо по обеспечению доступа на указанные объекты недвижимости представитель отдела технического контроля СПб ГКУ «Жилищное агентство Петродворцового района Санкт-Петербурга» Лучиц Сергей Иванович тел. 409-72-59; моб. тел. 8 – 931-326-55-17 по письменному запросу в согласованные заранее сроки.

Приложение: на 27 л. в 1 экз.

Заместитель главы администрации

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00C24D71C839803A309066401376E19FB7
Владелец Дмитриева Наталья Александровна
Действителен с 04.03.2022 по 28.05.2023

Л.А. Дмитриева

*Глинин А.М.*
*576-17-32*

ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

**Филиал ГУП ГУИОН проектно–инвентаризационное бюро Петродворцового района**

кварт.№ _____

инв. № 12/01ЛМ-407

# ПАСПОРТ
## на многоквартирный дом

**по адресу:** г. Ломоносов, ул. Еленинская **дом №** 26/13 **корп.** _____

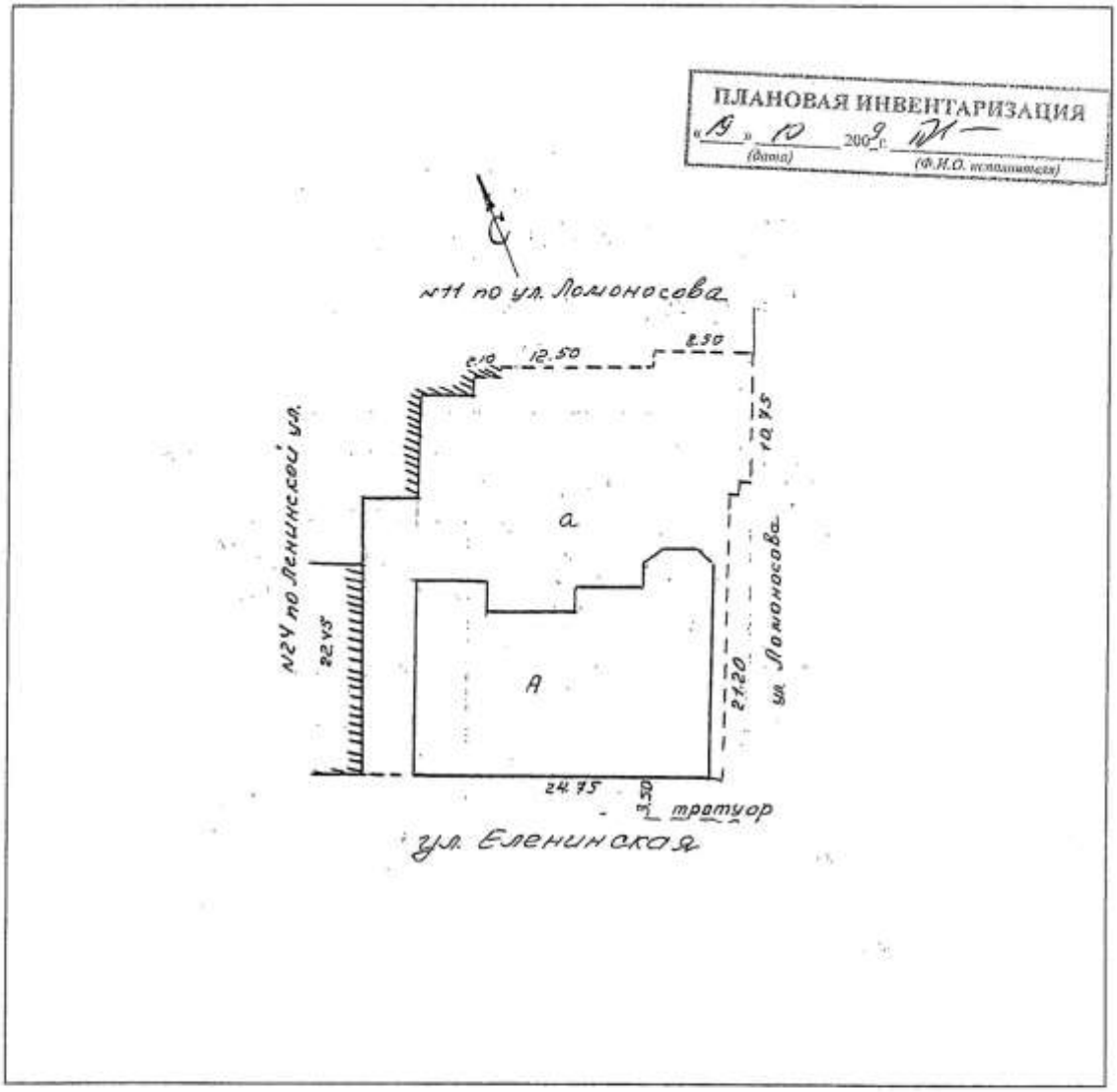
**Составлен по состоянию на** 20 октября 2005г.

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
19 » 10 2005 г.
(дата) (Ф.И.О. исполнителя)

### I. Владение строениями на участке

| Дата записи | №№ или литеры строений по плану | Полное наименование владельцев и их долевое участие | Основные владения (наименование, дата и № документа) | Подпись вносившего текущие изменения |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | - | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

## II. План земельного участка *По состоянию на 20 октября 2005г.*




**Экспликация строений (сооружений)** *По состоянию на 20 октября 2005г*

| №№ п.п. | Литера | Функциональное использование | Площадь застройки кв.м. |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | А | Многоквартирный дом | 372,2 |
| | | | |
| | | | |

**Сведения о земельном участке по документам заявителя:**

**Кадастровый номер: 78:**_____

**Площадь по документам:**_____**кв.м.**

**Документ:**_____

## III. Экспликация земельного участка (в кв. м) *По состоянию на 20 октября 2005г*

| Дата записи | Площадь участка | | | | Незастроенная площадь | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | по землеотв. документам | по фактическому пользов. | в том числе | | асфальтовые покрытия | | прочие замощения | площадки оборудованные | | грунт | под зелеными насаждениями | | |
| | | | застроенная | не застроенная | проезда | тротуара | | гравий | спортивные | | приломовой сквер | газон с деревьями | газон, цветники, клумбы | плодовый сад |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 10.10.2009 | | 961,0 | 372,2 | 588,8 | | | | | | 588,8 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| *) в том числе крыльца - м.кв. | | | | | | | | | | | | | | |

## IV. Уборочная площадь (в кв.м.) *По состоянию на 20 октября 2005г*

| Дата записи | Дворовая территория | | | | | | | | Уличный тротуар | | | | Проезжая часть | кроме того | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Всего | в том числе | | | | | | | Всего | в том числе | | | | арочные проезды | | |
| | | асфальтовые покрытия | | прочие замощения | площадки (оборудов.) | | грунт | зеленые насаждения | | асфальт | зеленые насаждения | грунт | | асфальт | прочие покрытия | крыша |
| | | проезда | тротуара | | гравий | крыльца | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 10.10.2009 | 588,8 | | | | | | 588,8 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |

## V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

*По состоянию на 20 октября 2005г*

| литера по плану | назначения | этажность | длина, ширина, высота | площадь | объем | Описание конструктивных элементов и их удельного веса | | | | | | | | | № сборника, № таблицы | ед. измерения, ее стоимость по таблице | удельный вес оценив. объекта в % | стоимость единицы измерения с поправкой | восстановительная стоимость в рублях | износ в % | действительная стоимость в рублях | Потребность в капит. ремонте в рублях |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | фундамент | стены и перегородки | перекрытия | кровля | полы | проемы | отделочные работы | электроосвещение | прочие работы | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(продолжение смотри на обороте)

(продолжение раздела V)

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

**VI. Общая стоимость строений и сооружений на участке (в руб.)**

| Дата записи | В ценах какого года | Основные строения * | | Служебные строения и сооружения ** | | Всего | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | восстановит. стоимость | действит. стоимость | восстановит. стоимость | действит. стоимость | восстановит. стоимость | действит. стоимость |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| **10.10.2009 г.** | **1969** | **76079** | **42604** | | | **76079** | **42604** |
| | **2009** | **2936794** | **1644605** | | | **2936794** | **1644605** |
| | | | | | | | |

*** По данным инвентаризации на 10.10.2009**

**** По данным инвентаризации на 20.10. 2005г.**

Текущие изменения внесены

| | | | |
|---|---|---|---|
| Работу выполнил…… | «10» **октября 2009** г. | «___» _____ 20___ г. | «___» _____ 20___ г. |
| Инвентаризатор……. | **Прыткова Л.А.** | | |
| Проверил рук.группы | **Войтова Т.Е** | | |

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 26/13 корпус № _____ литера А
по ул. Еленинская (улице)

кварт.№ _____
инвент.№ 12/01ЛМ-407
шифр (фонд) жилой

город Ломоносов район Петродворцовый

## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

*По состоянию на 20 октября 2005г .*

Владелец -
Серия, тип проекта —
Год постройки Ориентировочно 1916г переоборудовано в — году
надстроено

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
«19» 10 2005 г.
(Дата) (Ф.И.О. исполнителя)

Год последнего капитального ремонта _____
Число этажей 2,цокольный этаж
Кроме того, имеется:
Число лестниц 1 шт.; их уборочная площадь 58,5 кв.м
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования -- кв.м
Средняя внутренняя высота помещений 3,55 м Объем 3652 куб.м
Общая площадь 814,5 Кв.м. кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф 0,8 кв.м.
из них:
Жилые помещения общая площадь 583,1 Кв.м. кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф 0,8 кв.м.
в том числе жилой площади 419,5 кв.м
Средняя площадь квартиры 69,9 кв.м
Кроме того, необорудованные части: подвал нет кв.м, чердак нет кв.м

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

| | Жилая площадь находится | Количество | | Жилая площадь | Текущие изменения | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Количество | | Жилая площадь | Количество | | Жилая площадь |
| | | жилых квартир | жилых комнат | | жилых квартир | жилых комнат | | жилых квартир | жилых комнат | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | В квартирах | 6 | 24 | 419,5 | | | | | | |
| 2 | В помещениях коридорной системы | | | | | | | | | |
| 3 | В общежитиях | | | | | | | | | |
| 4 | Служебная жилая площадь | | | | | | | | | |
| 5 | Маневренная жилая площадь | | | | | | | | | |

**Из общего числа жилой площади находится**

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | а. в мансардах | | | | | | | | | |
| | б. в подвалах | | | | | | | | | |
| | в. в цокольных этажах | | | | | | | | | |
| | г. в бараках | | | | | | | | | |

**Распределение квартир по числу комнат** (без общежитий и коридорной системы)

| №№ п.п. | Квартиры | Число квартир | Их жилая площадь | Текущие изменения | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Число квартир | Их жилая площадь | Число квартир | Их жилая площадь |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Однокомнатные | | | | | | |
| 2 | Двухкомнатные | | | | | | |
| 3 | Трехкомнатные | 1 | 55,1 | | | | |
| 4 | Четырехкомнатные | 4 | 286,5 | | | | |
| 5 | Пятикомнатные | 1 | 77,9 | | | | |
| 6 | Шестикомнатные | | | | | | |
| 7 | В семь и более комнат | | | | | | |

5

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Всего** | **6** | **419,5** | | | | |

## 6. НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

*По состоянию на 20 октября 2005г*

| №№ п п. | Классификация помещений | Номер помещения | Общая площадь кв.м | Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м | Текущие изменения | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Общая площадь кв.м | Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Торговая | | | | | |
| 2 | Производственная | | | | | |
| 3 | Складская | **1-Н** | **106,2** | | | |
| 4 | Бытового обслуживания | | | | | |
| 5 | Гаражи | | | | | |
| 6 | Учрежденческая (офисные) | | | | | |
| 7 | Общественного питания | | | | | |
| 8 | Школьная | | | | | |
| 9 | Учебно-научная | | | | | |
| 10 | Лечебно-санитарная | | | | | |
| 11 | Культурно-просветительная | **2-Н** | **125,2** | | | |
| 12 | Творческие мастерские | | | | | |
| 13 | Прочая | | | | | |
| 14 | Прочая | | | | | |
| | | Итого: | **231,4** | | | |

в том числе площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.

*По состоянию на 20 октября 2005г*

| №№ по порядку | Использование помещений | Номера помещений | Общая площадь кв.м | Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м | Текущие изменения | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Общая площадь кв.м | Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Учрежденческая<br>а) жилищная контора | | | | | |
| | б) комнаты детские, дружинников и другие | | | | | |
| 2 | Культурно-просветительная<br>а) красные уголки, клубы, библиотеки | | | | | |
| 3 | Прочая:<br>а) мастерские | | | | | |
| | б) подвал оборуд. | | | | | |
| | Технологические помещения<br>в) электрощитовая | | | — | | |
| | г) котельная водомерный узел | | | | | |
| | в том числе на газе | | | | | |
| | на твердом топливе | | | | | |
| | д) теплоцентр | | | | | |
| | е) водомерный узел,эл. узел | | | | | |
| **Итого:** | | | | — | | |

**В цокольном этаже имеется водомерный и тепловой узел.**

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
«19» 10 2005г. (дата) (Ф.И.О. исполнителя)

## II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ (кв. м.)

*По состоянию на 20 октября 2005г*

| Дата записи | Водопровод | Канализация | | Отопление | | | | | | | | | Ванны | | | | Горячее водоснабжение | | Газоснабжение | | Мусоропровод | Лифт | Радио | Напряжение электросети | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | центральное | | | | | | | | | | | | | | | | | | вольт | |
| | | местная | централ. | печное | печное газовое | от АГВ | от ТЭЦ минэнерго | от собственной котельной | | от групповой или квартальной котельной | | калориферное | с горячим водоснабжением | с газовыми колонками | с дровяными колонками | от электричества | от колонок | централизованное | баллоны | централизованное | | | | 127 | 220 |
| | | | | | | | | на твердом топливе | на газе | на твердом топливе | на газе | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 |
| 10.10.2009 г. | 814,5 | | 814,5 | | | | | | | | 814,5 | | | | | | | | | 814,5 | | | | | 814,5 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

## III. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ОСНОВНЫХ И ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ СТРОЕНИЯ И ПРИСТРОЕК

*По состоянию на 20 октября 2005г*

| № или литера по плану | Наименование | Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру | Площадь (кв.м.) | Высота (м) | Объем (куб.м.) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| А | Основная часть | 24,05*13,0+5,43*2,36+2,0*12,23+2,15*5,93+(5,93+3,26)/2*1,1 | 367,7 | 7,3 | 2684 |
| | Цокольный этаж | 24,05*13,2+2,36*5,75+2,0*12,23+(5,93+3,26)/2*1,0+2,05*5,93 | 372,2 | 2,6 | 968 |
| | | | | | |
| | балконы | 1,9*0,6+(0,82+1,9)/2*1,36 | 2,5 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | Итого застр.: | 372,2 | | 3652 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
19 10 2009 г.
(О. исполнителя)

## IV. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЖИЛОГО ДОМА

Группа капитальности I
Вид внутренней отделки простая
сборник № 28
таблица № 22а

| №№ по порядку | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.) | Удельные веса конструкт.элементов | Поправка к удельн.весу в процентах | Удельный вес констр.элем.с поправкой | Износ в % | Произведение проц.износа на уд.вес констр.элем. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Фундамент | Бутовый ленточный | мелкие трещины | 6 | 1.00 | 6.0 | 45 | 2.70 |
| 2 | а. Наружные<br>внутреннние<br>капитальные стены<br>б. Перегородки | бревенчатые | удовлетворительное | 26 | 1.00 | 26.0 | 45 | 11.70 |
| 3 | Перекрытия: чердачные | деревянное отепленное | трещины | 6 | 1.00 | 6.0 | 45 | 2.70 |
| | Перекрытия: междуэтажные | деревянное отепленное | | | | | | |
| | Перекрытия: подвальные | ж/бетонные | | | | | | |
| 4 | Крыша | железо | хорошее | 3 | 1 | 3.0 | 25 | 0.75 |
| 5 | Полы | дощатые с окраской | стертость, трещины, | 8 | 1 | 8.0 | 45 | 3.60 |
| 6 | Проёмы: Оконные | двойные створные | трещины, перекосы | 13 | 1.00 | 13.0 | 45 | 5.85 |
| | Проёмы: Дверные | филенчатые | трещины, перекосы | | | | | |
| 7 | Отдел. работы: Наружн.отделка архитек.оформ.<br>а.<br>б.<br>в. | вагонка,окраска | удовлетворительное | 20 | 1.00 | 20.0 | 45 | 9.00 |
| | Отдел. работы: Внутр.отделка<br>а.<br>б. | штукатурка, окраска | | | | | | |
| 8 | Санитарно и электротехнич.работы: Центр.отопление | от групповой котельной | отдельные протечки | 12.0 | -4,0 | 8.0 | 45 | 3.60 |
| | Печное отопление | | | | | | | |
| | Водопровод | от город.центр.сети | | | | | | |
| | Электроосвещение | скрытая проводка | | | | | | |
| | Радио | скрытая проводка | | | | | | |
| | Телефон | скрытая проводка | | | | | | |
| | Телевидение | коллект.антенна | | | | | | |
| | Ванны: с газов.колонками | | | | | | | |
| | Ванны: с дров.колонками | | | | | | | |
| | Ванны: с горяч.водоснаб. | | | | | | | |
| | Горячее водоснабж. | | | | | | | |
| | Вентиляция | естественная | | | | | | |
| | Электроплиты | | | | | | | |
| | Газоснабжение | центральное | | | | | | |
| | Мусоропровод | | | | | | | |
| | Лифты | | | | | | | |
| | Канализация | в город.сеть | | | | | | |
| 9 | Разные работы | лестницы, отмостка | удовлетворительное | 6.0 | 1.00 | 6.0 | 45 | 2.70 |
| | | | Итого: | 100 | | 96.0 | | 42.60 |

процент износа, приведённый к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр.9)*100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ 44%

8

## V. Описание конструктивных элементов, определение основных пристроек

Группа капитальности _____ сборник № _____

Вид внутренней отделки _____ таблица № _____

| №№ по порядку | Наименование конструктивных элементов | | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.) | Удельные веса конструкт. элементов | Поправка к удельн. весу в процентах | Удельн. вес констр. элем. с поправкой | Износ в % | Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Фундамент | | | | | | | | |
| 2 | а. Наружные внутренние капитальные стены<br>б. перегородки | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачные | | | | | | | |
| | | междуэтажные | | | | | | | |
| | | подвальные | | | | | | | |
| 4 | Крыша | | | | | | | | |
| 5 | Полы | | | | | | | | |
| 6 | Проемы | Оконные | | | | | | | |
| | | Дверные | | | | | | | |
| 7 | Отдел. работы | Наружн. отделка архитек. оформ.<br>а._____<br>б._____<br>в._____<br>Внутр. отделка<br>а._____<br>б._____ | | | | | | | |
| 8 | Сантарно и электротехнич. работы | Центр. отопление | | | | | | | |
| | | Печное отопление | | | | | | | |
| | | Водопровод | | | | | | | |
| | | Электроосвещен. | | | | | | | |
| | | Радио | | | | | | | |
| | | Телефон | | | | | | | |
| | | Телевидение | | | | | | | |
| | | Ванны с газ. колонк. | | | | | | | |
| | | Ванны с дров. колонк. | | | | | | | |
| | | Ванны с горяч. вод. | | | | | | | |
| | | Горячее водосн. | | | | | | | |
| | | Вентиляция | | | | | | | |
| | | Электроплиты | | | | | | | |
| | | Газоснабжение | | | | | | | |
| | | Мусопровод | | | | | | | |
| | | Лифты | | | | | | | |
| | | Канализация | | | | | | | |
| 9 | Разные работы | | | | | | | | |
| | | | | Итого | 100 | | | | |

проц. износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$

## VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

| Литера по плану | Назначение | Этажность | Описание конструктивных элементов и их удельные веса: Фундамент | Стены и перегородки | Перекрытия | Крыша | Полы | Проемы: Оконные | Дверные | Отделочные работы | Внутренние санитарно и электротехн. устройства | Прочие работы | № сборника | № таблицы | Удельный вес оценки объекта в % | Износ в % | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

## VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

| Литера по плану | Наименование строений и пристроек | № сборника | № таблицы | Стоимость по таблице | Поправки к стоимости в коэффициентах: Удельный вес строения | На высоту помещения | На среднюю площадь квартиры | На объем | группы | На полы | На кровлю | Удельный вес строения после поправок | Стоимость ед.изм. после прим. попр. коэф. | Объем или площадь | Восстановит. Стоимость в руб. | % износа | Действительн. Стоимость в руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| А | Осн.строение | 28 | 22а | 24,1 | 0,96 | 0,95 | 0,91 | | | | | 0,83 | 20,0 | 2684 | 53680 | 44 | 30061 |
| | Цокольный этаж | 28 | 22а | 24,1 | 0,96 | | | | | | | 0,96 | 23,14 | 968 | 22399 | 44 | 12543 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | Итого | 76079 | 44 | 42604 |
| | | | | | | | | | | | | | в ценах 2009 года | | 2936794 | 44 | 1644605 |

### Текущие изменения внесены

| | | | |
|---|---|---|---|
| Работу выполнил | «10» октября 2009 г. | «___» _____ 20___ г. | «___» _____ 20___ г. |
| Инвентаризатор | Прыткова Л.А. | | |
| Руководитель группы | Войтова Т.Е. | | |

Паспорт выдан «30» 12 2009 г.

Начальник филиала ГУП «ГУИОН» -
ПИБ Петродворцового района

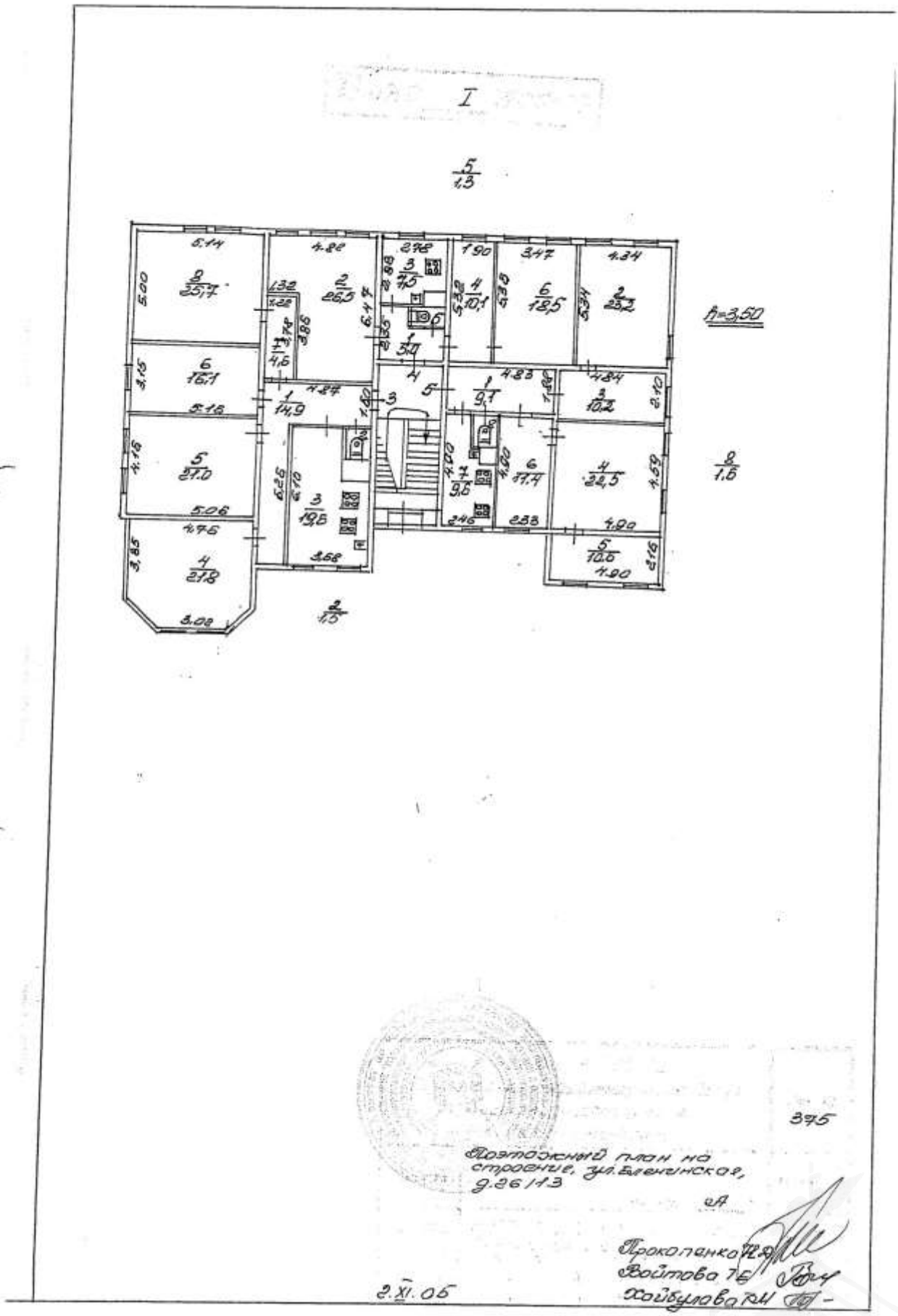
_____ ( Н.Д. Прокопенко )

М.П.

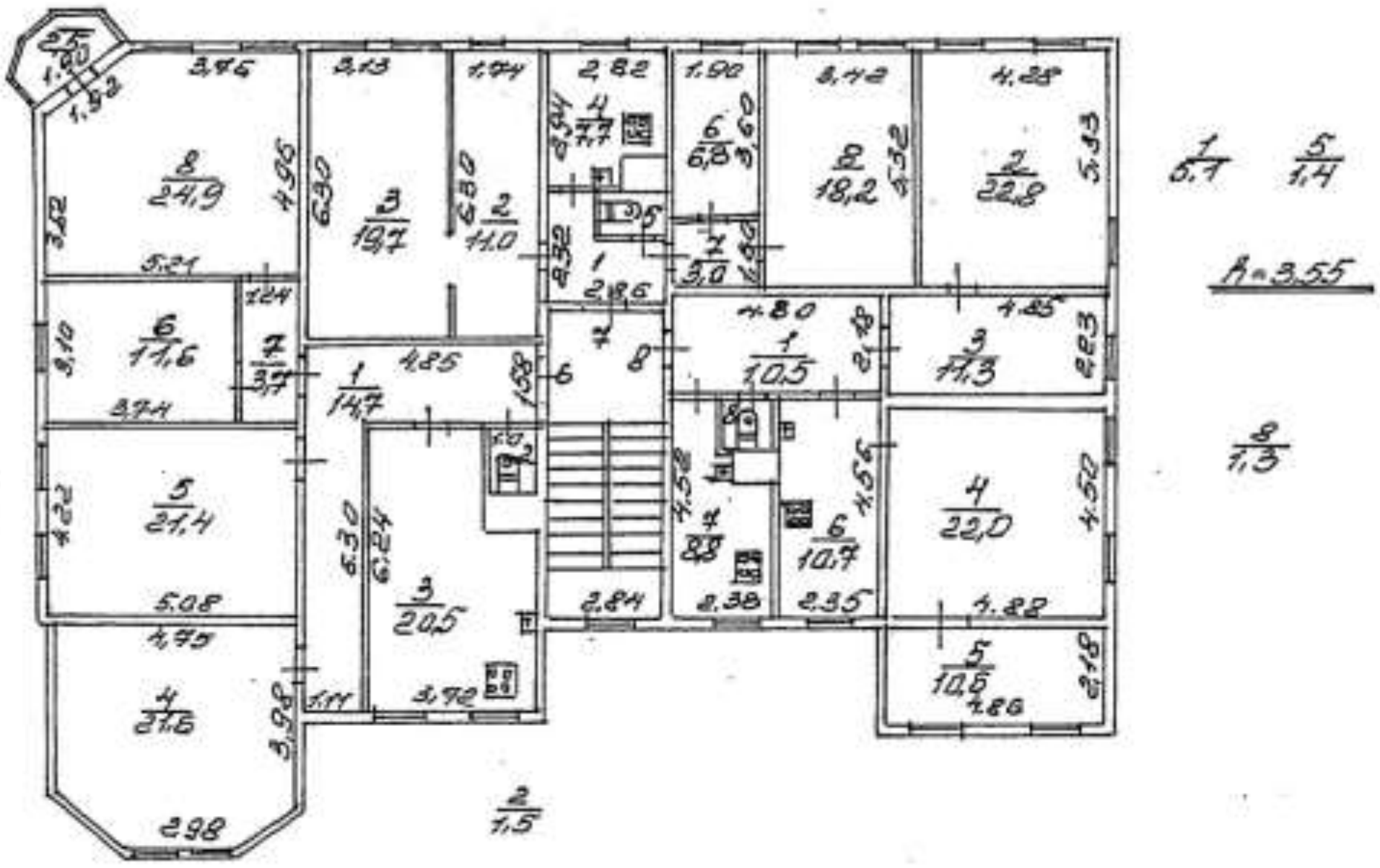
ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
«19» 10 2009 г. _____
(дата) (Ф.И.О. исполнителя)

**Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:**

1. Поэтажные планы ___-___ листов.
2. Ведомость помещений и их площадей ___-___ листов


I
h=3,50
375
Поэтажный план на строение, ул. Еленинская, д.26/13
Прокопенко Н.Д.
Войтова Т.Е.
Хайбулова Р.М.
2.XI.05

План II этажа




375

Поэтажный план на строение, ул. Еленинская д.26/13

Лист №

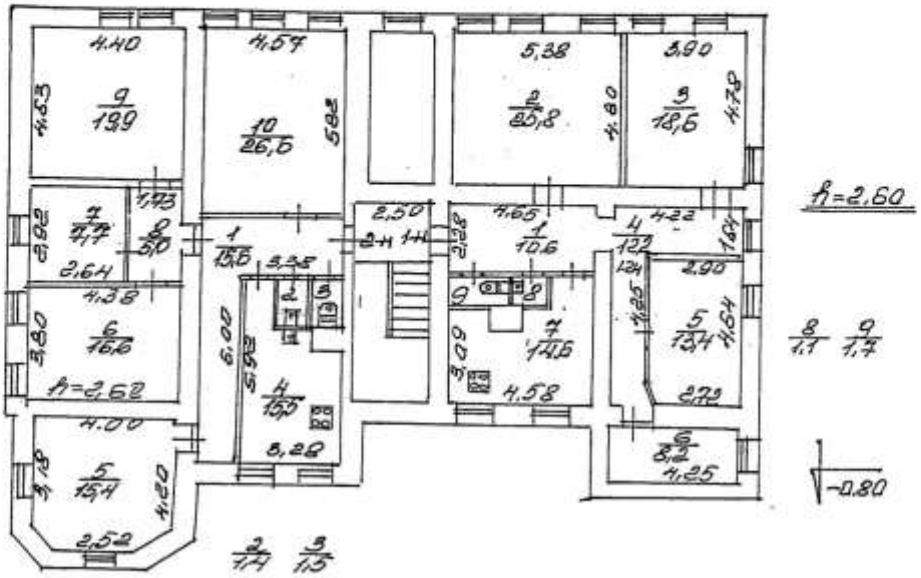
Дата

Прокопенко Н.В.

Войтова Т.В.

2.XI 05

План цокольного этажа




| | | |
|---|---|---|
| Филиал ГУ ГУПСК<br>Проектно-инвентаризационное бюро<br>Петродворцового района<br>г. Санкт-Петербурга | | Инв. № 375 |
| Лист № | Поэтажный план на строение, ул. Еленинская д. 26/13 | Масштаб |
| Дата | | |
| | Проколенко Н.Д. | |
| | Рук. группы | Войтова Т.Е. |
| 2.XI.05 | Исполнитель | Хайбулова Т.М. |

## СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А
Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26, Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Ломоносова, дом 13



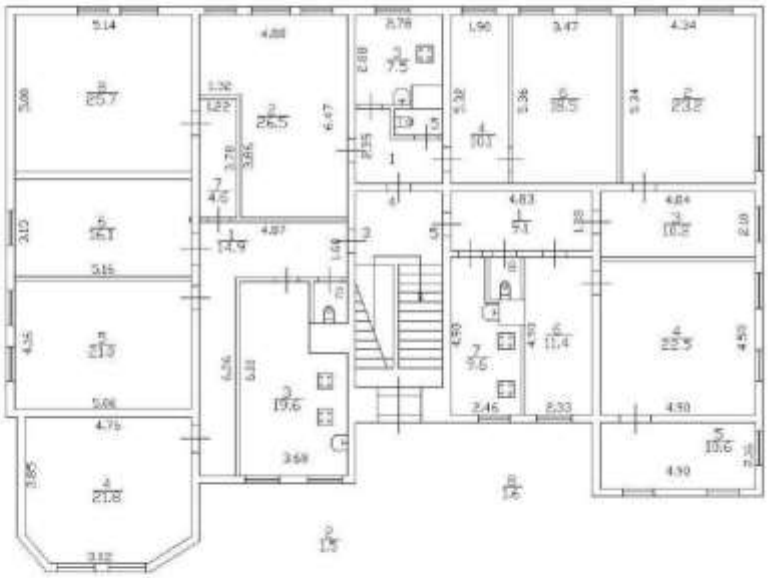

М 1:500

Условные обозначения
- граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

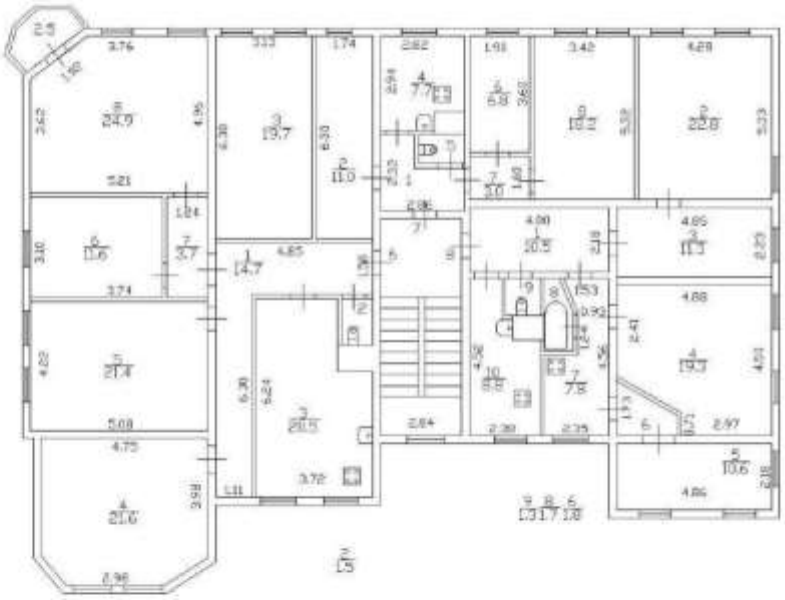
_____(Л.Г. Рыбалкина)
М.П. «08» сентября 2012 г.

План 1 этажа



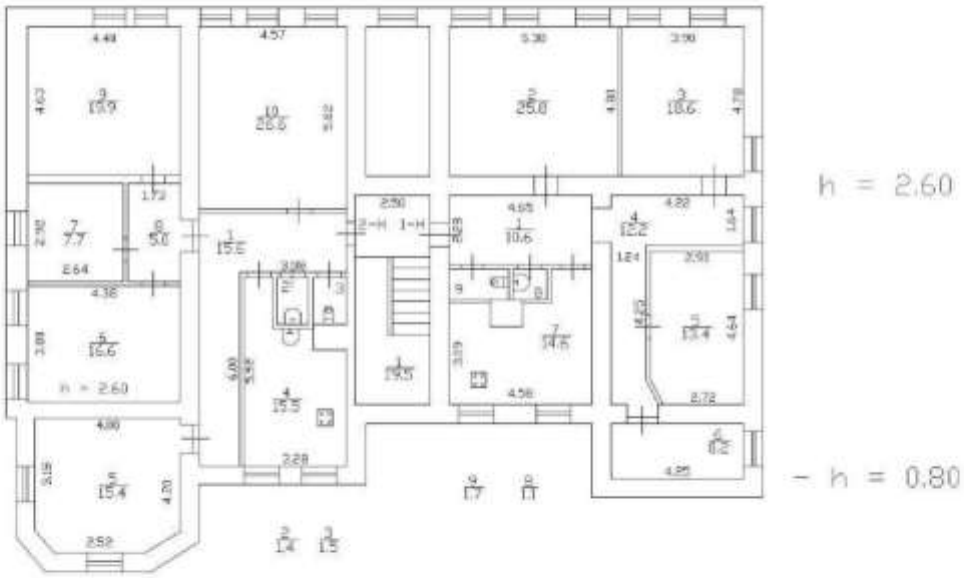
h = 3.50

План 2 этажа



h = 3.55

План цокольного этажа



Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| цокольный | **1-Н** | 1 | коридор | 10.6 | | 2.60 | |
| | | 2 | техническое помещение | 25.8 | | 2.60 | |
| | | 3 | техническое помещение | 18.6 | | 2.60 | |
| | | 4 | коридор | 12.2 | | 2.60 | |
| | | 5 | техническое помещение | 13.4 | | 2.60 | |
| | | 6 | техническое помещение | 8.2 | | 2.60 | |
| | | 7 | техническое помещение | 14.6 | | 2.60 | |
| | | 8 | умывальная | 1.1 | | 2.60 | |
| | | 9 | туалет | 1.7 | | 2.60 | |
| | | | Итого по помещению 1-Н: | 106.2 | | | |
| цокольный | **2-Н** | 1 | коридор | 15.6 | | 2.60 | |
| | | 2 | умывальная | 1.4 | | 2.60 | |
| | | 3 | туалет | 1.5 | | 2.60 | |
| | | 4 | кубовая | 15.5 | | 2.60 | |
| | | 5 | подсобное помещение | 15.4 | | 2.60 | |
| | | 6 | кабинет | 16.6 | | 2.60 | |
| | | 7 | кабинет | 7.7 | | 2.60 | |
| | | 8 | коридор | 5.0 | | 2.60 | |
| | | 9 | комната отдыха | 19.9 | | 2.60 | |
| | | 10 | склад | 26.6 | | 2.60 | |
| | | | Итого по помещению 2-Н: | 125.2 | | | |
| | | | | | | | |
| | | | Итого по нежилым помещениям : | 231.4 | | | |
| | | | | | | | |

Жилые помещения

| Этаж | № помещения | № части помещения | Наименование части помещения | Общая площадь, кв.м | в т.числе площадь, кв.м. | | Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м | Высота, м | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Жилая, кв.м | Вспом. кв.м | | | |
| 1 | **3** | 1 | коридор | 14.9 | | 14.9 | | 3.50 | |
| | | 2 | туалет | 1.5 | | 1.5 | | 3.50 | |
| | | 3 | кухня | 19.6 | | 19.6 | | 3.50 | |
| | | 4 | комната | 21.8 | 21.8 | | | 3.50 | |
| | | 5 | комната | 21.0 | 21.0 | | | 3.50 | |
| | | 6 | комната | 16.1 | 16.1 | | | 3.50 | |
| | | 7 | коридор | 4.6 | | 4.6 | | 3.50 | |
| | | 8 | комната | 25.7 | 25.7 | | | 3.50 | |
| | | | Итого по квартире 3: | 125.2 | 84.6 | 40.6 | | | |
| 1 | **4** | 1 | коридор | 5.0 | | 5.0 | | 3.50 | |
| | | 2 | комната | 26.5 | 26.5 | | | 3.50 | |
| | | 3 | кухня | 7.5 | | 7.5 | | 3.50 | |
| | | 4 | комната | 10.1 | 10.1 | | | 3.50 | |
| | | 5 | туалет | 1.3 | | 1.3 | | 3.50 | |
| | | 6 | комната | 18.5 | 18.5 | | | 3.50 | |
| | | | Итого по квартире 4: | 68.9 | 55.1 | 13.8 | | | |
| 1 | **5** | 1 | коридор | 9.1 | | 9.1 | | 3.50 | |
| | | 2 | комната | 23.2 | 23.2 | | | 3.50 | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 3 | комната | 10.2 | 10.2 | | | 3.50 | |
| | | 4 | комната | 22.5 | 22.5 | | | 3.50 | |
| | | 5 | комната | 10.6 | 10.6 | | | 3.50 | |
| | | 6 | комната | 11.4 | 11.4 | | | 3.50 | |
| | | 7 | кухня | 9.6 | | 9.6 | | 3.50 | |
| | | 8 | туалет | 1.6 | | 1.6 | | 3.50 | |
| | | | Итого по квартире 5: | 98.2 | 77.9 | 20.3 | | | |
| 2 | **6** | 1 | коридор | 14.7 | | 14.7 | | 3.55 | |
| | | 2 | туалет | 1.5 | | 1.5 | | 3.55 | |
| | | 3 | кухня | 20.5 | | 20.5 | | 3.55 | |
| | | 4 | комната | 21.6 | 21.6 | | | 3.55 | |
| | | 5 | комната | 21.4 | 21.4 | | | 3.55 | |
| | | 6 | комната | 11.6 | 11.6 | | | 3.55 | |
| | | 7 | коридор | 3.7 | | 3.7 | | 3.55 | |
| | | 8 | комната | 24.9 | 24.9 | | 0.8 | 3.55 | балкон |
| | | | Итого по квартире 6: | 119.9 | 79.5 | 40.4 | 0.8 | | |
| 2 | **7** | 1 | коридор | 5.1 | | 5.1 | | 3.55 | |
| | | 2 | комната | 11.0 | 11.0 | | | 3.55 | |
| | | 3 | комната | 19.7 | 19.7 | | | 3.55 | |
| | | 4 | кухня | 7.7 | | 7.7 | | 3.55 | |
| | | 5 | туалет | 1.4 | | 1.4 | | 3.55 | |
| | | 6 | комната | 6.8 | 6.8 | | | 3.55 | |
| | | 7 | коридор | 3.0 | | 3.0 | | 3.55 | |
| | | 8 | комната | 18.2 | 18.2 | | | 3.55 | |
| | | | Итого по квартире 7: | 72.9 | 55.7 | 17.2 | | | |
| 2 | **8** | 1 | коридор | 10.5 | | 10.5 | | 3.55 | |
| | | 2 | комната | 22.8 | 22.8 | | | 3.55 | |
| | | 3 | комната | 11.3 | 11.3 | | | 3.55 | |
| | | 4 | комната | 19.3 | 19.3 | | | 3.55 | |
| | | 5 | комната | 10.6 | 10.6 | | | 3.55 | |
| | | 6 | коридор | 1.8 | | 1.8 | | 3.55 | |
| | | 7 | кухня | 7.8 | | 7.8 | | 3.55 | |
| | | 8 | ванная | 1.7 | | 1.7 | | 3.55 | |
| | | 9 | туалет | 1.3 | | 1.3 | | 3.55 | |
| | | 10 | кухня | 8.8 | | 8.8 | | 3.55 | |
| | | | Итого по квартире 8: | 95.9 | 64.0 | 31.9 | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | Итого по жилым помещениям : | 581.0 | 416.8 | 164.2 | 0.8 | | |
| | | | | | | | | | |

Кроме того:

Лестницы

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| цокольный | **1ЛК** | 1 | лестница | 19.5 | | 2.60 | |
| 1 | | 2 | лестница | 19.5 | | 3.50 | |
| 2 | | 3 | лестница | 19.5 | | 3.55 | |
| | | | Итого по помещению 1ЛК: | 58.5 | | | |
| | | | | | | | |
| | | | Итого по лестницам : | 58.5 | | | |
| | | | | | | | |

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 812.4

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.8

площадь лестниц, кв. м: 58.5
площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / _____ /

Проверил: _____ / _____ /

Руководитель Петродворцового отделения филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов _____ / Л.Г. Рыбалкина / _____

« 11 » ноября 2009 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

# АКТ
## обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург 10 марта 2023 года

Обследование начато в «16» час. «17» мин.
Обследование окончено в «16» час. «30» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 10 марта 2023 года № 180 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Бабаенко С.В. ;

специалистом 1-ой категории отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Аристовым И.Д.

в присутствии:

проведено обследование здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Ленинская улица, дом 26/13, литера А (далее – Объект).

**Кадастровый номер Объекта:** 78:40:0020521:3008.

**Реестровый номер Объекта (при наличии):** 0038К003700000.

**Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии):** площадь: 812,4 кв.м. Этаж: второй, первый. Вход: общий со двора. Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, газоснабжение, теплоснабжение.

**Статус объекта культурного наследия:** памятник регионального значения.

**Основание пользования (при наличии):** сведения отсутствуют.

**В ходе обследования проводилось:** осмотр, фотофиксация (Canon Ixus 180(№ 3400522)).

**Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета:** планы Объекта, размещенные в РГИС.

**В результате проведения обследования установлено:**

**Доступ:**

☐ Обеспечен ☑ Не обеспечен

**Объект:**

☐ Используется ☑ Не используется

**Состояние Объекта*:**

☐ Евростандарт ☐ Удовлетворительное

☐ Отличное ☐ Неудовлетворительное

☐ Нормальное

В

**Вид использования Объекта:** по визуальным признакам не используется.
**Пользователь:** не выявлен.
**Перепланировка/переустройство:** не выявлялись в связи с частичным обрушением Объекта.
**Иные лица, использующие Объект:** не выявлены.
**Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):**

[V] электроснабжения — (указывается основание подключения (при наличии))**

[V] водоснабжения/водоотведения — (указывается основание подключения (при наличии))**

[V] газоснабжения — (указывается основание подключения(при наличии))**

[V] теплоснабжения — (указывается основание подключения(при наличии))**

**Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:**

[ ] применяется [ ] не применяется

**Дополнительная информация:** доступ на Объект не обеспечен, хозяйственная деятельность на Объекте не ведётся. Объект находится в полуразрушенном состоянии, частично отсутствует напольное и потолочное покрытие.

**Выявленные нарушения:** выявить не представилось возможным.

**Приложение:**

[V] Фототаблица [ ] Копии документов технического учета

Иное:

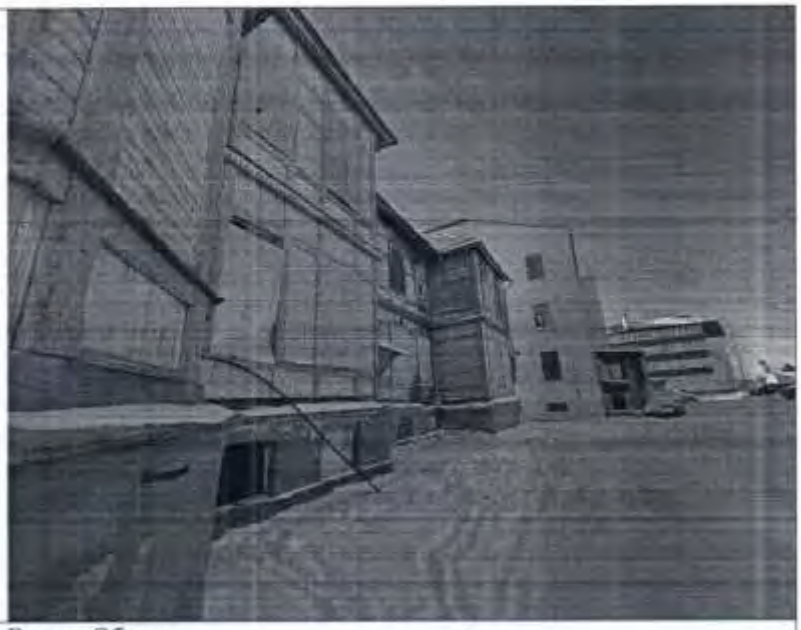
| | | |
|---|---|---|
| Главный специалист | | / Бабаенко С.В. / |
| (должность лица, проводившего обследование) | (подпись) | (фамилия, имя, отчество) |
| Специалист 1-ой категории | | / Аристов И.Д. / |
| (должность лица, проводившего обследование) | (подпись) | (фамилия, имя, отчество) |

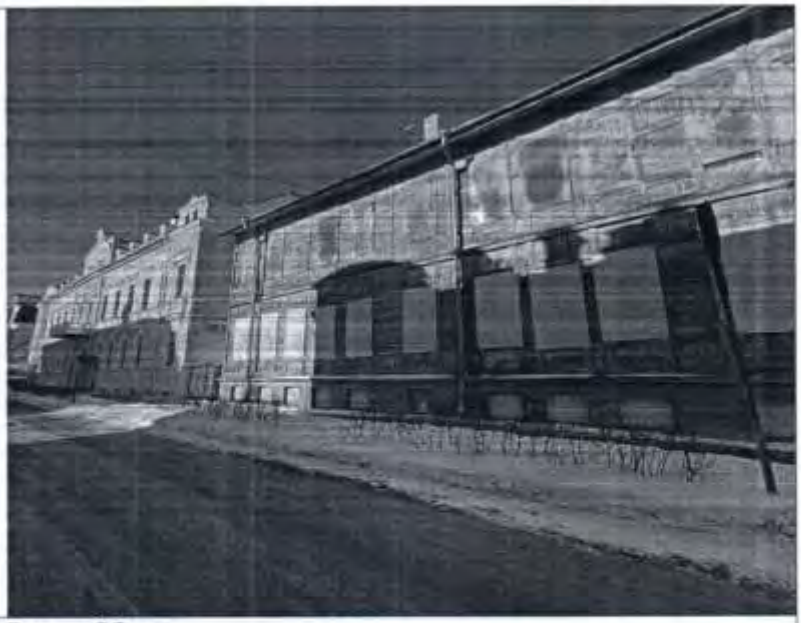
Копия акта получена*** _____
(ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

*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-Петербург».
**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта.
***Предоставляется по письменному запросу правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя.

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 180 от 10 марта 2023 года Адрес: г.Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А

ФОТОТАБЛИЦА

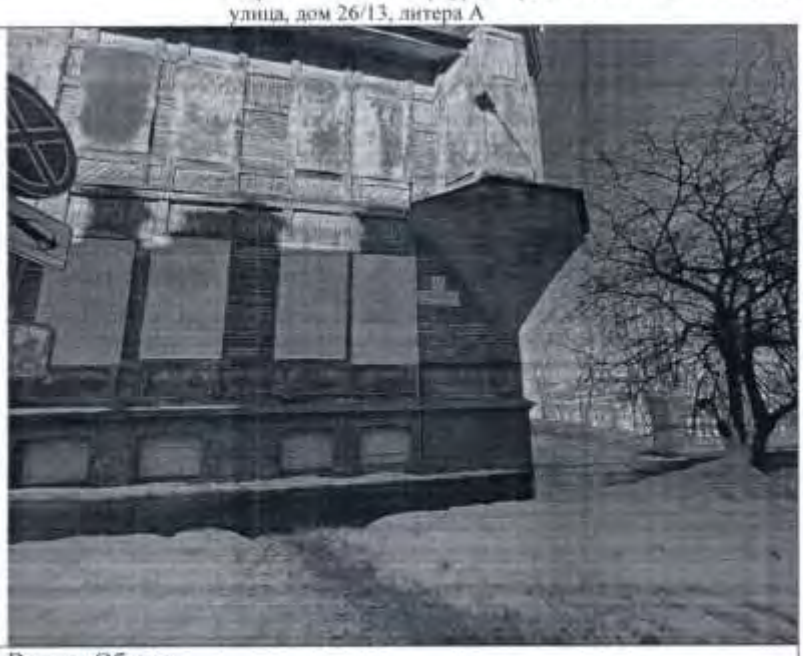
| | |
|---|---|
| Фото 1 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

| | |
|---|---|
| Фото 2 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 180 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А

| | |
|---|---|
| Фото 3 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

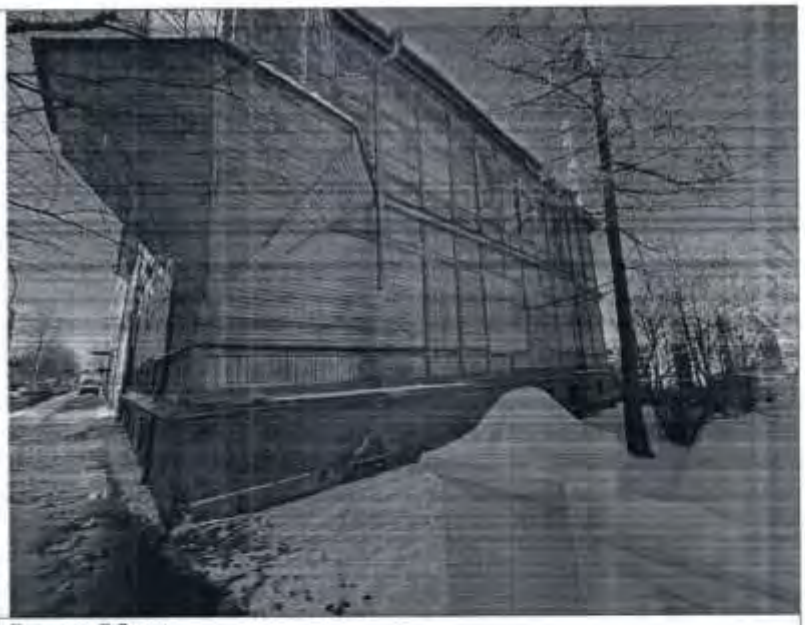
| | |
|---|---|
| Фото 4 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 180 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А

| | |
|---|---|
| Фото 5 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

| | |
|---|---|
| Фото 6 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 180 от 10 марта 2023 года Адрес: г.Санкт-Петербург, город Ломоносов, Ленинская улица, дом 26/13, литера А

| | |
|---|---|
| Фото 7 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

| | |
|---|---|
| Фото 8 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 180 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Ломоносов, Ленинская улица, дом 26/13, литера А

| | |
|---|---|
| Фото 9 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

| | |
|---|---|
| Фото 10 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

Ответственные за проведение обследования: / Бабаенко С.В. /

/ Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 180 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Ломоносов, Ленинская улица, дом 26/13, литера А

| | |
|---|---|
| Фото 11 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

| | |
|---|---|
| Фото 12 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 180 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, литера А

| | |
|---|---|
| Фото 13 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

| | |
|---|---|
| Фото 14 |  |
| Описание: | Вид на Объект |

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

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

13.03.2023 № 08-130-2483

На № 1705-02/04 от 20.02.2023

О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГБУ «Городское управление
инвентаризации и оценки
недвижимого и движимого
имущества»

Золотовской И.А.

ул. Маяковского, д. 19/15
Санкт-Петербург, 191014

info@guion.spb.ru

Уважаемая Ирина Александровна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, г. Красное Село, Можайский, пр. Двадцать Пятого Октября, д. 15, лит. А;

Санкт-Петербург, Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 84а, лит. А;

Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Ленинская ул., д. 26/13, лит. А,

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения) Е.В. Цыганов

Петрочников Сергей Владимирович
(812) 247-09-95

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

Штамп

№ 01-43-3892/23-0-0_3 от 21.02.2023
На № 01-61/23-0-0 от 21.02.2023

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527
КОПИЯ ВЕРНА
Исполнитель

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

| | |
|---|---|
| Регистрационный номер объекта культурного наследия | 781710875850005 |
| Наименование объекта культурного наследия | Жилой дом |
| Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий | кон. XIX - нач. XX века |
| Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта) | Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13 |
| 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 | |
| Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия | https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/2606592 |
| Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный | Решение Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов "О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры |

| | |
|---|---|
| реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации | Кировского, Красносельского, Ленинского, Петродворцового районов и г. Ломоносова" № 608 от 16.07.1990 |
| Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекта 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 | |
| Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия | |
| 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 19.01.2009 |
| 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) | |

**Начальник Управления государственного реестра объектов культурного наследия** Место для подписи **П.О. Яковлев**

Коробкова Е.В.
(812) 417-43-46


В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
листа(ов)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

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

Санкт-Петербург, г. Ломоносов,
Еленинская ул., д. 26/13, литера А
(Адрес объекта)

«13» июля 2021 г.

Представитель органа государственной охраны:
Специалист 1-й категории отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Пашенина Ю.О.,
(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

«Жилой дом» – объект культурного наследия регионального значения на основании решения исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990
(Наименование объекта культурного наследия)

**по адресу:**

Санкт-Петербург
(Республика, область, район)

г. Ломоносов
(Город)

улица Еленинская д. 26/13 литер А офис -

**В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:**

**1. Общее состояние памятника:**

Прямоугольное, деревянное, двухэтажное на подвалах здание, построено в конце XIX начале XX вв., автор проекта не установлен.

В апреле 2013 в здании произошел пожар. В настоящее время оконные проемы деревянного двухэтажного многоквартирного дома защиты, вход в здание со стороны северного фасада закрыт досками, таким образом доступ в здание посторонних лиц невозможен.

(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:

имеется

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

имеется

**3. Выводы:**

Объект культурного наследия **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) Пашенина Юлия Олеговна (Ф.И.О. полностью)


В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
листа(ов)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

# Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

29 МАР 2016 № 10-34

**Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», 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 «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Еленинская ул., 26/13, лит. А (согласно решению Исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608: ул. Ленинская, 26/13), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления КГИОП обеспечить направление копии настоящего распоряжения КГИОП с копией утвержденного охранного обязательства собственнику объекта (собственнику или иному владельцу земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия), другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган кадастрового учета для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение трех рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

4. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия Управления популяризации и информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП - начальником Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП -
начальник Управления государственного
учета объектов культурного наследия Г.Р. Аганова

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 25 МАР 2015 № 40-32

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

"Жилой дом"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| О | Т | С | У | Т | С | Т | В | У | Е | Т | - | - | - | - |

Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках 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):

имеется [ ] отсутствует [V]
(нужное отметить знаком "V")

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

| |
|---|
| "Жилой дом" |

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:

| |
|---|
| Здание построено в конце XIX начале XX вв., автор проекта не установлен. |

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

45-75007000-0601030030606

федерального [ ] регионального [V] муниципального [ ] значения
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник [V] ансамбль [ ]
(нужное отметить знаком "V")

5. Номер и дата принятия акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

решение Исполкома Ленгорсовета № 608 от «16» июля 1990 г.

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

Санкт-Петербург
(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург, г. Ломоносов
(населенный пункт)

улица Ленинская д. 26/13 корп./стр. --- помещение/квартира ---

иные сведения:

Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Еленинская, д. 26/13 лит. А (согласно кадастровому паспорту здания от 10.08.2015 № 78/201/15-203107)

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

утверждены КГИОП 28.11.2003 г., согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

определен распоряжением КГИОП от 22.03.2016 г. № 10-87, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: 6 (шесть) изображений,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

45-75007000-0601030d030606

10. 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/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

| |
|---|
| Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" |

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства, проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

| |
|---|
| Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра. |

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

| NN Пп | Наименование работ | Сроки выполнения | Примечание |
|---|---|---|---|
| 1 | Выполнить консервацию объекта культурного наследия, в т.ч. комплексные первоочередные противоаварийные работы на основании задания и разрешения КГИОП в соответствии документацией, согласованной с КГИОП. | В течение 6 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП. | |
| 2 | На основании задания КГИОП разработать проект по сохранению объекта культурного наследия, представить на согласование в КГИОП. | В течение 18 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП. | |
| 3 | Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, на основании разрешения и задания КГИОП, в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП. | В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП. | |
| 4 | Выполнить работы по сохранению территории объекта культурного наследия, на основании задания и разрешения КГИОП, в соответствии с согласованной с КГИОП документацией. | В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП | |

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

КГИОП

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

## Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия (заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, 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, 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 объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) 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;

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

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 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;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. 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.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект

археологического наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия, включенному в реестр (заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия, каждую рабочую пятницу с 10.00 до 17.00, а так же в Международный день памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, 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.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях (заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения 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). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных

элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

2) Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.

3) 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.

4) Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет.

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

5) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений законодательства в области сохранения и использования объекта культурного наследия и обеспечении сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

6) В установленном порядке обеспечивать установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений, обеспечивая их содержание, а также ремонт и восстановление в случае выявления повреждения или утраты.

7) Безвозмездно предоставлять должностным лицам КГИОП информацию и документы по вопросам охраны объекта культурного наследия (в том числе, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания объекта культурного наследия и его территории).

8) Обеспечить условия соответствия объекта культурного наследия требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны объекта культурного наследия, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

9) Собственник (иной законный владелец) объекта культурного наследия обязан беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) КГИОП о назначении проверки, либо задания КГИОП обеспечивать доступ должностных лиц КГИОП, уполномоченных на осуществление государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия к объекту культурного наследия, для посещения и обследования используемых указанными лицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территорий, зданий, производственных, хозяйственных и иных нежилых помещений, строений, сооружений, являющихся объектами культурного наследия либо находящиеся в зонах охраны таких объектов, земельных участков, на которых такие объекты расположены либо которые находятся в зонах охраны таких объектов, а с согласия собственников жилые помещения, являющиеся объектами культурного наследия, в целях проведения исследований, испытаний, измерений, расследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.

10) Направлять в КГИОП, ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, уведомление о выполнении требований охранного обязательства.

11) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе, следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении

на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;
2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;
4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;
6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

Объем и содержание мер, обеспечивающих доступность для инвалидов объектов культурного наследия, определяется собственником (пользователем) объекта культурного наследия с учетом установленного порядка.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде нормы установленного порядка применяются с учетом требований по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных Законом 73-ФЗ.

В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» интернет-ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация интернет-ресурса для слабовидящих.

Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 28.11.2003 г.

2. Предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 22.03.2016 № 10-87.

3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Приложение № 1
к охранному обязательству

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председателя Комитета
по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры – начальник
управления государственного
учета памятников

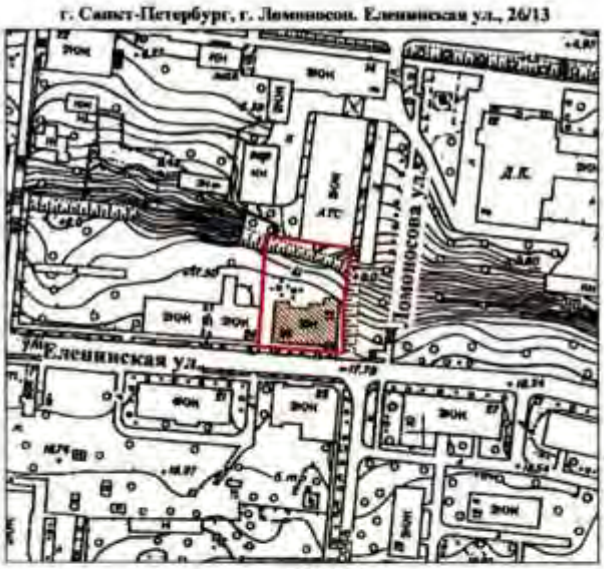
Б. М. Кириков

М.П.

«28» ноября 2003

**План границ территории**
**объекта культурного наследия**
**регионального значения**
**"Жилой дом"**

г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Еленинская ул., 26/13




масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

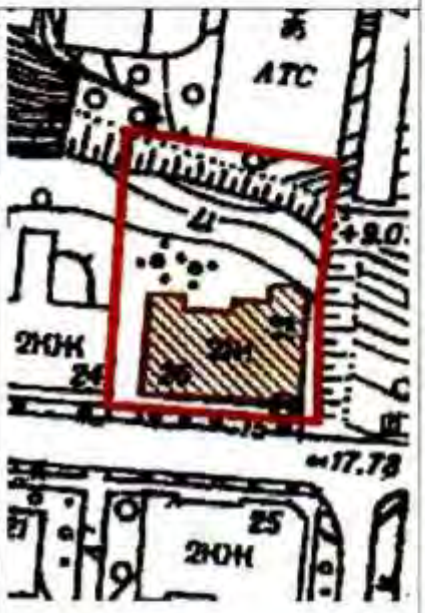
Граница территории объекта культурного наследия регионального значения

Объект культурного наследия регионального значения

Приложение № 2
к охранному обязательству

Приложение к распоряжению КГИОП
от 22.03.16 № 10-87

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»,
2-я пол. XIX в., расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Еленинская ул., д. 26/13, лит. А (ул. Ленинская, 26/13).

| № пп | Виды предмета охраны | Элементы предмета охраны | Фотофиксация |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Объемно-пространственное решение: | исторические местоположение, габариты и конфигурация сложного в плане здания;<br><br>конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна;<br><br>материал окрытия (металл) кровли, в том числе чешуйчатое окрытие шатрового завершения башни;<br><br>восьмигранный угловой эркер в юго-восточной части здания, на основании в виде перевернутого граненого конуса, увенчанный угловой башней с шатровым завершением и деревянным шпилем;<br><br>исторические кирпичные дымовые трубы. |  <br>  |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | Конструктивная система здания: | капитальные стены: цокольный этаж – кирпичные, 1 и 2 этажи – бревенчатые;<br><br>междуэтажные перекрытия – отметки, материал;<br><br>историческая междуэтажная лестница – местоположение, габариты, конфигурация - двухмаршевая, материал - дерево;<br><br>ограждения из фигурных деревянных стоек с деревянным профилированным поручнем. |  |
| 3 | Объемно-планировочное решение: | историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. | |
| 4 | Архитектурно-художественное решение фасадов: | архитектурно-художественное решение фасадов:<br><br>цоколь – блоки из рваного гранита;<br><br>материал отделки фасада в уровне цокольного этажа – гладкая штукатурка;<br><br>материал отделки фасада в уровне 1 и 2 этажей – обшивка окрашенной калеванной доской в вертикальном, горизонтальном и косом направлениях<br><br>местоположение, габариты и конфигурация исторических дверного и оконных проемов;<br><br>исторические материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных заполнений;<br><br>исторические материал (дерево), рисунок и цвет дверного заполнения;<br><br>стилизованные сандрики над оконными проемами цокольного этажа;<br><br>горизонтальные и вертикальные членения фасадов с имитацией фахверка;<br><br>междуэтажная тяга с дентикулами между 1 и 2 этажами; |  <br>  <br>  |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | подвесная деревянная конструкция из стилизованных бабок и затяжек в завершения западного фасада; |  |
| | | односкатный козырек на фигурных деревянных кронштейнах над входным проемом; |  |
| | | |  |
| 5 | Декоративно-художественная отделка интерьеров: | междуэтажная лестница:<br><br>материал отделки стен, потолочного перекрытия и нижних частей лестничных площадок и маршей – деревянная калеванная доска. |  |

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта
культурного наследия регионального значения
**"Жилой дом"**
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Еленинская ул., 26/13, лит. А
(согласно решению Исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608: ул. Ленинская, 26/13)



1. Северный фасад



2. Восточный фасад



3. Юго-восточный угол здания



4. Южный фасад

3



5. Северный флигель. Западный фасад.

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

Экземпляр № 1

781710875850005

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



01.03.2016
Дата съемки (число,месяц,год)



2

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Жилой дом

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

кон. XIX - нач. XX века

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

| Федерального значения | Регионального значения | Местного (муниципального значения) |
|---|---|---|
| | + | |

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

| Памятник | Ансамбль | Достопримечательное место |
|---|---|---|
| + | | |

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- решение Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов "О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры Кировского, Красносельского, Ленинского, Петродворцового районов и г. Ломоносова" № 608 от 16.07.1990 г.

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

Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13

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

- План границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом" от 28.11.2003 г.



## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1 Объемно-пространственное решение: исторические местоположение, габариты и конфигурация сложного в плане здания; конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна; материал покрытия (металл) кровли, в том числе чешуйчатое покрытие шатрового завершения башни; восьмигранный угловой эркер в юго- восточной части здания, на основании в виде перевернутого граненого конуса, увенчанный угловой башней с шатровым завершением и деревянным шпилем; исторические кирпичные дымовые трубы. 2 Конструктивная система здания: капитальные стены: цокольный этаж – кирпичные, 1 и 2 этажи – бревенчатые; междуэтажные перекрытия – отметки, материал ; историческая междуэтажная лестница – местоположение, габариты, конфигурация - двухмаршевая, материал - дерево; ограждения из фигурных деревянных стоек с деревянным профилированным поручнем. 3 Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. 4 Архитектурно-художественное решение фасадов: цоколь – блоки из рваного гранита; материал отделки фасада в уровне цокольного этажа – гладкая штукатурка; материал отделки фасада в уровне 1 и 2 этажей – обшивка окрашенной калеванной доской в вертикальном, горизонтальном и косом направлениях местоположение, габариты и конфигурация исторических дверного и оконных проемов; исторические материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных заполнений; исторические материал (дерево), рисунок и цвет дверного заполнения; стилизованные сандрики над оконными проемами цокольного этажа; горизонтальные и вертикальные членения фасадов с имитацией фахверка; междуэтажная тяга с дентикулами между 1 и 2 этажами; подвесная деревянная конструкция из стилизованных бабок и затяжек в завершения западного фасада; односкатный козырек на фигурных деревянных кронштейнах над входным проемом. 5 Декоративно-художественная отделка интерьеров: междуэтажная лестница: материал отделки стен, потолочного перекрытия и нижних частей лестничных площадок и маршей – деревянная калеванная доска.

- распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом" № 10-87 от 22.03.2016 г.

## 9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов: 3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

| | | |
|---|---|---|
| Заместитель председателя КГИОП | | Аганова Галина Рэмовна |
| должность | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Дата оформления паспорта (число, месяц, год)


В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
листа(ов)

**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

# ПРИКАЗ

15 мая 2017 г. Москва № 93078-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», кон. XIX – нач. XX века (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, п р и к а з ы в а ю :

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом», кон. XIX – нач. XX века (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, дом 26/13, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781710875850005**.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (В.А.Цветнову) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра

Минкультуры России
Подлинник электронного документа,
подписанного ЭП, хранится в АИС ЕГРКН
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Кому выдан: Минкультуры России
Кем выдан:
Номер: 00E1036E1B07B0D280F7115814F1AE263C

О.В.Рыжков

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

# РАСПОРЯЖЕНИЕ

ркуд

22.03.2016 № 10-87

**Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом».**

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Ленинская ул., д. 26/13, лит. А (ул. Ленинская, 26/13), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

3. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП – начальник Управления государственного учета объектов культурного наследия — Г.Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП
от 22.03.16 № 10-87

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»,
2-я пол. XIX в., расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Еленинская ул., д. 26/13, лит. А (ул. Ленинская, 26/13).

| № пп | Виды предмета охраны | Элементы предмета охраны | Фотофиксация |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Объемно-пространственное решение: | исторические местоположение, габариты и конфигурация сложного в плане здания;<br><br>конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна;<br><br>материал окрытия (металл) кровли, в том числе чешуйчатое окрытие шатрового завершения башни;<br><br>восьмигранный угловой эркер в юго-восточной части здания, на основании в виде перевернутого граненого конуса, увенчанный угловой башней с шатровым завершением и деревянным шпилем;<br><br>исторические кирпичные дымовые трубы. |  <br>  |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | Конструктивная система здания: | капитальные стены: цокольный этаж – кирпичные, 1 и 2 этажи – бревенчатые;<br><br>междуэтажные перекрытия – отметки, материал;<br><br>историческая междуэтажная лестница – местоположение, габариты, конфигурация - двухмаршевая, материал - дерево;<br><br>ограждения из фигурных деревянных стоек с деревянным профилированным поручнем. |  |
| 3 | Объемно-планировочное решение: | историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. | |
| 4 | Архитектурно-художественное решение фасадов: | архитектурно-художественное решение фасадов:<br><br>цоколь – блоки из рваного гранита;<br><br>материал отделки фасада в уровне цокольного этажа – гладкая штукатурка;<br><br>материал отделки фасада в уровне 1 и 2 этажей – обшивка окрашенной калеванной доской в вертикальном, горизонтальном и косом направлениях<br><br>местоположение, габариты и конфигурация исторических дверного и оконных проемов;<br><br>исторические материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных заполнений;<br><br>исторические материал (дерево), рисунок и цвет дверного заполнения;<br><br>стилизованные сандрики над оконными проемами цокольного этажа;<br><br>горизонтальные и вертикальные членения фасадов с имитацией фахверка;<br><br>междуэтажная тяга с дентикулами между 1 и 2 этажами; |  <br>  <br>  |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | подвесная деревянная конструкция из стилизованных бабок и затяжек в завершения западного фасада; |  |
| | | односкатный козырек на фигурных деревянных кронштейнах над входным проемом; |  |
| | | |  |
| 5 | Декоративно-художественная отделка интерьеров: | междуэтажная лестница:<br><br>материал отделки стен, потолочного перекрытия и нижних частей лестничных площадок и маршей – деревянная калеванная доска. |  |

## 15.3 Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе

СВОД | свободный оценочный департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» декабря 2013 г.
Дата включения в реестр членов

№396
Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

**ИВАНОВИЧ АЛЕКСЕЙ ОЛЕГОВИЧ**

**Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун**
**Паспорт 25 06 №853194 выдан ТП УФМС России по Иркутской области в Куйтунском р-не 29.08.2007 г.**

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент**
**Ассоциации СРОО «СВОД»** **А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства 05.03.2019 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

СВОД | свободный оценочный департамент

**Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)**
**ИНН 6685993767 КПП 668501001**
**ОГРН 1126600002429**
**620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, 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 № 162-3/2023 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 недвижимости | 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»* *П.В. Панова*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026624-1 « 28 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Иванович Алексею Олеговичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21 г. № 210

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 28 » июля 20 24 г.


017228 - КА1



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 11081 15 июня 2010 года

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Ангарск
ГОУ ВПО
"Ангарская
государственная
техническая академия"

# ДИПЛОМ

ВСГ 4494430

Решением
Государственной аттестационной комиссии
от 15 июня 2010 года
Иванович
Алексею Олеговичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ИНЖЕНЕР
по специальности
«Электроснабжение»

Председатель Государственной аттестационной комиссии

Ректор

*Диплом является документом о профессиональной переподготовке*

*Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности*

Регистрационный номер 006

# ДИПЛОМ

## О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

54 А Е 000006

Настоящий диплом выдан ИВАНОВИЧУ
(фамилия, имя, отчество)
АЛЕКСЕЮ ОЛЕГОВИЧУ

в том, что он(а) с «05» февраля 2013 г. по «18» октября 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
«Сибирская академия финансов и банковского дела»
(учреждение (наименование) дополнительного профессионального образования)

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование дополнительной профессиональной программы)

Аттестационная комиссия решением от «18» октября 2013 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации)
(фамилия, имя, отчество)
ИВАНОВИЧА АЛЕКСЕЯ ОЛЕГОВИЧА

на ведение профессиональной деятельности в сфере
(наименование)
оценочной деятельности

М.П. Ректор (директор)

Город Новосибирск год 2013

Новосибирская Оценочная Компания

гелиос
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

# ПОЛИС (ДОГОВОР)
## № 700-0002575-04704 от «22» ноября 2022 г.
## страхования ответственности оценщиков

г. Иркутск

Предыдущий договор / полис № 700-0002426-04704 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, Заявлении на страхование ответственности оценщиков от «17» ноября 2022 г. (далее по тексту – Заявление 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 Заявления на страхование, 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 № 0397, выдана бессрочно. ИНН 7705513090, КПП 231001001, ОГРН 1047705038939;

350015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнечная, д. 40, офис 68; Тел.: +7 (800) 1-007-007, +7 (861) 212-64-10;

Р/с: 40701810099000003036 в АО «Газпромбанк» в г. Москва, к/с: 30101810200000000823, БИК: 044525823; www.skgelios.ru; company@skgelios.ru

**2. СТРАХОВАТЕЛЬ:** Иванович Алексей Олегович

Паспорт серия 2506 номер 853194, кем 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. 52 ; дата рождения: 14.07.1987; гражданство РФ; телефон: 8 (383) 359-79-09; e-mail: pok-ovetka@mail.ru.

Тип деятельности: ☐ оценщик, осуществляющий оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой; ☒ оценщик, осуществляющий оценочную деятельность по трудовому договору с юридическим лицом.

Юридическое лицо, с которым Страхователь заключил трудовой договор (наименование, адрес, реквизиты): ООО "Новосибирская Оценочная компания" 630048, 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 причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, и заказчики, 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, заключённому 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, и/или третьим лицам.

**7. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** установленное вступившим в законную силу решением суда или письменно признанным Страховщиком на основании документально обоснованной претензии факт причинения ущерба действиями (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:** 6900 (Шесть тысяч девятьсот) руб., страховой тариф: 0,023%.

**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 00 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 ранее уплаченная часть страховой премии Страхователю 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, поименованных 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 ни Страхователь, ни лицо из числа лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, не являлся 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 Выгодоприобретателя(-ей), названных в настоящем Полисе и приложениях к нему документах, 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 (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, выполненных 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://skgelios.ru/upload/iblock/ac2/ac28809b1b55d5143699049f5d2e0843.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 № КФНП-34).

13.8. Настоящий Полис заключен при участии страхового агента ИП Бродовникова 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. Заявление на страхование ответственности оценщиков от «17» ноября 2022 г.

От имени Страховщика:
Должность: Главный специалист отдела корпоративных продаж Филиала в г. Иркутске
На основании Доверенности №328 от 03.10.2022

/ Лысова Е.М. /
м.п.

Страхователь:

/ Иванович А.О. /
м.п.

ГЕЛИОС
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

# ПОЛИС (ДОГОВОР)
## № 700-0002618-04704 от «10» апреля 2023 г.
## страхования ответственности оценщиков

г. Иркутск

Предыдущий договор / полис № 700-0002489-04704 от «28» 04 2022 г.

Настоящий Полис (договор) страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – Полис) заключен между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Заявлении на страхование ответственности оценщиков от «10» апреля 2023 г. (далее по тексту – Заявление 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 Заявления на страхование, 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 № 0397, выдана Бессрочно, ИНН 7705513090, КПП 231001001, ОГРН 1047705036939;
350015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнечная, д. 40, офис 68; Тел.: +7 (800) 1-007-007, +7 (861) 212-64-10;
Р/с: 40701810099000003036 в АО «Газпромбанк» в г. Москва, к/с: 30101810200000000823, БИК: 044525823; www.skgelios.ru, company@skgelios.ru

**2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Новосибирская оценочная компания»**
ОГРН 1093804001785; ИНН 3804044797, КПП 540201001; Юридический адрес: 630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д.79, офис 215;
р/с 40702810723250002423 в Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК», к/с 30101810600000000774; БИК 045004774, тел.: ; e-mail:

**3. ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:** ☒ Страхователь; ☐ иное лицо (наименование):
(Адрес, реквизиты):

**4. ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ:** Третья лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, и заказчики, 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 29.07.1998 № 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 Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 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: 100 000 000** (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), 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: 35 000** (Тридцать пять тысяч) руб., страховой тариф: х%.

**10.1. Порядок уплаты страховой премии:** ☒ единовременно, не позднее «28» 04 2023 г., ☐ в рассрочку:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 взнос в размере х не позднее х | 2 взнос в размере х не позднее х | 3 взнос в размере х не позднее х | 4 взнос в размере х не позднее х |

**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 Страхователю 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, поименованных 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 ни Страхователь, ни лицо из числа лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, не являлся 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 Выгодоприобретателя(-ей), названных в настоящем Полисе и приложенных к нему документах, 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 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, выполненных с применением технических средств, в соответствии с п. 2 ст. 160 ГК РФ.

13.6. Страхователь с настоящим Полисом, Правилами ознакомлен и согласен, обязуется выполнить. Правила вручены страхователю путем предоставления ссылки на адрес их размещения на официальном сайте Страховщика: https://skgelios.ru/upload/block/ac2/ac2886f91bf6b51438980495c2e0843.pdf

13.7. Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Полиса ему была представлена 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 № КФНП-24).

13.8. Настоящий Полис заключен при участии страхового агента ИП Бродовикова Л.А. ИКП 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: Заявление на страхование ответственности оценщиков от «10» 04 2023 г.

От имени Страховщика:
Должность Главный специалист отдела корпоративных продаж Филиала в г. Иркутске
На основании Доверенности №248 от 01.01.2023г.
_____ / Лысова Е.М. /
мп

От имени Страхователя:
Должность Генеральный директор
На основании Устава
_____ / Иванович А.О. /
мп