ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

ОКУД 0251221

-2. 03. 2022

№ 179 -РК

КИО
№ 179-РК
от 02.03.2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.4. Обязанность Арендодателя по расторжению Договоров в случае нарушения

Арендатором пункта 1.4.3 настоящего распоряжения.

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

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

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

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

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

2. Учреждению обеспечить:

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

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

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

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

Заместитель председателя Комитета **К.В. Федоров**

Приложение к распоряжению
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга
от -2. 03. 2022 № 179-РК

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

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

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

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

102	нежилое здание	13	78:31:0105610:1092	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корпус 62	Объект не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного значения, объект расположен на территории объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) - комплекс»
103	нежилое помещение 13-Н	90,6	78:31:0105613:3012	Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д. 4, литера А	Объекты относятся к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом В.В. Корелина» на основании приказа председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 15 от 20.02.2001
104	нежилое помещение 25-Н	358	78:31:0105613:3027		
105	нежилое помещение 5-Н	208,4	78:31:0105613:3036		
106	нежилое помещение 7-Н	311,8	78:31:0105613:3038		
107	нежилое помещение 29-Н	22,6	78:31:0105613:3029		
108	нежилое помещение 27-Н	20,5	78:31:0105613:3028		
109	нежилое помещение 15-Н	110,4	78:31:0105610:1151	Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д. 10-12, литера А	Объекты не относятся к числу объектов культурного наследия. Здания расположены в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ -1(31))
110	нежилое помещение 12-Н	91,9	78:31:0105610:1149		
111	нежилое помещение 11-Н	8,7	78:31:0105610:1148		
112	нежилое помещение 7-Н	113,9	78:31:0105610:1162		
113	нежилое помещение 6-Н	139,4	78:31:0105610:1161		
114	нежилое помещение 10-Н	17,5	78:31:0105610:1164	Санкт-Петербург, Апраксин переулок, д. 10-12, литера В	

226029/2022-14826(1)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКУД

24.10.2022 № 967

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

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

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

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

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

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

4. Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга:

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

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

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

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

Губернатор
Санкт-Петербурга **А.Д.Беглов**

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

ОКУД

08. 12. 2022 № 253-Р

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

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

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

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

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

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

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

СПб ГБУ "АРИК"
№ 1684/22-0-0
от 09.12.2022

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

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

Председатель Комитета **Л.В.Кулаков**

Приложение
к распоряжению Комитета
имущественных отношений
Санкт-Петербурга
от 08.12.2022 № 253-Р

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

1. Пункт 1.1 Устава изложить в следующей редакции:

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

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

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

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

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

2. Пункт 2.2 Устава дополнить абзацем следующего содержания:

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

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

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

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

4. Пункт 2.5 Устава изложить в следующей редакции:

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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.	
Кадастровый номер:	78:31:0105610:1088

Номер кадастрового квартала:	78:31:0105610
Дата присвоения кадастрового номера:	19.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:1056Н:0:18
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 42
Площадь, м2:	1947.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1916
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	26100759.65
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:31:0105610:1875, 78:31:0105610:1876, 78:31:0105610:1877, 78:31:0105610:1878, 78:31:0105610:1879, 78:31:0105610:1880, 78:31:0105610:1881, 78:31:0105610:1882, 78:31:0105610:1883, 78:31:0105610:1884, 78:31:0105610:1885, 78:31:0105610:1886, 78:31:0105610:1887, 78:31:0105610:1888, 78:31:0105610:1889
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Вяткина Татьяна Игоревна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества", 7841097748

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
ГАВРИЛОВА ИРИНА
ЕВГЕНЬЕВНА
05.04.2023
1651

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.	
Кадастровый номер:	78:31:0105610:1088

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества", ИНН: 7841097748, ОГРН: 1227800025067
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 78:31:0105610:1088-78/011/2023-3 21.03.2023 09:37:14
3	Документы-основания	3.1	Постановление Правительства Санкт-Петербурга, № 967, выдан 24.10.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	02.03.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-42/019/2011-052
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.03.2021
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Решение Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета №327, выдан 07.09.1993
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА СЕКТОР г. СПБ УЛ. БАГШАВСКАЯ Д. 63 КОРП. 1 ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023 16:51

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер:	78:31:0105610:1088

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):		1.2	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.2	Собственность 78-78-42/019/2011-052 02.03.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		дата государственной регистрации:	02.03.2011 00:00:00	
		номер государственной регистрации:	78-78-42/019/2011-052	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.03.2021	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Решение Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета №327, выдан 07.09.1993	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
МФЦ Московского района
СЕКТОР 4
г. СПб ул. Варшавская д. 63К. 1
Гаврилова Ирина
Евгеньевна 05.04.2023 16:51

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер:	78:31:0105610:1088

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
МФЦ Московского района
СЕКТОР 4
г. СПб ул. Варшавская д. 63к
Гаврилова Ирина
Евгеньевна
05.04.2023
16:51

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): подвал

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА СЕКТОР 4 Г. СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 63К. ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023 16-51

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 4

Масштаб 1

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
МФЦ Московского района
СЕКТОР 4
г.СПБ ул.Варшавская д.63к.1
Гаврилова Ирина
Евгеньевна 05.04.2023
16-51

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 4

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА СЕКТОРА Г. СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 63К. ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023

16.51

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

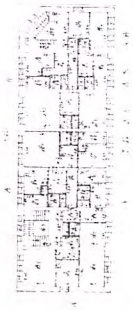
Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 4



Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
Г.СПБ УЛ.ВАРШАВСКАЯ Д.63К.1
ГАВРИЛОВА ИРИНА
ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023
16:51

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ Московского района СЕКТОР 4 г. СПБ ул. Варшавская д. 63К Гаврилова Ирина Евгеньевна 05.04.2023 10-51

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ...
ГАВРИЛОВА ИРИНА
ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023
16:51

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
ГСПБ УЛ.ДАГШАВСКАЯ Д.5/1
ГАВРИЛОВА ИРИНА
ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023

Правительство Санкт-Петербурга Комитет по ... ОГРН 1147847180085 ИНН 7810811987 Сектор № 4 МФЦ
МОИ ДОКУМЕНТЫ

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): подвал

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ЛРЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
Г.СПБ, УЛ.БАРШИНСКАЯ Д.БЖ.34
ГОРИНОВА ИРИНА
ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023
16:51

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей):

Масштаб 1

полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
АРЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
ГБУ МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
ГАВРИЛОВА ИРИНА
ЕВГЕНЬЕВНА
05.04.2023
16.51

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): подвал

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА ЛФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА СЕКТОР 4 Г.СПБ, УЛ.ВАРШАВСКАЯ Д.63К1Б ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023 16:51

Санкт-Петербурга Комитет по ... ИНН 7810811987 ... Мои документы

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

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

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ЛРЦ Московского района
СЕКТОР 4
ГУАИ ул. Витебский д. 60к.
Гаврилова Ирина
Евгеньевна 05.04.2023
16:51

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 3

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ГБУ МОЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
ГАВРИЛОВА ИРИНА
ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023
16.51

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

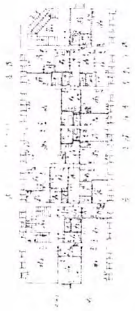
Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ЛРЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
г.СПБ ул.Варшавская д.33к.1
Гаврилова Ирина
Евгеньевна 05.04.2023
16:51

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 14 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 3

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ЛЭЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
ул. Дмитровская д.
ГАВРИЛОВА ИРИНА
ЕВГЕНЬЕВНА
05.04.2023

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 15 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
ГБУ "МФЦ" ул. Маршала Жукова д. 63к1
Дорофеева Ирина
Евгеньевна
05.04.2023
16:51

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

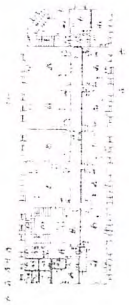
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 16 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА ГБУ Санкт-Петербурга Комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество Санкт-Петербургское бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» Центр приема документов Невского района
ГБУ «МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА СЕКТОР 4
ГБУ ул. Варшавская д. 63к
Гаврилова Ирина Евгеньевна
05.04.2023
16:51

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 4

Масштаб 1

полное наименование должности	инициалы, фамилия

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ГБУ Московского района
СЕКТОР 4
Гаврилова Ирина
Геннадьевна
05.04.2023

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 18 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): подвал

Масштаб 1

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

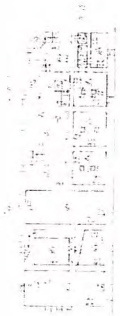
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 19 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей):



Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ЛФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
ул. Пагтанская д. 6/2
Горшкова Ирина
Геннадьевна
05.04.2023
16-51

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 20 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

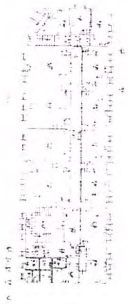
Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 21 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ЛЕНЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
ГОРОДА
ГОСПО УЛ ВАРШАВСКАЯ Д. 63К. 1
ГАВРИЛОВА ИРИНА
ВАЛЕНТИНОВНА 05.04.2023

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 22 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 4

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ЦОЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
Г.СПБ УЛ.ВАРШАВСКАЯ Д.63К.1
ЗАРИЦОВА ИРИНА
08.04.2023
16:51

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 23 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей):

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ГБУ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
05.04.2023

полное наименование должности

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

инициалы, фамилия

ОПЕРАТИВНЫЙ

Городское управление инвентаризации
и оценки недвижимости Санкт-Петербурга

Государственное учреждение
Проектно-инвентаризационное Бюро Центрального района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Корпус 42

район Центральный

город (пос.) Санкт-Петербург

улица (пер.) Ул. Садовая 28-30

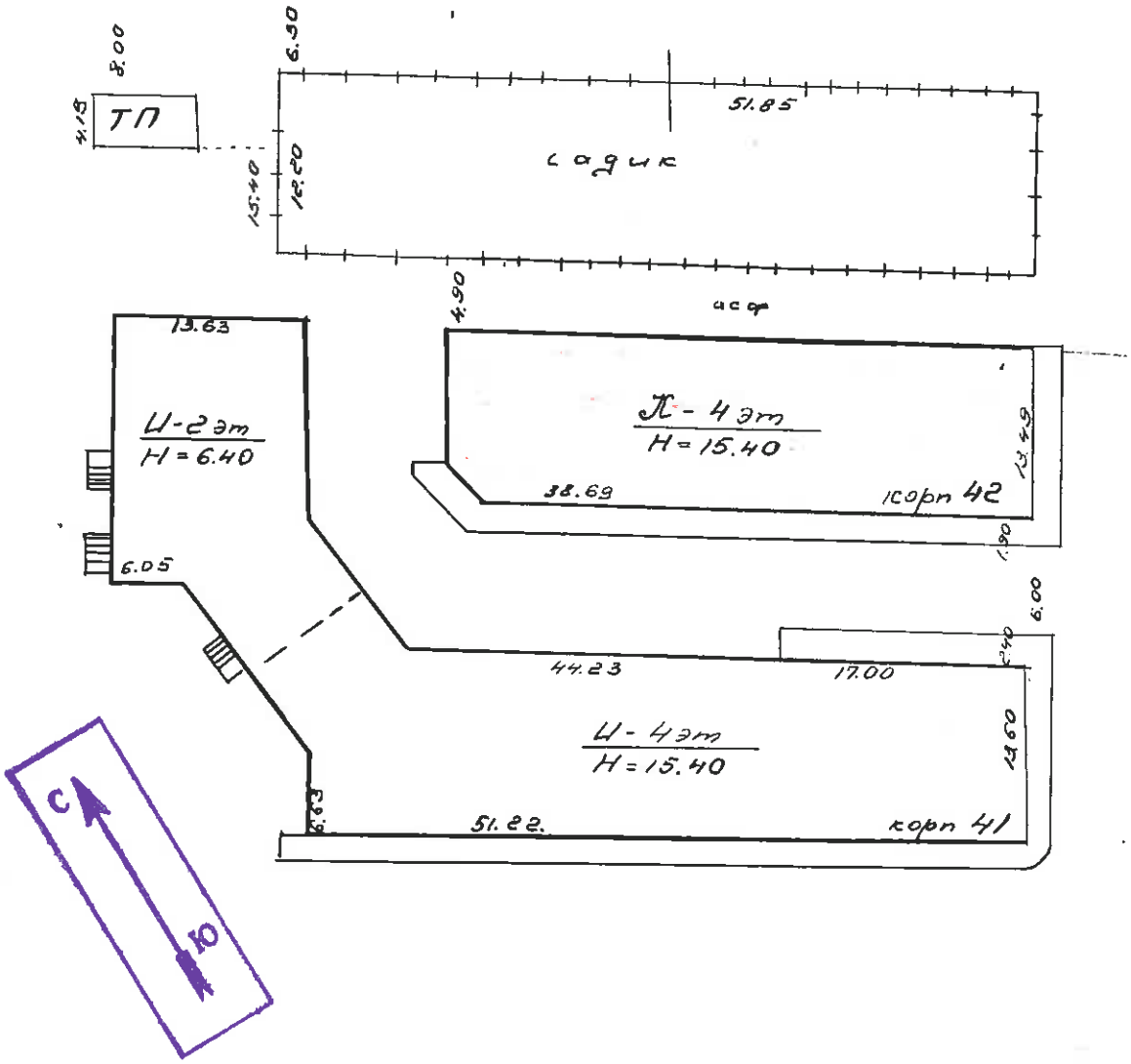
Инв № кв. 16
уч. 01-22144

Квартал № 56

Инвентарный № 2

г. Санкт-Петербург
1997 г.

План земельного участка



I. Регистрация прав собственности

(реестровый № 718) Фонд ЗАО ПРЭО "НФ"

Дата записи	Полное наименование учреждения, Предприятия или организации	Документы, устанавливающие право Собственности с указанием кем, когда и за каким номером выдан	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельст-вующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка – кв. м

Площадь участка			Не застроенная площадь					
по документам	Фактически	застроенная	замощенная	озелененная	Прочая			
124725	124725	63184						
В т. ч.	Корп. 42	~~557~~ 583,6						

Текущие изменения 20 03 1 г.
Техник
Контролер

Текущие изменения "30" 04 2004 г.
Техник
Контролер

III. Благоустройство здания – кв. м

Водопровод	Канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты-шт			
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное			с централизованным горячим водоснабже-нием	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	Жидким газом		пассажирские	Грузовые		
~~1958.6~~	~~1958.6~~		~~1958.6~~											~~1958.6~~				
1947,6	1947,6		1947,6											1947,6				

Текущие изменения
до 03 2001 г.
Техник
Контролер

Текущие изменения
"30" 04 2001 г.
Техник
Контролер

IV. Общие сведения

Назначение — Конторское

Использование — Конторское

Количество мест (мощность) — Общеполезная площадь 1947.6 ~~1958.6~~ м² ~~1951.1~~ м²

а) — Основная площадь 931.6 - ~~988.4~~ м² ~~988.4~~ м²

б) — Вспомогательная площадь 1016.0 ~~970.2~~ м² ~~1018.6~~ м²

в)

г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
Кор	Конторское подвал		557	2.50	1393
42	надземная часть		557	14.07	7832
			Итого:		9225

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Корп.42 Год постройки до 1917 К.р. 1996г Число этажей 4+подвал

Группа капитальности I-ая Вид внутренней отделки повышенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов(материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Уд. вес конструкт. элемента с поправк.	Износ %	Процент износа к строению Гр.7 х гр. 8 / 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	бутовый ленточный	отдельные трещины в цокале, следы увлажнения	4		4	30	1.2
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины,следы протечек, выбоины	20		20	30	6.0
	б) перегородки	деревянные оштукатур.кирпичные оштукатуренные	мелкие трещины в местах сопряж.перегородок со смежными конструкциями	6		6	30	1.8
3	Перекрытия: чердачное	по металлическим балкам бетонное заполнение	трещины на потолке отслоение выравн.слоя					
	Перекрытия: междуэтажное	по металлическим балкам бетонное заполнение	трещины на потолке отслоение выравн.слоя	9		9	30	2.7
	Перекрытия: надподвальное	кирпичные своды по металлич. балкам	трещины в средней части сводов вдоль балок					
4	Крыша	железная по деревян.стропилам	поражен.гнилью мауэрлата,ослабление креплений,болтов,хомутов	6		6	20	1.2
5	Полы	цементные,линолеум	стирание поверх.в ходовых местах,выбоины,трещины	10		10	15	1.5
6	Проемы: оконные	двойные 2-х створные	мелкие трещины в местах сопряж.со смежными конями,истёртость,трещины	12		12	20	2.4
	Проемы: дверные	простые	мелкие трещины в местах сопряж.со смежными конями,истёртость,трещины					
7	Внутренняя Отделка	штукатурка,побелка,окраска стен водоэмульсионной краской, обои	окрасочный слой загрязнился,растрескался, отставание и поврежд.кромок	13.5		13.5	10	1.35
8	Санитарно электротехнич. устройства: Отопление	стальные трубы	ослаблен.сальниковых набивок,прокладок	14.5	-4.3	10.2	20	2.04
	Водопровод	стальныетрубы						
	Канализация	чугунные трубы	ослаблен.мест присоедин.					
	Горячее водоснабжение	нет						
	Ванны	нет						
	Электроосвещен.	скрытая проводка	нарушение изоляции					
	Радио	нет						
	Телефон	АТС						
	Вентиляция	естественная						
	Лифты	нет						
9	Прочие работы	плитные ступени по металлическим косоурам	трещины,сколы,выбоины	5		5	20	1.0
			Итого:	100	X	95.7	X	21.19

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр. 9)X100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ = 22%

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование Конструктивных Элементов	литера ____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера ____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера ____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО :		100	X			100	X			100	X	

Наименование Конструктивных Элементов	литера ____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера ____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера ____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО :		100	X			100	X			100	X	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на : Удельный вес	Группу капитальн.		на полез. высоту				Ст-ть измерителя с поправками	Кол-во (объем-куб. м) площадь – м. кв.	Восстановительная стоимость (руб.)	% износа	Действительная стоимость в рублях
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
К	Конторское	4	53	M^3	28.8	0.957			0.97				26.73	7832	209349	22	163292
42																	
	ИТОГО:														209349		163292

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент …….												
Стены и перегородки												
Перекрытия ……												
Крыша ……												
Полы ……												
Проемы ……..												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО :		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент …….												
Стены и перегородки												
Перекрытия ……												
Крыша ……												
Полы ……												
Проемы ……..												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО :		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на :							Ст-ть измерителя с поправками	Кол-во (объем-куб. м) площадь – м. кв.	Восстановительная стоимость (руб.)	% износа	Действительная стоимость в рублях
						Удельный вес	Группу капитальн.										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Итого:																

XIII. Ограждения и сооружения (замощения на участке)

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв. м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки на климатический район	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			Длина (м)	Ширина высота (м)									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действит.
1969	209349	163292					209349	163292

"12" января 19 98 г. Исполнитель

"12" Января 19 98 г. Проверил

"12" января 19 98 г. Начальник бюро

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__" ____ 19 г.	"__" ____ 19 г.	"__" ____ 19 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

Филиал ГУП “ГУИОН” ПИБ Центрального района
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 42, литера корпус 42

Нежилые помещения

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
подвал	**1-Н**	1	кабинет	54.2		2.03	
		2	кабинет	21.1		2.03	
		3	коридор	19.7		2.03	
		4	кабинет	16.9		2.03	
		5	кабинет	56.8		2.03	
			Итого по помещению 1-Н:	168.7			
1	**2-Н**	1	коридор	8.2		3.5	
		2	коридор	3.9		3.5	
		3	коридор	4.6		3.5	
		4	коридор	4.1		3.5	
		5	кабинет	3.8		3.5	
		6	кабинет	3.2		3.5	
		7	кабинет	32.3		3.5	
		8	кабинет	11.4		3.5	
		9	кабинет	6.3		3.5	
		10	кабинет	18.4		3.5	
		11	шкаф	0.4		3.5	
		12	коридор	8.0		3.5	
		13	кабинет	32.5		3.5	
		14	коридор	17.1		3.5	
		15	электрощитовая	1.3		3.5	
		16	коридор	7.4		3.5	
		17	кабинет	18.9		3.5	
		18	кабинет	16.7		3.5	
		19	шкаф	0.4		3.5	
		20	шкаф	0.7		3.5	
		21	коридор	8.1		3.5	
		22	кабинет	32.5		3.5	
		23	кабинет	21.9		3.5	
		24	кладовая	4.5		3.5	
		25	коридор	2.2		3.5	
		26	кладовая	3.0		3.5	
		27	коридор	8.1		3.5	
		28	кабинет	18.4		3.5	
		29	шкаф	0.4		3.5	
			Итого по помещению 2-Н:	298.7			
1	**3-Н**	1	кладовая	14.1		3.5	
			Итого по помещению 3-Н:	14.1			
1	**4-Н**	2	электрощитовая	9.6		3.5	
подвал		3	проходная	27.4		2.03	
		4	кабинет	20.4		2.03	
		5	кабинет	5.3		2.03	
		6	кабинет	21.6		2.03	
		7	кабинет	21.0		2.03	
		8	кабинет	21.5		2.03	
		9	коридор	5.5		2.03	
		10	кладовая	1.2		2.03	
		11	кладовая	1.9		2.03	
		12	коридор	3.2		2.03	
		13	кабинет	10.5		2.03	
		14	тамбур	1.6		2.03	
			Итого по помещению 4-Н:	150.7			

подвал	**5-Н**	1	кабинет	17.0		2.03	
			Итого по помещению 5-Н:	17.0			
2	**6-Н**	1	коридор	4.5		3.2	
		2	кабинет	9.1		3.2	
		3	кабинет	13.3		3.2	
		4	кабинет	18.6		3.2	
		5	шкаф	0.4		3.2	
		6	кабинет	17.8		3.2	
		7	шкаф	0.6		3.2	
		8	кабинет	17.5		3.2	
		9	кабинет	18.6		3.2	
		10	кабинет	18.8		3.2	
		11	кабинет	19.8		3.2	
		12	коридор	2.6		3.2	
		13	кладовая	10.3		3.2	
		14	тамбур	2.6		3.2	
		15	кабинет	2.5		3.2	
		16	коридор	3.2		3.2	
		17	туалет	1.4		3.2	
		18	туалет	1.4		3.2	
		19	умывальная	4.2		3.2	
		20	коридор	8.5		3.2	
		21	кабинет	31.3		3.2	
		22	кабинет	31.2		3.2	
		23	кабинет	31.9		3.2	
		24	кабинет	32.5		3.2	
		25	коридор	45.0		3.2	
			Итого по помещению 6-Н:	347.6			
3	**7-Н**	1	коридор	1.8		3.25	
		2	коридор	7.8		3.25	
		3	кабинет	25.6		3.25	
		4	ванная	2.9		3.25	
		5	туалет	1.2		3.25	
		6	кабинет	7.7		3.25	
		7	кабинет	12.1		3.25	
		8	коридор	6.8		3.25	
		9	туалет	1.5		3.25	
		10	умывальная	2.5		3.25	
		11	кабинет	9.8		3.25	
		12	кабинет	13.2		3.25	
		13	кабинет	10.4		3.25	
		14	коридор	7.6		3.25	
		15	туалет	1.6		3.25	
		16	ванная	2.8		3.25	
		17	кабинет	5.8		3.25	
		18	кабинет	11.5		3.25	
		19	коридор	6.0		3.25	
		20	коридор	2.3		3.25	
			Итого по помещению 7-Н:	140.9			
3	**8-Н**	1	коридор	3.5		3.25	
		2	коридор	5.1		3.25	
		3	кабинет	13.1		3.25	
		4	туалет	1.5		3.25	
		5	умывальная	3.5		3.25	
		6	кабинет	8.2		3.25	
		7	коридор	8.2		3.25	
		8	туалет	1.1		3.25	
		9	умывальная	2.8		3.25	
		10	кухня	6.7		3.25	
		11	кабинет	9.3		3.25	
		12	кабинет	26.7		3.25	
		13	коридор	6.9		3.25	
		14	кабинет	12.0		3.25	
		15	кабинет	7.5		3.25	
		16	туалет	1.2		3.25	
		17	ванная	2.8		3.25	
		18	коридор	7.1		3.25	
		19	коридор	7.0		3.25	

			Итого по помещению 8-Н:	134.2			
3	**9-Н**	1	коридор	3.4		3.25	
		2	туалет	1.3		3.25	
		3	умывальная	2.5		3.25	
		4	кабинет	18.9		3.25	
		5	кабинет	11.9		3.25	
		6	кабинет	24.2		3.25	
		7	коридор	4.2		3.25	
			Итого по помещению 9-Н:	66.4			
4	**10-Н**	1	коридор	1.7		3.2	
		2	коридор	7.7		3.2	
		3	кабинет	25.0		3.2	
		4	ванная	3.0		3.2	
		5	туалет	1.4		3.2	
		6	кабинет	20.9		3.2	
		7	коридор	5.8		3.2	
		8	коридор	7.1		3.2	
		9	туалет	1.5		3.2	
		10	умывальная	2.7		3.2	
		11	кабинет	9.6		3.2	
		12	кабинет	13.4		3.2	
		13	кабинет	10.4		3.2	
		14	коридор	7.6		3.2	
		15	туалет	1.5		3.2	
		16	умывальная	2.9		3.2	
		17	кабинет	5.5		3.2	
		18	кабинет	11.6		3.2	
		19	коридор	2.2		3.2	
			Итого по помещению 10-Н:	141.5			
4	**11-Н**	1	коридор	3.4		3.2	
		2	коридор	5.5		3.2	
		3	кабинет	13.0		3.2	
		4	туалет	1.5		3.2	
		5	кухня	3.6		3.2	
		6	кабинет	7.7		3.2	
		7	коридор	7.7		3.2	
		8	туалет	1.4		3.2	
		9	умывальная	2.8		3.2	
		10	кабинет	6.3		3.2	
		11	кабинет	9.7		3.2	
		12	кабинет	26.1		3.2	
		13	коридор	7.0		3.2	
		14	кабинет	12.1		3.2	
		15	кабинет	8.0		3.2	
		16	туалет	1.6		3.2	
		17	ванная	2.7		3.2	
		18	коридор	7.7		3.2	
		19	коридор	7.1		3.2	
			Итого по помещению 11-Н:	134.9			
4	**12-Н**	1	коридор	3.4		3.2	
		2	туалет	1.3		3.2	
		3	умывальная	2.6		3.2	
		4	кабинет	18.9		3.2	
		5	кабинет	11.5		3.2	
		6	кабинет	24.3		3.2	
		7	коридор	4.3		3.2	
			Итого по помещению 12-Н:	66.3			
1	**13-Н**	1	умывальная	4.1		3.5	
		2	коридор	2.8		3.5	
		3	туалет	2.1		3.5	
			Итого по помещению 13-Н:	9.0			
			Итого по нежилым помещениям :	1690.0			

Лестницы

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	**Л-2ЛК**	I	лестница	23.9		3.5	
2		II	лестница	27.7		3.2	
3		III	лестница	27.8		3.25	
4		IV	лестница	28.3		3.2	
			Итого по помещению Л-2ЛК:	107.7			
1	**Л-1ЛК**	I	тамбур	2.3		3.5	
		II	коридор	13.2		3.5	
		III	проходная	3.8		3.5	
		IV	лестница	20.7		3.5	
подвал		V	лестница	27.2		2.03	
2		VI	лестница	28.2		3.2	
3		VII	лестница	27.5		3.25	
4		VIII	лестница	27.0		3.2	
			Итого по помещению Л-1ЛК:	149.9			
			Итого по лестницам :	257.6			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 1947.6

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / _____ /

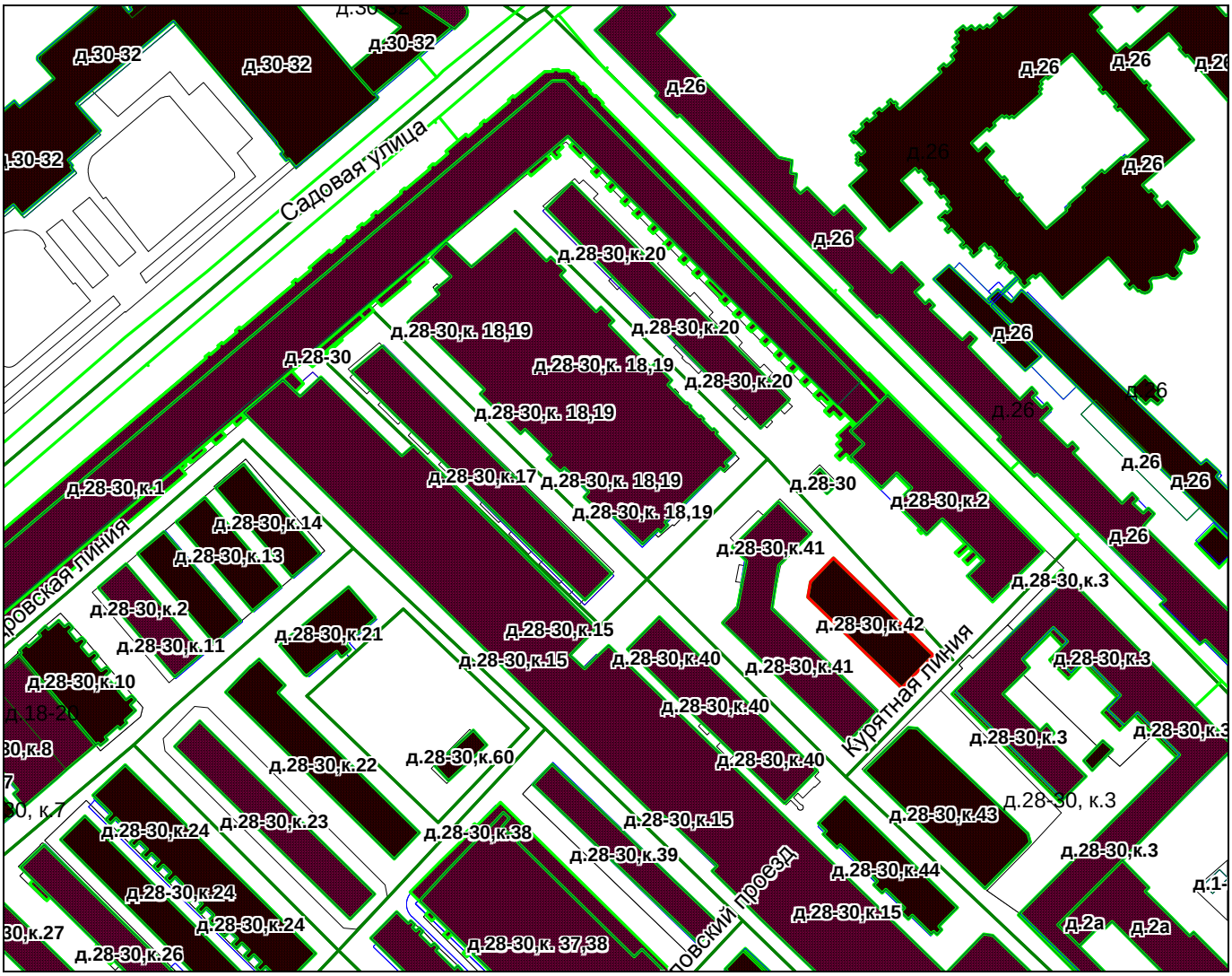
Проверил: _____ / _____ /

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Центрального района / Г.С. Чаузова /
_____ _____

« 12 » января 1998 г.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 42, литера корпус 42
Описательный адрес: г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 42



М 1:2000

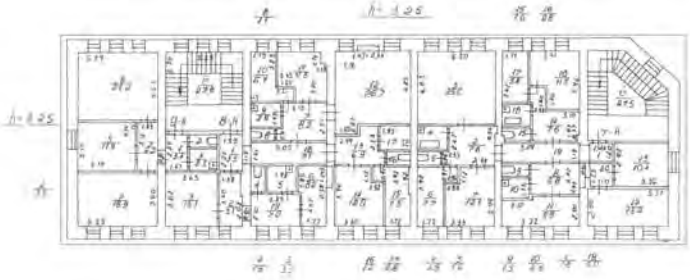
Условные обозначения

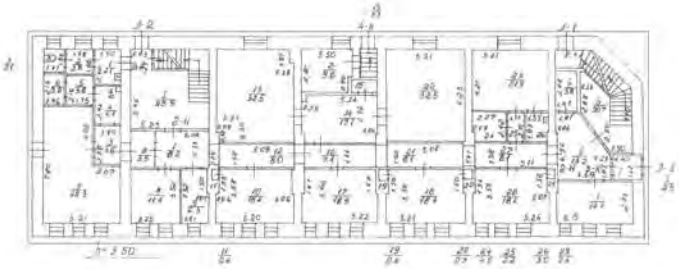
- граница строения

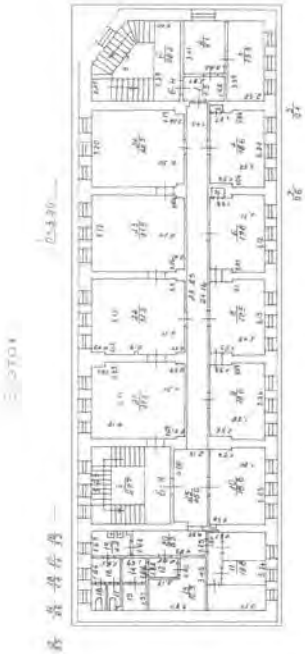
Начальник филиала ГУП “ГУИОН”
ПИБ Центрального района

_____(Г.С. Чаузова)

М.П. «20» сентября 2012 г.







Корпус 57

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

11 ноября 2016 г. Москва № 51911-р

О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) – комплекс», середина–конец XVIII в., 1860–1862 гг., 1862–1864 гг.–реконструкция после пожара, 1863–1864 гг., 2–я четв. XIX в.,1860–1900 гг.–перестройки (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

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

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) – комплекс», середина–конец XVIII в., 1860–1862 гг., 1862–1864 гг.–реконструкция после пожара, 1863–1864 гг., 2–я четв. XIX в.,1860–1900 гг.–перестройки (далее – ансамбль), расположенный по адресу (местонахождение): Санкт–Петербург, Садовая улица, дом 28–30, корпуса 1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,17,18–19,20,21,22,23,24,26,27,28,29,30 (лит. А и Б), 31,32,33,35,36,37–38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781620568970005**.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия

(В.А.Цветнову) обеспечить внесение соответствующих сведений об ансамбле в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра

Минкультуры России
Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в АИС ЕГРКН
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Кому выдан: **Министерство культуры Российской Федерации**
Кем выдан:
Номер: 7F622A5E000100002CC3

Н.А.Малаков

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

29.07.2016 № 10-343

Об определении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) – комплекс»

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) – комплекс», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., 28-30, корпуса 1, 2, 3, 4, литера К4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, литера К15, 17, 18-19, 20, 21, литера К21, 22, литера К22, 23, 24, литера К24, 26, 27, 28, литера К28, 29, литера К29, 30, литеры А, Б, 31, 32, литера К 32, 33, литера К33, 35, 36, 37-38, 39, 40, 41, 42, литера К42, 43, 44, литера К44, 45, 46, 47, 48, 49, литера К49, 50, 51, 52, литера К52, 53, 54, 55, 56, 57 (Садовая ул., 28-30; Ломоносова ул., 3-5; Апраксин пер. 2; Торговый пер., 2), согласно приложению к распоряжению.

2. Распоряжения КГИОП от 24.05.2011 № 10-219, от 19.09.2011 № 10-586, от 15.11.2011 №№ 10-786, 10-782, 10-783, 10-784, 10-785, 10-787, 10-788, 10-789, 10-790, 10-791, 10-792, 10-793, от 29.11.2011 № 10-848, от 29.12.2011 № 10-003, от 17.04.2013 №№ 10-195, 10-194, от 12.05.2014 № 10-211 считать утратившими силу.

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

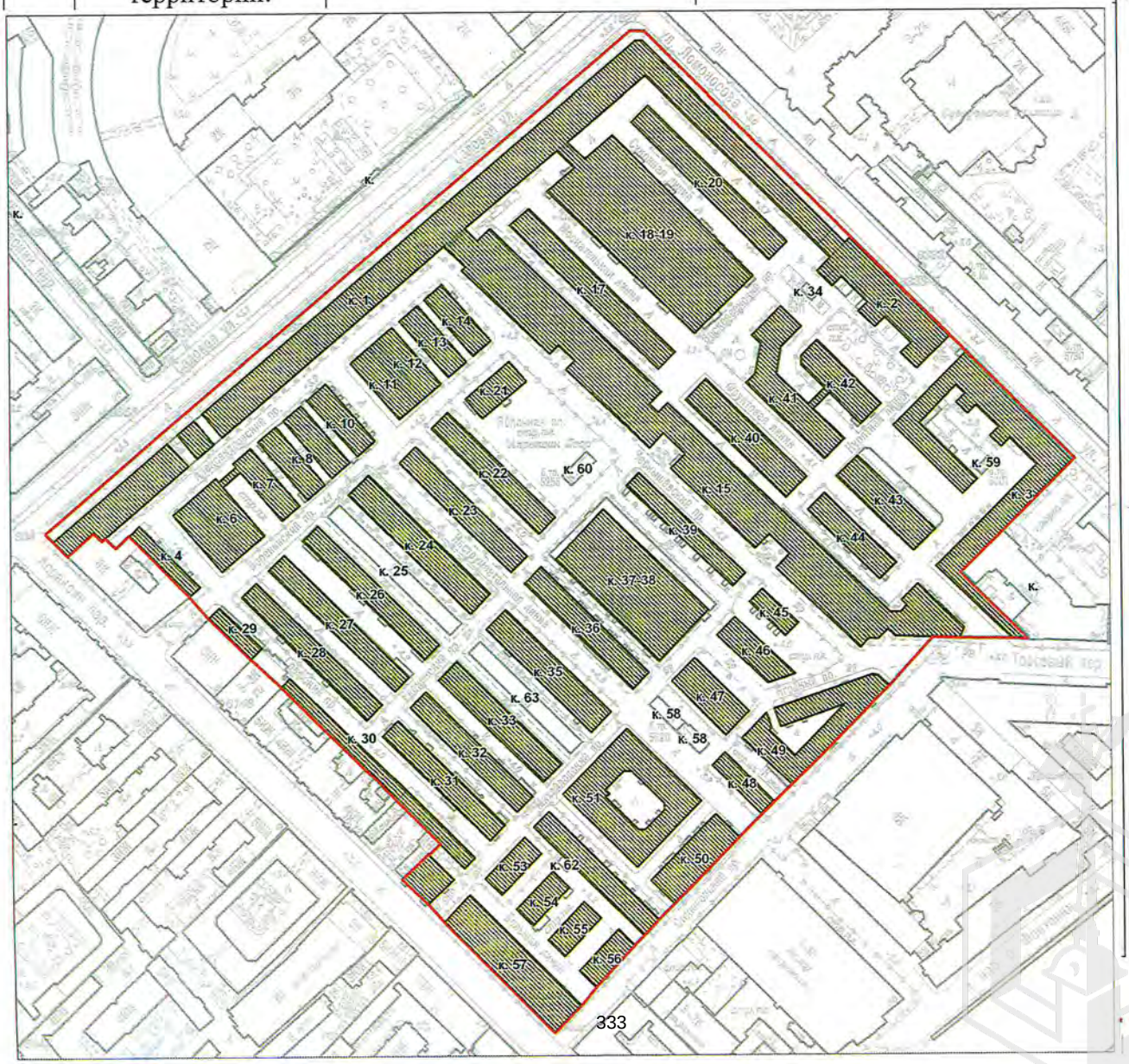
4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП С.В. Макаров

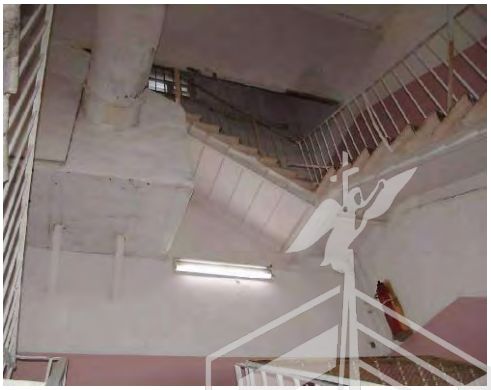
Приложение к распоряжению КГИОП
от 29.07.2016 № 10-343

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) – комплекс»,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Садовая ул., 28-30, корпуса 1, 2, 3, 4, литера К4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, литера К15, 17, 18-19, 20, 21, литера К21, 22, литера К22, 23, 24, литера К24, 26, 27, 28, литера К28, 29, литера К29, 30, литеры А, Б, 31, 32, литера К 32, 33, литера К33, 35, 36, 37-38, 39, 40, 41, 42, литера К42, 43, 44, литера К44, 45, 46, 47, 48, 49, литера К49, 50, 51, 52, литера К52, 53, 54, 55, 56, 57
(Садовая ул., 28-30; Ломоносова ул., 3-5; Апраксин пер. 2; Торговый пер., 2)

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	историческое местоположение корпусов в структуре комплекса.	



XXIX. Корпус 32, литера К32

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты в плане и объемно-пространственное решение до уровня существующего карниза; историческая конфигурация и уклон крыши.	
2	Конструктивная система:	архитектурно-художественное решение и вид материала лестниц: каменных двухмаршевой (по центру корпуса) и трехмаршевой с 1-го по 4-й этаж;	 

		историческое чугунное ажурное ограждение лестничного марша двухмаршевой лестницы с 1-го на 2-й этаж.	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили).	

XXX. Корпус 33, литера К33

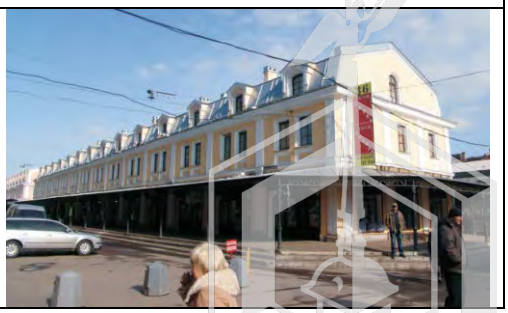
№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши.	

2	Конструктивная система:	исторические местоположение и архитектурное решение металлической галереи 1-го этажа.	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, русты, угловые лопатки).	

XXXI. Корпус 35

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса.	
2	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов в уровне 3-х этажей (штукатурные профили, рустованные лопатки, филенки, оконные наличники, сандрики).	

XXXII. Корпус 36

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши.	

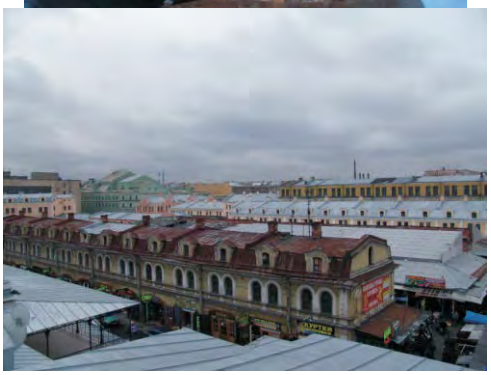
2	Конструктивная система:	местоположение и исторические габариты металлической галереи 1-го этажа; исторические архитектурное решение и вид материала галереи 1-го этажа.	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); историческая система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки, ниши под окнами).	

XXXIII. Корпус 37-38

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и объемно-пространственная композиция корпусов с центральным пассажем и боковыми открытыми галереями.	
2	Архитектурно-художественное решение фасадов:	историческое архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпусов, объединенных пассажем и галереей 1-го этажа;\ местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных);	

		вид материала отделки фасадов (штукатурка).	

XXXIV. Корпус 39

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши.	 
2	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, филенки, угловые лопатки).	

XXXV. Корпус 40

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши.	
2	Конструктивная система:	металлические колонны в лестничной клетке 3-го этажа и в помещении 5-го этажа; архитектурно-художественное решение и вид материала исторических лестниц: две каменные трехмаршевые;	

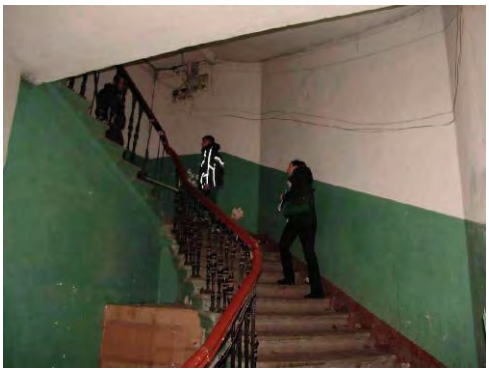
		металлические ограждения лестничных маршей и площадок: лестницы Л1- в стиле эклектики, Л2- в стиле модерн.	

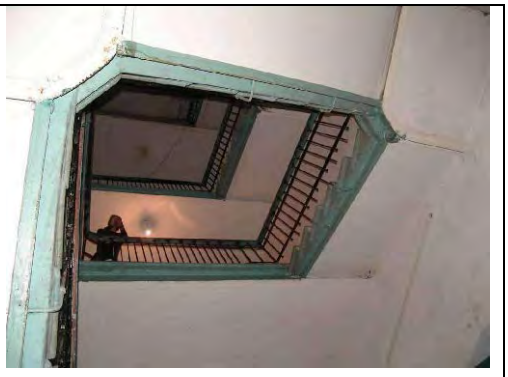
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); исторические трехчастные столярные заполнения оконных проемов с резными импостами в центральной части северного фасада; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, филенки, рустованное обрамление окон центральной части).	

XXXVI. Корпус 41

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши в южном (4-этажном) крыле корпуса.	
2	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка).	

XXXVII. Корпус 42, литера К42

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; исторические конфигурация и уклон крыши.	
2	Конструктивная система:	архитектурно-художественное решение и вид материала исторических лестниц: две трехмаршевые каменные на всю высоту здания; металлические ограждения лестничных маршей и площадок двух трехмаршевых каменных лестниц на всю высоту здания.	

			
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, рустованные лопатки, филенки); исторический рисунок расстекловки заполнения оконных проемов.	

XXXVIII. Корпус 43

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса;	

LI. Корпус 56

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты в плане и объемно-пространственное решение корпуса до уровня существующего карниза.	
2	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили).	

LII. Корпус 57

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты в плане и объемно-пространственное решение корпуса в уровне двух этажей *; * в сер. XX века мансарда заменена полноценным третьим этажом под двускатной крышей.	

2	Конструктивная система:	исторические капитальные стены (наружные – уличного и торцевых фасадов в уровне двух этажей).	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса в уровне первого и второго этажей; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных) в уровне первого и второго этажей; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов в уровне 1-го и 2-го этажей на лицевом и боковом фасадах (штукатурные профили, лопатки).	

Предмет охраны составлен на основании государственной историко-культурной экспертизы объекта культурного наследия «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором)» (СПб., 2009). В экспертизе содержатся схемы с указанием местоположения предмета охраны.

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

Экземпляр № 2

781620568970005

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

ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия

09.08.2016
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) - комплекс

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

середина-конец XVIII в., 1860-1862 гг., 1862-1864 гг.-реконструкция после пожара, 1863-1864 гг., 2-я четв. XIX в.,1860-1900 гг.-перестройки

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
	+	

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

- решение малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов "Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга" № 327 от 07.09.1993 г.

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

Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпуса 1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,17,18-19,20,21,22,23,24,26,27,28,29,30 (лит. А и Б), 31,32,33,35,36,37-38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57

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

- план границ территории от 06.07.2005 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: историческое местоположение корпусов в структуре комплекса. I. Корпус 1 Объемно-пространственное решение: исторические гаоариты и объемно-пространственное решение корпуса: сплошная линия застройки, идущая вдоль Садовой улицы, прерывается по оси Банковского переулка отдельно стоящим корпусом ворот; от ворот до Щукина двора — трехэтажное здание. от ворот до Апраксина пер. и по переулку - двухэтажное здание: четырехэтажные корпуса. соединенные двухэтажными по ул. Ломоносова: архитектоника и композиция фасадов корпуса: трехэтажное здание с торговыми лавками и открытыми галереями первого этажа вдоль уличного и дворового фасадов: примыкающая к Щукину двору северная половина корпуса прорезана одноэтажными сквозными проходами с шагом через две торговые лавки: исторические конфигурация и уклон крыши *; изменены в результате надстройки четвертого этажа и мансард с надворной стороны в начале XX в., изменения формы купола в середине XX в. местоположение и габариты исторических проездных арок. Конструктивная система: исторические капитальные стены (наружные); исторические сводчатые перекрытия: кирпичные коробовые с распалубками подвала, 1 -го и 2-го этажа; исторические перекрытия по металлическим балкам (прусские своды) 2-4 этажей; исторические плоские перекрытия 2-4 этажей; местоположение и композиция исторических лестниц: приямки спусков в подвал, лестницы галерей на лицевых фасадах, внутренние лестницы*; * у деревянных лестниц н лестниц 2-й половины XX в. подлежат охране только местоположение и габариты. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура в капитальных стенах. Архитектурно-художественное решение фасадов: местоположение н габариты исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных): отметки высоты и габариты ширины оконных проемов 1 -го этажа дворовых фасадов: уличный фасад: первый этаж аркада и рустованная отделка стены, второй этаж -высокие прямоугольные окна под прямыми сандриками, третий этаж -небольшие окна, имеющие лучковые перемычки.): вид материала отделки фасадов (штукатурка, каменная облицовка цоколя и пола галерей); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили и тяги); исторические вид материала и система кладки облицовки цоколя; исторические местоположение и габариты открытой металлической галереи 1-го этажа;__ исторические местоположение и габариты металлической галереи 1-го этажа (воссоздана в 2007 г.); исторические архитектурное решение и вид материала металлического балкона; историческое столярное заполнение дверных и оконных проемов; местоположение, габариты и конфигурация мансардных окон, металлические конструкции фасадов (балконные решетки, металлические ограждения галереи 2 этажа, ворота в проездных арках); объёмно-пространственное решение и декор галерей лицевых фасадов 1 этажа; объёмно-пространственное решение и декор галерей дворовых фасадов 2 этажа. Декоративно-художественное решение интерьеров: элементы архитектурного декора интерьеров XГX — нач. XX вв. II. Корпус 2. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты и объёмно-пространственное решение корпуса (сохранились габариты 1860-х-1910-х гг.); историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические металлические колонны (12 шт.), поддерживающие своды в шести помещениях; исторические сводчатые перекрытия: кирпичные коробовые с распалубками в подвале и пологие крестовые своды 1-го этажа; местоположение и композиция исторических лестниц: три двухмаршевые с 1-го по 3-й эт., одна трехмаршевая с 1-го по 2-й эт.; исторические конструкции и вид материала лестниц — каменных по металлическим косоурам: три двухмаршевые с 1-го по 3-й эт., одна трехмаршевая с 1-го по 2-й эт.; исторические металлические ограждения лестничных маршей и площадок. . Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура . Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектоника и архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных)*; отметки высоты и габариты ширины оконных проемов 1-го этажа дворовых фасадов: композиция проемов сохранилась в историческом виде (незначительное число проемов заложено в виде ниш); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система н структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, руст, замковые камни); вид материала и система кладки облицовки цоколя (известняковый камень). Декоративно-художественное решение интерьеров: декор интерьеров (штукатурные профили) вестибюль лестницы Л-3: оформление плафона помещения Л-3 (1) - профилированные тяги ребер сводов; оформление стен помещения Л-3(1) - профилированные филенки с полуциркульным завершением; оформление поля арки помещения Л-3 (1) - профилированные филенки: дверной проем — местоположение (в помещение Л-3 (2),

конфигурация (с пологим завершением), габариты; заполнение дверного проема тамбура - вид материала (дерево), конструкция (двухстворчатое, полусветлое, с двумя остекленными нестворными частями, остекленная фрамуга с пологим завершением), оформление (нижняя часть створок - глухая спрофилированными филенками), вид покрытия (краска), цвет (белый); оформление плафона вестибюля -профилированные тяги ребер сводов; оформление стен вестибюля - профилированные филенки с полуциркульным завершением; покрытие пола вестибюля — вид материала (керамическая метлахская плитка), рисунок (геометрический), цвет (бардовый, бежевый, черный); дверной проем вестибюля -местоположение, конфигурация (с пологим завершением), габариты; заполнение дверного проема вестибюля - вид материала (дерево), конструкция (двухстворчатое, полусветлое, с двумя остекленными нестворными частями, с остекленной фрамугой с полуциркульным завершением), оформление (нижняя часть створок -глухая, с профилированными филенками); оформление стен лестницы - профилированные треугольные с угловыми раскреповками; помещение 8-Н (1), площадью 24,8 кв.м: оформление стен -профилированные штукатурные треугольные филенки, с полуциркульным завершением, две филенчатые пилястры с базой и сложным растительным орнаментом в капителях; оформление потолка -периметральный профилированный фриз с поясом дентикул; оформление поля арки -профилированные филенки; дверной проем — местоположение (в помещение 8-Н (1), конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты; заполнение дверного проема — материал (дерево), конструкция (двухстворчатое, полусветлое, с остекленной полуциркульной фрамугой), оформление (нижняя часть створок глухая, с рисунком в стиле модерн; фрамуга — рисунок расстекловкн в виде трельяжной сетки); оформление дверного проема - материал (дерево), техника исполнения (токарная работа), оформление (профилированный наличник); оформление дверного проема - материал (дерево), техника исполнения (токарная работа), оформление (профилированный наличник; помещение 8-Н (28), площадью 19,5 кв.м: оформление потолка -периметральная падуга с лепной композицией из листьев аканта, пальметт и цветов лотоса; помещение 8-Н (26), площадью 65,5 кв.м: оформление дверного проема - прямой сандрик, декорированный фризом иоников на двух кронштейнах с акантовыми листьями; помещение 8-Н (38), площадью 62,7 кв.м; заполнение оконных проемов - рисунок расстекловкн: арочный проем -местоположение, конфигурация (с пологим завершением), габариты; оформление поля арки — профилированные тяги; оформление стен -периметральный профилированный карниз с поясом дентикул, гладкий фриз. 10 уплощенных филенчатых пилястр с базами и сложным растительным орнаментом в капителях, профилированные треугольные филенки; помещение 8-Н (58), площадью 19,2 кв.м: оформление потолка — лепная центральная розетка прямоугольной формы с растительным рисунком и лентами; угловые композиции из растительного и цветочного орнамента с завитками; периметральная падуга с лепными угловыми композициями из растительного и цветочного рисунка с завитками в виде вазонов; угловые лепные композиции с акантовыми листьями и лиственным рисунком; периметральный фриз с лиственным орнаментом; помещение 8-Н (47), площадью 42.4 кв.м: оформление потолка - периметральный профилированный карниз; профилированная периметральная штукатурная тяга; дверной проем — местоположение, конфигурация (с пологим завершением), габариты; заполнение дверного проема — материал (дерево), конструкция (двухстворчатое, полусветлое, с одной остекленной нестворной частью, с остекленной фрамугой с пологим завершением), оформление (нижняя часть створок - глухая с профилированными филенками), вид покрытия (краска), цвет (коричневый); оформление дверного проема - материал (дерево), техника исполнения (токарная работа), оформление (профилированный наличник); помещение б-Н (3): оформление потолка -профилированная периметральная тяга, падуга; помещение б-Н (5): оформление потолка - профилированная периметральная тяга, падуга; помещение б-Н (б), площадью 3.34 кв.м: оформление потолка - периметральный фриз из иоников; помещения 4-Н (12). площадью 23,6 кв.м, 4-Н (14), площадью 41,0 кв.м, 4-Н (15), площадью 60.1 кв.м, 1-Н (7), площадью 62.18 кв.м, 1-Н (6), площадью 61,4,1-Н (5), площадью 62.2 кв.м: колонны - количество (двенадцать), вид материала (металл), техника исполнения (литье), оформление (капители, каннелированные стволы с фризами из растительного и лиственного орнамента). Ш. Корпус 3. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты и объёмно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены (за исключением дворового крыла); исторические сводчатые перекрытия подвала и 1-го этажа: коробовые с распалубками; в восточной части уличного фасада бочарные, опирающиеся на два ряда столбов в центре корпуса; местоположение и композиция исторических лестниц: две каменные двухмаршевые с 1-го на 5-й эт. (Л2, ЛЗ), металлическая из подвала на 1-й этаж (Л4); вид материала и конструкция исторических лестниц: две каменные двухмаршевые с 1-го на 5-й эт.(Л2,ЛЗ); исторические металлические ограждения лестничных маршей и площадок: одного марша и

площадки каменной лестницы Л2 на 5-й эт.; металлической лестницы Л4 из подвала на 1-й эт. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; исторические местоположение, конфигурация и габариты дверных и оконных проемов фасадов; отметки высоты и габариты ширины оконных проемов 1-го этажа дворовых фасадов: местоположение и габариты мансардных окон 4-х этажной юго-восточной части корпуса, уличного и части 2-эт. дворового фасада; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов: (штукатурные профили, лопатки, рустованные лопатки, замковые камни, филенки); вид материала и система кладки облицовки цоколя (известняковый камень) со стороны уличного фасада; исторический рисунок расстекловкн трехчастных оконных заполнений 4-этажной юго-восточной части корпуса; исторические тумбы кровельного ограждения. IV. Корпус 4, литера К4. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты в плане и объемно-пространственное решение до уровня существующего карниза; Конструктивная система: исторические капитальные стены, исторические сводчатые перекрытия — «сводики» по металлическим балкам в пределах 1 — 2 этажей северо-западной части корпуса; местоположение и конструкции исторических каменных лестниц: лестницы юго-восточной части с 1-го по 5-й этаж, северо-западной — с 1-го на 2-й этаж; исторические металлические ограждения лестничных маршей и площадок. Объемно- планировочное решение: внутренняя планировочная структура. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса: местоположение и габариты дверных и оконных проемов фасадов: отметки высоты и габариты ширины оконных проемов 1-го этажа; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, фактура. декоративный орнамент лопаток юго-вост. части, угловая лопатка. штукатурные профили сев.-зап. части); исторический рисунок расстекловкн оконных заполнений юго-восточной части корпуса. V. Корпус 5. Ооьемно- пространственное решение: исторические габариты и объёмно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые перекрытия — 4-й этаж -бетонные своды; местоположение и конструкции исторических лестниц - каменные по металлическим косоурам: одномаршевая с 1-го на 2-й этаж; двухмаршевая со 2-го на 3-й этаж. Объемно-планировочное решение: внутренняя планировочная структура подвала, 1-го и 2-го этажей. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; историческое местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); местоположение и габариты мансардных окон; историческое столярное заполнение оконных проемов — 2-го, 3-го и мансардного этажей со стороны Графского проезда; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки); металлические наружные ажурные решетки на окнах 1-го этажа со стороны Александровской линии (торцевой фасад) — 2 шт. VI. Корпус 6. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты и объёмно-пространственное решение корпуса с пассажем между корпусами №5 и №6; исторические конфигурация и уклон крыши; исторические местоположение и габариты пассажа между корпусами №№ 6 и 5. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые перекрытия - кирпичные коробовые своды с распалубками 1-го этажа; полуциркульные кирпичные арки, объединяющие фасады соседних корпусов №№ 5 и 6. Обьемно- планировочное решение: историческая планировочная структура подвала и 1-го этажа. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса с полуциркульной кирпичной аркой, объединяющей корпуса №5 и №6; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система н структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, угловые лопатки); исторические конструкции и перекрытия пассажа. VII. Корпус 7. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты и объёмно-пространственное решение; исторические конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые перекрытия - коробовые с распалубками 1-го этажа: местоположение и габариты исторической металлической лестницы; вид материала и конструкция исторической металлической лестницы; ажурные металлические подступенки исторической лестницы. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в

том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система н структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, угловые лопатки). УШ. Корпус 8 (западный) Объёмно-пространственное решение: исторические габариты и объёмно-пространственное решение корпусов с пассажами* вдоль боковых фасадов; * пассажи – см. предметы охраны корп. №№7 и 8 (восточный); историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены. Объемно- планировочное решение: историческая планировочная структура в уровне подвала и 1-го этажа; в капитальных стенах корпус сохранил историческое членение на 6 лавок. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов корпуса, объединенного пассажами с корп. №№7 и 8 (восточный); местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили лопатки, лепной декор). IX. Корпус 8 (восточный). Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса с пассажами* вдоль продольных фасадов; * пассаж со стороны корп. №10 см. предметы охраны корп. №10: историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые перекрытия: кирпичные коробовые с распалубками 1-го этажа. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура в уровне подвала и 1-го этажа; Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов корпуса, объединенного пассажами с корп. №№ 8 (западный) и 10; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки); историческое местоположение пассажей вдоль боковых фасадов между корпусами №№8 и 10. X. Корпус 10. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объёмно-пространственное решение корпуса с пассажем между корпусами №№8 (восточный) и 10; исторические местоположение и габариты двухсветного пассажа между корпусами №№10 и 8 (восточный); историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены. Объемно-историческая планировочная планировочное структура в уровне подвала решение: и 1-го этажа; Архитектурно-художественное решение фасадов: историческое архитектурно-художественное решение фасадов корпуса, объединенного пассажем с корп. № 8 (восточный); местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); историческая система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки); исторические архитектурное решение и вид материала пассажа между корпусами №№10 и 8 (восточный); исторические местоположение и габариты металлической галереи 1-го этажа: исторические архитектурное решение и вид материала металлической галереи 1-го этажа. XI. Корпус 11. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса с пассажем* между корпусами №11 и №12; 'предметы охраны пассажа см. корп. №12; исторические конфигурация и уклон крыши; Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые перекрытия: кирпичные коробовые с распалубками 1-го этажа; местоположение и габариты исторической лестницы — одномаршевая 1900-х гг. с 1-го эт. на мансарду, вид материала и конструкция исторической металлической лестницы с 3-го на 4-й этаж; ажурные чугунные подступенки марша исторической лестницы с 3-го на 4-й этаж; кованые металлические ограждения марша с 1-го на 2-й эт. и площадки 2-го эт. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура. Архитектурно-архитектурно-художественное художественное решение решение фасадов: (композиция) фасадов корпуса с полуциркульной кирпичной аркой*, объединяющей корпуса №11 и №12; *арка внесена в предмет охраны корп. №12; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, угловые лопатки). XII. Корпус 12. Ооьемно-пространственное решение: исторические гаоариты и объёмно-пространственное решение корпуса с пассажами* вдоль боковых фасадов 'пассаж со стороны корп. №13 внесен в предмет охраны корп. №13: исторические конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые перекрытия - кирпичные коробовые с распалубками 1-го этажа; полуциркульные кирпичные арки, перекрывающие проход между корпусами №11 и №12. Объемно- планировочное решение: историческая планировочная структура. Архитектурно- архитектурно-художественное художественное решение решение

фасадов: (композиция) фасадов корпуса с полуциркульными кирпичными арками, объединяющими соседние корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, угловые пилястры). ХШ. Корпус 13. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса с пассажами вдоль боковых фасадов (между соседними корпусами №12 и №14); исторические конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые перекрытия - кирпичные коробовые с распалубками 1-го этажа. Объемно- историческая планировочная планировочное структура в капитальных решение:_____стенах 1-го этажа._ Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса с полуциркульными кирпичными арками, объединяющими соседние корпуса №12,13,14; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка);__ система и структурные элементы архитектурного декора фасадов: штукатурные профили, угловые пилястры, сандрики над окнами, плоский рельеф растительного рисунка на фронтоне кон. XIX-нач. XX вв.; исторические местоположение и габариты пассажей вдоль боковых фасадов корпуса и металлической галереи 1-го этажа; исторические вид материала и архитектурное решение галереи 1-го этажа; полуциркульные кирпичные арки, объединяющие фасады соседних корпусов №12, №13. 14. XIV. Корпус 14. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; исторический уклон крыши (конфигурация мансарды искажена в кон. XX века). Конструктивная система: исторические капитальные стены. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное (композиция) корпуса; решение фасадов местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили угловые пилястры); исторические местоположение и габариты металлической галереи 1-го этажа; исторические архитектурное решение и вид материала галереи 1-го этажа. XV. Корпус 15, литера К15. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственная композиция корпуса; местоположение исторического арочного прохода; историческая конфигурация и уклон крыши. исторические капитальные стены в уровне подвала, 1-го и 2-го этажей; исторические сводчатые перекрытия - кирпичные коробовые с распалубками подвала и 1-го этажа; местоположение и композиция исторических лестниц: 2-х каменных — Л2-двухмаршевой и Л1-одномаршевой с 1-го по 4-й этаж и ЛЗ - металлической -со 2-го на 3-й этаж; конструкция и вид материала исторических лестниц: каменной Л1 -одномаршевой с 1-го на 4-й этаж; ЛЗ - металлической -со 2-го на 3-й этаж; чугунные ажурные подступенки и ограждения металлической лестницы. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура в уровне 1-го этажа. Архитектурно-художественное решение фасадов: историческое архитектурно-художественное решение фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили); исторические местоположение и габариты двухъярусной металлической галереи вдоль юго-западного фасада (со стороны площади и Чернышова проезда); исторические вид материала и архитектурное решение двухъярусной металлической галереи. XVI. Корпус 17. Объемно- пространственное решение: исторические габариты и объёмно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые конструкции перекрытий -кирпичные пологие коробовые с распалубками подвала и 1-го этажа; местоположение и габариты исторических лестниц: каменные одномаршевые с 1-го на 2-й этаж, металлические и деревянные одномаршевые со 2-го эт. на мансарду; вид материала, конструкции и декор исторических лестниц: каменные одномаршевые с 1-го на 2-й этаж: исторические спаренные приямки спуска в подвал с известняковыми ступенями и треугольной верхней площадкой. Объемно- историческая планировочная планировочное структура в капитальных решение: стенах. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное (композиция) корпуса; решение фасадов местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); и структурные архитектурного система элементы декора фасадов (штукатурные

профили лопатки); исторические местоположение и габариты металлической галереи 1-го этажа; исторические архитектурное решение и вид материала галереи 1-го этажа; исторические чугунные литые стойки круглого и квадратного сечения с капителями и базами галереи 1-го этажа. XVII. Корпус 18-19. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственная композиция корпусов с центральным пассажем и поперечным сквозным проходом по центральной оси корпусов; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые конструкции перекрытий: кирпичные коробовые с распалубками подвала и 1-го этажа: местоположение и композиция исторических лестниц: каменная трехмаршевая с 1-го на 2-й этаж и одномаршевая металлическая с 1-го этажа до мансарды; историческое ограждение металлической лестницы — 1 лестничный марш с 3-го на 4-й этаж. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура в уровне 1 и 2 этажей. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпусов. объединенных двухсветной галереей; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили- руст, филенки, замковые камни. профилированный архивольт поперечного прохода); местоположение и исторические габариты двухсветного центрального пассажа и поперечного прохода по центральной оси корпусов; историческая металлическая конструкция остекленной крыши пассажа; исторические местоположение и габариты металлической галереи 1-го этажа: исторические архитектурное решение и вид материала металлической галереи первого этажа; исторические чугунные литые стойки круглого сечения с капителями н базами галереи 1-го этажа -7 шт. Декоративно-художественное решение интерьеров: архитектурный декор интерьеров пассажа (штукатурные профили). ХУШ. Корпус 20. Объемно- исторические габариты и пространственное объёмно-пространственное решение: решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены; исторические сводчатые перекрытия: кирпичные коробовые с распалубками подвала и 1-го этажа; местоположение и композиция исторических лестниц: входы в подвал, три одномаршевые лестницы на всю высоту здания; исторические конструкции, вид материала и декор одномаршевых лестниц: каменная с 1-го этажа до 5-го этажа, каменная с 1-го до 2-го этажа. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура в капитальных стенах. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); исторический рисунок расстекловки заполнения оконных проемов; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). Декоративно-художественное решение интерьеров: элементы архитектурного декора интерьера: на 1-м этаже чугунные литые колонны дорического ордера 1860-х гг. (5 шт. - две пары свободно стоящих, одна колонна частично встроена в стену). XDC. Корпус 21, литера К 21. Объемно- исторические габариты и пространственное объемно-пространственное решение: решение корпуса; исторические конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены:. исторические перекрытия: кирпичные сводики по металлическим балкам подвала и 1-го этажа; местоположение и композиция исторических лестниц: центральная металлическая двухмаршевая на мезонин, каменная одномаршевая в подвал; вид материала и конструкция исторических лестниц: металлическая двухмаршевая на мезонин; чугунные литые ажурные подступенки и ограждение металлической лестницы. Объемно- планировочное решение: историческая планировочная структура. Архитектурно-художественное архитектурно-художественное решение фасадов: решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система н структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, венчающий антаблемент, плоские лопатки, тумбы кровельного ограждения). XX. Корпус 22, литера К22. Объемно- исторические габариты и пространственное объемно-пространственное решение: решение корпуса; исторические конфигурация и уклон крыши. исторические капитальные стены; историческая конструкция, вид материала и декор металлической галереи 1-го этажа вдоль северо-восточного фасада (со стороны Ягодной площади); чугунные литые стойки круглого сечения с капителями и базами в металлической галерее 1-го эт. со стороны С-В фасада (13 шт.); исторические сводчатые перекрытия: кирпичные сводики по металлическим балкам 1-го этажа; местоположение и композиция исторических лестниц: приямки спусков в подвал со стороны

северо-восточного фасада. Объемно- объемно- планировочное решение: историческое планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) и конфигурация исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); местоположение, габариты и конфигурация мансардных окон; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). Объемно- пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса. Конструктивная система: исторические капитальные стены (наружные); исторические местоположение и габариты металлической галереи 1-го этажа; исторические архитектурное решение и вид материала металлической галереи 1-го этажа. Архитектурно-художественное решение фасадов: историческое архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов фасадов (отметки высоты и габариты ширины оконных проемов 1-го этажа); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система н структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). XXII. Корпус 24, литера К24. Объёмно- пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; исторические конфигурация и уклон крыши юго-восточной части корпуса. исторические капитальные стены (наружные); исторические сводчатые перекрытия 1-го этажа; местоположение и габариты исторической лестницы: каменная одномаршевая нач. XX века; вид материала и конструкция исторической лестницы: каменная одномаршевая нач. XX века; историческое металлическое ограждение каменной одномаршевой лестницы; исторические местоположение и габариты металлической галереи 1-го этажа; архитектурное решение и вид материала металлической галереи 1-го этажа. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, плоские лопатки, подоконные филенки). XXIII. Корпус 26. Объемно- пространственное решение: исторические габариты и объемно- пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши (по сохранившимся торцевым брандмауэрным стенкам). Конструктивная система: исторические капитальные стены (наружные). Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; историческое местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных); историческое местоположение, конфигурация и габариты мансардных окон; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). XXIV. Корпус 27. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты в плане и объёмно-пространственное решение до уровня существующего карниза. Конструктивная система: исторические капитальные стены (наружные); местоположение исторической каменной одномаршевой лестницы 1900-х гг.; вид материала и конструкция исторических лестниц; исторические металлические решетки ограждения лестничных маршей и площадок. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса в уровне первого и второго этажей; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки). Объёмно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические капитальные стены (наружные). Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных): местоположение, габариты и конфигурация мансардных окон; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки). XXVI. Корпус 29, литера К 29. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты объемно-пространственное решение корпуса. Конструктивная система: исторические капитальные стены; историческое местоположение и архитектурное решение металлической галереи 1-го этажа; исторические сводчатые перекрытия: кирпичные сводики по металлическим балкам подвала и 1-го этажа; местоположение, композиция исторической лестницы: каменная двухмаршевая по металлическим косоурам; исторические конструкции, вид материала и декор лестницы: каменная двухмаршевая по металлическим косоурам;

исторические металлические кованые ажурные ограждения лестничных маршей. Объемно-планировочное решение: историческая планировочная структура в капитальных стенах— деление на две части. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных); исторический рисунок расстекловки заполнения оконных проемов; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки). XXVII Корпус 30, литеры А. Б. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических проемов фасадов (в т.ч. заложенных); местоположение, габариты и конфигурация мансардных окон юго-восточной двухэтажной части корпуса; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки). XXVIII Корпус 31. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты в плане н объёмно-пространственное решение до уровня существующего карниза; историческая конфигурация и уклон крыши северо-западной (трехэтажной с мансардой) части корпуса. Конструктивная система: исторические металлические колонны. поддерживающие перекрытия в юго-восточной части корпуса: по 3 колонны на 1-м. 2-м и 3-м этажах; архитектурно-художественное решение и вид материала исторических лестниц: двух каменных трехмаршевых; исторические чугунные ажурные ограждения лестничных маршей. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; историческое местоположение, конфигурация и габариты (отметки высоты и габариты ширины для оконных проемов 1-го этажа) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, угловые лопатки). XXIX Корпус 32, литера К32. Объемно- пространственное решение: исторические габариты в плане и объёмно-пространственное решение до уровня существующего карниза; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: архитектурно-художественное решение и вид материала лестниц: каменных двухмаршевой (по центру корпуса) и трехмаршевой с 1-го по 4-й этаж: историческое чугунное ажурное ограждение лестничного марша двухмаршевой лестницы с 1-го на 2-й этаж. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). XXX. Корпус 33, литера К33. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические местоположение и архитектурное решение металлической галереи 1-го этажа. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, русты, угловые лопатки). XXXI. Корпус 35. Объемно- исторические габариты и пространственное объемно-пространственное решение: решение корпуса. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов в уровне 3-х этажей (штукатурные профили, рустованные лопатки, филенки, оконные наличники, сандрики). XXXII. Корпус 36. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: местоположение и исторические габариты металлической галереи 1-го этажа; исторические архитектурное решение и вид материала галереи 1-го этажа. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); историческая система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки, ниши под окнами). XXXIII. Корпус 37-38. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственная композиция

корпусов с центральным пассажем и боковыми открытыми галереями. Архитектурно-художественное решение фасадов: историческое архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпусов. объединенных пассажем и галереей 1-го этажа;\ местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных): вид материала отделки фасадов (штукатурка). XXXIV. Корпус 39. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, филенки, угловые лопатки). XXXV. Корпус 40/ Объёмно-пространственное решение: исторические габариты н объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: металлические колонны в лестничной клетке 3-го этажа и в помещении 5-го этажа; архитектурно-художественное решение и вид материала исторических лестниц: две каменные трехмаршевые; металлические ограждения лестничных маршей н площадок: лестницы Л1- в стиле эклектики. Л2- в стиле модерн. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); исторические трехчастные столярные заполнения оконных проемов с резными импостами в центральной части северного фасада; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, филенки, рустованное обрамление окон центральной части). XXXVI. Корпус 41. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши в южном (4-этажном) крыле корпуса. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка). XXXVII. Корпус 42, литера К42. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; исторические конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: архитектурно-художественное решение и вид материала исторических лестниц: две трехмаршевые каменные на всю высоту здания; металлические ограждения лестничных маршей и площадок двух-трехмаршевых каменных лестниц на всю высоту здания. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, рустованные лопатки, филенки); исторический расстекловки оконных проемов. рисунок заполнения. XXXVIII Корпус 43. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; исторические конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические местоположение и габариты открытой металлической галереи 1-го этажа; исторические архитектурное решение и вид материала металлической галереи 1-го этажа. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (венчающий карниз и профилированные ниши на аттиковых стенках мансарды)- XXXIX. Корпус 44, литера К44. Объемно- пространственное решение: исторические габариты и объемно- пространственное решение корпуса; Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) и конфигурация исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (венчающий карниз и профилированные ниши на аттиковых стенках мансарды). XL. Корпус 45. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса. Конструктивная система: исторические местоположение и габариты открытой металлической галереи 1-го этажа; исторические архитектурное решение и вид материала металлической галереи 1-го этажа.

Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, конфигурация и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, лопатки, филенки). XLI Корпус 46. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты н объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: исторические металлические ограждения лестниц и лестничных площадок. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) и конфигурация исторических дверных и оконных проемов фасадов; исторический рисунок расстекловки заполнений оконных и дверных проемов фасадов: вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, замковые камни, лопатки). XLII. Корпус 47. Объемно- пространственное решение: исторические габариты в плане и объёмно- пространственное решение корпуса до существующего карниза. Конструктивная система: историческая металлическая галерея 1-го этажа: местоположение, габариты, вид материала, конструкция, декор; исторические металлические колонны и стойки галереи 1-го этажа с базами и капителями. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса: местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов; вид материала отделки фасадов (штукатурка). XLIII- Корпус 43. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса. XLIV. Корпус 49, литера К49. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; исторические конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: историческое металлическое кованое ограждение двухмаршевой каменной лестницы по всей высоте здания. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) и конфигурация исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); историческая система и структурные элементы архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, рустовка, пилястры с капителями замковые камни, консоли эркера). XLV. Корпус 50. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; исторические конфигурация и уклон крыши. Конструктивная система: архитектурно-художественное решение и вид материала исторических лестниц: двух каменных одномаршевых со 2-го этажа на чердак; историческое металлическое кованое ограждение лестничной площадки 2-го этажа. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение, габариты (для окон 1-го этажа-отметки высоты и габариты ширины) и конфигурация исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); историческая система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). XLVI Корпус 51. Объёмно-пространственное решение: внешние габариты корпуса до венчающего карниза. Конструктивная система: исторические металлические ограждения лестниц: двух каменных двухмаршевых. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) лицевых фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). XLVII. Корпус 52, литера К52. Объемно- пространственное решение: исторические габариты и объемно-пространственное решение корпуса; историческая конфигурация и уклон крыши. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). XLVIII. Корпус 53. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты в плане и объёмно-пространственное решение корпуса в уровне двух этажей *; * искажены в результате надстройки 3-го этажа в советский период. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и гаоарнты (отметки высоты и габариты ширины оконных проемов 1-го этажа) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора

фасадов (штукатурные профили). XLIX. Корпус 54. Объемно- пространственное решение: исторические габариты в плане и объемно-пространственное решение корпуса в уровне двух этажей *; * исторические габариты частично утрачены в результате пристройки лестничной клетки к южному углу корпуса и замены мансарды аттиковым этажом во время кап ремонта конца 1990-х г. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили, плоские лопатки, ниши под окнами). L. Корпус 55. Объёмно-пространственное решение: исторические габариты в плане и объёмно-пространственное решение корпуса в уровне двух этажей *; замена мансардной крыш аттиковым этажом в процессе кап ремонта конца 1990-х гг. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). LI. Корпус 56. Объемно- исторические габариты в плане пространственное и объёмно-пространственное решение: решение корпуса до уровня существующего карниза. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) исторических дверных и оконных проемов фасадов (в том числе заложенных); вид материала отделки фасадов (штукатурка); система архитектурного декора фасадов (штукатурные профили). LII. Корпус 57. Объемно- пространственное решение: исторические габариты в плане и объёмно-пространственное решение корпуса в уровне двух этажей *; * в сер. XX века мансарда заменена полноценным третьим этажом под двускатной крышей Конструктивная система: исторические капитальные стены (наружные - уличного и торцевых фасадов в уровне двух этажей). Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов корпуса в уровне первого и второго этажей; местоположение и габариты (для окон 1-го этажа -отметки высоты и габариты ширины) дверных и оконных проемов фасадов (в т.ч. заложенных) в уровне первого и второго этажей; вид материала отделки фасадов (штукатурка); система и структурные элементы архитектурного декора фасадов в уровне 1-го и 2-го этажей на лицевом и боковом фасадах (штукатурные профили, лопатки).

- распоряжение КГИОП «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) – комплекс» № 10-343 от 29.07.2016 г.

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

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

Всего в паспорте листов **14**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

17 . 11 . 2021

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

АО
РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ОЦЕНКИ

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

ОТЧЕТ

№24/08/23-4(ГУ-Н)

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ – НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, САДОВАЯ УЛ., Д.28-30, КОРП.32, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. САДОВАЯ, Д. 28-30, КОРП. 42

Исполнитель:	Акционерное общество «Региональное управление оценки»
Заказчик:	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»
Дата проведения оценки:	29.08.2023 г.
Дата составления отчета:	12.09.2023 г.

Санкт-Петербург
2023

Директору ГБУ «ГУИОН»
Г-же Эккерман А.И.

Уважаемая Алла Ивановна!

На основании Контракта от 24.08.2023 г. №2023004283110 специалистами АО «Региональное управление оценки» была проведена оценка величины рыночной арендной платы объектов нежилого фонда в отношении следующих объектов недвижимости:

- нежилое здание, площадью 2 389,6 кв. м с кадастровым номером 78:31:0105610:1096, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д.28-30, корп.32;
- нежилое здание, площадью 1 947,6 кв. м с кадастровым номером 78:31:0105610:1088, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, корп. 42 (далее – Объекты оценки).

Цель оценки: оценка рыночной годовой арендной платы для проведения торгов на аренду.

Определение рыночной стоимости права пользования Объектами оценки производилось в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей на дату проведения оценки редакции); Федеральных стандартов оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», ФСО №7 (утв. Приказом МЭР России от 25.09.2014 г. №611), Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков в частях, не противоречащих ФСО, Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), членами которой состоят Оценщики, подписавшие настоящий Отчет.

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Обращаем ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные нами исследования показали, что:

Итоговая величина рыночной арендной платы за объекты недвижимости по состоянию и в ценах на 29.08.2023 г. составляет:

за нежилое здание, площадью 2 389,6 кв. м с кадастровым номером 78:31:0105610:1096, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д.28-30, корп.32:
5 935 766 (Пять миллионов девятьсот тридцать пять тысяч семьсот шестьдесят шесть) руб. в год за объект оценки с учетом НДС, без учета ЭР и КУ,
или:
4 946 472 (Четыре миллиона девятьсот сорок шесть тысяч четыреста семьдесят два) руб. в год за объект оценки без НДС, без учета ЭР и КУ

за нежилое здание, площадью 1 947,6 кв. м с кадастровым номером 78:31:0105610:1088, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, корп. 42

5 679 202 (Пять миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч двести два) руб. в год за объект оценки с учетом НДС, без учета ЭР и КУ,

или:

4 732 668 (Четыре миллиона семьсот тридцать две тысячи шестьсот шестьдесят восемь) руб. в год за объект оценки без НДС, без учета ЭР и КУ

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчету, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Генеральный директор

АО «Региональное управление оценки» **А. В. Васильченко**

Содержание

1 Основные факты и выводы 6
Ограничения и пределы применения полученного результата 7
2 Принятые при проведении оценки Объектов оценки допущения и ограничения оценки 10
2.1 Основные допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки 10
2.2 Общие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки 11
2.3 Специальные допущения, использованные Оценщиками при проведении оценки 11
3 Задание на оценку 13
4 Общая часть 15
4.1 Сведения об Оценщике 15
4.2 Независимость Оценщика и юридического лица 15
4.3 Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)) 16
4.4 Сведения о Заказчике 16
4.5 Основание для проведения оценки 16
4.6 Цель оценки 17
4.7 Определение оцениваемой стоимости 17
4.8 Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата определения стоимости. Дата составления отчета. Период проведения оценки 18
4.9 Ограничения и пределы применения полученного результата 18
4.10 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки. Иная нормативно-правовая база. 18
4.11 Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы 19
4.12 Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 20
4.13 Перечень данных, использованных при проведении оценки 20
4.14 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 21
5 Оцениваемые права 22
6 Описание объектов оценки 24
6.1 Характеристика местоположения 24
6.1.1 Описание Центрального района Санкт-Петербурга 25
6.1.2 Характеристика локального местоположения объектов 29
6.1.3 Описание комплекса, в котором расположены объекты оценки 30
6.2 Характеристики объекта оценки №1 33
6.2.1 Имущественно-правовой статус оцениваемого объекта 33
6.2.2 Описание объекта оценки №1 – нежилого здания 33
6.2.3 Описание земельного участка, на котором расположен объект оценки 38
6.3 Характеристики объекта оценки №2 41
6.3.1 Имущественно-правовой статус оцениваемого объекта 41
6.3.2 Описание объекта оценки №2 – нежилого здания 41

6.3.3 Описание земельного участка, на котором расположен объект оценки 47
6.4 Фотографии объектов оценки 49
6.5 Позиционирование объектов оценки 65
7 Анализ рынка объекта оценки 67
7.1 Социально-экономическое положение Российской Федерации: январь-июнь 2023 года 67
7.2 Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга: январь-май 2023 года 70
7.3 Обзор рынка коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам 1 квартала 2023 года 73
7.3.1 Офисная недвижимость 73
7.3.2 Складская недвижимость 80
7.3.3 Торговая недвижимость 84
8 Анализ наиболее эффективного использования 90
8.1 Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного 90
8.2 Анализ НЭИ объекта оценки 90
8.2.1 Юридическая разрешенность 90
8.2.2 Физическая возможность 91
8.2.3 Финансовая оправданность 92
8.2.4 Максимальная продуктивность 92
9 Определение рыночной стоимости арендной платы за Объект оценки 95
9.1 Выбор подходов и методов к оценке рыночной арендной платы за Объект оценки 95
9.2 Определение ставки рыночной арендной платы (платы за пользование) для объекта оценки на основе сравнительного подхода 96
10 Согласование результатов 115
11 Заключение об искомой величине рыночной арендной платы 116
12 Список использованной литературы 118
13 Приложения 119
13.1 Копия Технического задания 119
13.2 Копии документов Оценщика (документы об образовании, выписки из реестров саморегулируемых организаций, страховые полисы) и Исполнителя (страховой полис) 122
13.3 Данные, использованные при проведении оценки 130
13.4 Копии документов по объектам оценки 145

1 Основные факты и выводы

I. Исходные данные для расчета	
Основные данные об объекте оценки	
Объект оценки	▪ нежилое здание, площадью 2 389,6 кв.м с кадастровым номером 78:31:0105610:1096, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д.28-30, корп.32; ▪ нежилое здание, площадью 1 947,6 кв.м с кадастровым номером 78:31:0105610:1088, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, корп. 42.
Собственник (балансодержатель) Объекта оценки	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества». Вид права – оперативное управление. Санкт-Петербург. Вид права – собственность.
Балансовая стоимость Объекта оценки	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки предоставлены не были. Отсутствие данной информации на процесс оценки и результат оценки не влияет
Характеристики объекта оценки	
Объект оценки №1 – нежилое здание	
Общая площадь объекта оценки, кв. м	2 389,6
Адрес	Санкт-Петербург, Садовая ул., д.28-30, корп.32
Кадастровый номер	78:31:0105610:1096
Этажность	5 в том числе подземный 1
Доступ	Неограниченный
Состояние здания	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки объекта оценки	Неудовлетворительное
Текущее использование объекта оценки	Не используется
Обременения/охранный статус	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-01-239/2002-73.2 от 28.03.2003
Объект оценки №2 – нежилое здание	
Общая площадь объекта оценки, кв. м	1 947,6
Адрес	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, корп. 42
Кадастровый номер	78:31:0105610:1088
Этажность	5 в том числе подземный 1
Доступ	Неограниченный
Состояние здания	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки объекта оценки	Неудовлетворительное
Текущее использование объекта оценки	Не используется
Обременения/охранный статус	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-42/019/2011-052 от 01.03.2021
Данные об отчете	
Основание для проведения оценки	Контракт от 24.08.2023 г. №2023004283110
Цель оценки	Оценка рыночной годовой арендной платы для проведения торгов на аренду
Дата осмотра объекта оценки	29.08.2023 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	29.08.2023 г.
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет №24/08/23-4(ГУ-Н) от 12.09.2023 г.
Период проведения оценочных работ	С 24.08.2023 г. по 12.09.2023 г.
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Оцениваемые права	Право владения и пользования (право аренды)
Данные об Оценщиках	
Сарафанова Ольга Юрьевна	Член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), включен в реестр оценщиков за регистрационным № 0746 от 25.11.2021 г. СРО Ассоциация оценщиков «СПО» расположенна по адресу: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.5, каб. 101. Реестровый №0009 от

	20.11.2009г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков. Полис страхования ответственности оценщика №9 к договору №433-191-138715/22 от 19.12.2022 г., выдан СПАО «Ингосстрах», на сумму 5 000 000 рублей, срок действия договора страхования с 01.01.2023 г. по 31.12.2024 г. Диплом ПП № 772408247933 о профессиональной переподготовке, выдан Негосударственным образовательным частным учреждением высшего образования «Московским финансово-промышленным университетом «Синергия» 28.04.2021 г., регистрационный номер 050558. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №030631-1 от 08.10.2021. Стаж работы в оценочной деятельности - с 2018 г.
Примечание	Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения АО «Региональное управление оценки», с которым у Оценщика заключены трудовые договоры
Сведения о юридическом лице (далее Исполнитель), с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Наименование	Акционерное общество «Региональное управление оценки»[1].
Место нахождения	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел.: (812)383-55-55
Регистрационные и банковские реквизиты	ИНН 7806504567, КПП 780601001, ОГРН 1137847235514, дата присвоения ОГРН 21.06.2013г. Банк: Северо-Западный Банк ОАО «Сбербанк России», БИК 044030653, к/с 30101810500000000653, р/с 40702810455130003155
Сведения о страховом полисе	Деятельность АО «Региональное управление оценки», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 100 000 000 рублей. Полис №433-191-048375/22, выдан СПАО «Ингосстрах» 26.05.2023г., срок действия договора страхования с 01.07.2023 г. по 30.06.2024г.
Данные о Заказчике	
Наименование	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»
Регистрационные и банковские реквизиты	Место нахождения: 191014, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 19/15 Тел./факс: +7 (812) 777-51-11, sz@guion.spb.ru ИНН 7841097748, КПП 784101001, ОГРН 1227800025067, Дата присвоения ОГРН: 01.03.2022, ОКТМО 40910000 Банковские реквизиты: Получатель: Комитет финансов Санкт-Петербурга (ГБУ «ГУИОН», л/с0271016), Наименование банка: Северо-Западное ГУ Банка России//УФК по г. Санкт-Петербургу г. Санкт-Петербург, Расчетный счет 03224643400000007200, Кор. счет 40102810945370000005, БИК 014030106, КБК 00000000000000002130
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Специалисты	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные специалисты-оценщики (кроме упомянутых выше) не привлекались. Список экспертов рынка коммерческой недвижимости приведен в п. 5.13 Отчета
Организации	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные организации не привлекались
Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Представлены в разделе 4.11 настоящего Отчета	
Допущения и ограничительные условия, принятые Оценщиком при проведении оценки	
Представлены в разделе 2 настоящего Отчета	
Ограничения и пределы применения полученного результата	
Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, то есть в	

[1] Далее АО «Региональное управление оценки»

данном случае до 12.03.2024 г. Полученная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки может быть использована Заказчиком согласно цели и настоящей оценки.	
Общие сведения	
Ограничения КГИОП	Объект культурного наследия регионального значения
Описательный адрес объекта оценки (локальное местоположение)	Объекты оценки расположены на территории комплекса «Апраксин двор», в квартале, ограниченном: ▪ с юга – Степановский проезд и Торговый проезд; ▪ с востока – улица Ломоносова; ▪ с запада – Апраксин переулок; ▪ с севера – Садовая улица.
Общая характеристика микрорайона	Объекты оценки окружены жилой и общественно-деловой застройки, которую представляют дома Старого фонда. Рассматриваемая часть города имеет хорошо развитую социальную инфраструктуру. Ближайшее окружение объекта оценки характеризуется большим количество исторических архитектурных и культурных памятников, музеев и достопримечательностей. В ближайшем окружении объекта оценки расположены Александринский театр, БДТ им. Товстоногова, Аничков дворец, Санкт-Петербургский государственный экономический университет, Казанский кафедральный собор, ТЦ «Пик», Российская национальная библиотека. В пешей доступности расположены ключевые транспортные артерии города – Садовая улица, Невский проспект. На реке Фонтанке вблизи объекта оценки расположены Семеновский мост, Аничков мост, Лештуков мост и другие. Интенсивность транспортных потоков вблизи оцениваемого объекта (по ул. Ломоносова, Еленинскому проезду) была определена Оценщиком как «средняя», пешеходных – «высокая».
Схема местоположения объекта оценки	
Транспортная доступность, интенсивность транспортных и пешеходных потоков	Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом охарактеризована как «хорошая»: ▪ по Садовой улице (на расстоянии ~ в 200 м от оцениваемого объекта) проходят маршруты автобусов №№ 49, 181 и др.; ▪ ближайшая остановка общественного транспорта («Апраксин переулок – Театр Приют комедианта») удалена на расстояние ~ 200 м от оцениваемого объекта; ▪ ближайшая станция метрополитена – «Сенная площадь» (удалена на расстояние ~ 0,7 км от оцениваемого объекта). Доступность объекта личным автомобильным транспортом – без ограничений.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В квартале дислокации оцениваемого объекта имеются сети городского водопровода, городской коммунальной общесплавной канализации, электроснабжения, теплоснабжения и слаботочных систем. Таким образом, инженерная инфраструктура хорошо развита.
Условия подъезда и парковки	Подъезд к оцениваемому объекту осуществляется со стороны Воронинского проезда, Еленинского проезда и других внутриквартальных

	проездов. Парковка возможна вдоль близлежащих улиц (Мариинского проезда, Еленинского проезда и других внутриквартальных проездов) количество парковочных мест ограничено, парковка стихийная. Таким образом, условия парковки можно охарактеризовать как «удовлетворительные».
Экологическое состояние окружающей среды	Общую экологическую обстановку в районе расположения объекта оценки можно охарактеризовать как «удовлетворительную».
II. Основные данные и предпосылки, используемые в расчете	
Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта оценки	коммерческое

III. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Стоимостные показатели			
Результаты расчетов стоимости в рамках используемых подходов:			
Объект оценки №1			
Использованный подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб. в год с учетом НДС, без учета ЭР и КУ	Значение, руб. в год без учета НДС, без учета ЭР и КУ
Затратный подход	Не применялся	-	-
Доходный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	1	5 935 766	4 946 472
Объект оценки №2			
Использованный подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб. в год с учетом НДС, без учета ЭР и КУ	Значение, руб. в год без учета НДС, без учета ЭР и КУ
Затратный подход	Не применялся	-	-
Доходный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	1	5 679 202	4 732 668
Результаты расчетов стоимости			
Объект оценки №1			

Общая площадь объекта оценки, кв. м	2 389,6
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом, руб./ кв. м в месяц, с учетом НДС, без учета ЭР и КУ, округленно	207
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом, руб./ кв. м в месяц, без учета НДС, ЭР и КУ, округленно	173
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом недвижимости на условиях аренды, руб./ кв. м общей площади в год с учетом НДС, без учета ЭР и КУ, округленно	2 484
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом недвижимости на условиях аренды, руб./ кв. м общей площади в год без учета НДС, ЭР и КУ, округленно	2 070
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом недвижимости на условиях аренды, руб. за объект оценки целиком в год с учетом НДС, без учета ЭР и КУ, округленно	5 935 766
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом недвижимости на условиях аренды, руб. за объект оценки целиком в год без учета НДС, ЭР и КУ, округленно	4 946 472
Объект оценки №2	
Общая площадь объекта оценки, кв. м	1 947,6
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом, руб./ кв. м в месяц, с учетом НДС, без учета ЭР и КУ, округленно	243
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом, руб./ кв. м в месяц, без учета НДС, ЭР и КУ, округленно	203
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом недвижимости на условиях аренды, руб./ кв. м общей площади в год с учетом НДС, без учета ЭР и КУ, округленно	2 916
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом недвижимости на условиях аренды, руб./ кв. м общей площади в год без учета НДС, ЭР и КУ, округленно	2 430
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом недвижимости на условиях аренды, руб. за объект оценки целиком в год с учетом НДС, без учета ЭР и КУ, округленно	5 679 202
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом недвижимости на условиях аренды, руб. за объект оценки целиком в год без учета НДС, ЭР и КУ, округленно	4 732 668

2 Принятые при проведении оценки Объектов оценки допущения и ограничения оценки

2.1 Основные допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в Контракте и Техническом задании.
2. Результаты оценки, приведенные в Отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено Контрактом и Техническим заданием.
3. Отчет содержит профессиональное суждение подписавшего его Оценщика относительно рыночной величины арендной платы за объект оценки и не является гарантией того, что объект будет сдан в аренду на свободном рынке за плату, равную рыночной величине арендной платы, указанной в настоящем Отчете.
4. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственности за достоверность информации, полученной в письменной или устной форме от представителей Заказчика и других лиц, упомянутых в Отчете, независимо от того, подтверждена ли она документально. Они исходят из того, что такая информация является достоверной, если не противоречит профессиональному опыту Оценщика.
5. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением ограничений или обременений прав собственности. Оцениваемый объект рассматривается как свободный от каких-либо ограничений или обременений, кроме оговоренных в настоящем Отчете.
6. Оценщик не проводил технических и иных экспертиз в отношении объекта оценки и предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, которые могли бы повлиять на оценку арендной платы за него. Оценщик не несет ответственности за наличие подобных фактов и / или необходимость выявления таковых.
7. От подписавшего Отчет Оценщика, а также представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Оценщик не может разглашать содержание настоящего Отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
9. По согласованию с Заказчиком от Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, если только не будут заключены иные соглашения.
10. Мнение Оценщика относительно установленной в отчете величины рыночной арендной платы за объект оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную арендную плату за оцениваемый объект, если таковые не должны были быть предвидены ими в процессе выполнения работ.

2.2 Общие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки

1. Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав оцениваемой собственности, или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты. Полная юридическая экспертиза чистоты прав на объект оценки не проводилась.

   Согласно Техническому заданию, права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки – право владения и пользования (право аренды).

2. Оценщик не производил обмеры объекта оценки. В соответствии с предоставленными Заказчиком документами и с Техническим заданием, общая площадь Объекта оценки составляет 2 389,6 кв.м и 1 947,6 кв. м.

3. Описание Объекта оценки приведено на основании Технического задания, документов, предоставленных Заказчиком, а также результатов визуального осмотра объекта Оценщиком и его опыта работы по оценке аналогичных объектов.

4. Выводы о состоянии и характеристиках Объекта оценки сделаны на основании предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителем Заказчика, а также данных визуального осмотра. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта оценки может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работ по оценке. Исполнитель не несет ответственности за наличие скрытых дефектов на объекте оценки, выявление которых требует проведения специальных исследований.

5. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости), по состоянию на которую определяется рыночная стоимость арендной платы, принята дата осмотра: 29.08.2023 г.

6. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки предоставлены не были. Отсутствие данной информации на процесс оценки и результат оценки не влияет.

7. Настоящая оценка производится в предположении о том, что каждое из оцениваемых зданий передается в аренду целиком одному арендатору.

8. В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат.

2.3 Специальные допущения, использованные Оценщиками при проведении оценки

Специальными допущениями, согласно п. 5 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 являются допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.

Согласно Заданию на оценку специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки формулируются Оценщиками в соответствующем разделе отчета об оценке Объектов оценки самостоятельно. Иные специфические требования к отчету об оценке не предусмотрены.

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с п.п. 3 п. 7 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 в отчете об оценке должна быть представлена информация, содержащаяся в Задании на оценку.

Отчет выполнен согласно Техническому заданию, которое является приложением к Контракту от 24.08.2023 г. №2023004283110.

Информация, содержащаяся в Задании на оценку, соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей на дату проведения оценки редакции); Федеральных стандартов оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI), ФСО №7 (утв. Приказом МЭР России от 25.09.2014 г. №611), Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков в частях, не противоречащих ФСО, Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), членами которой состоят Оценщики, подписавшие настоящий Отчет.

Техническое задание содержит следующую информацию, необходимую для проведения оценки:

а) Объект оценки (п.1 Технического задания)

В соответствии с ФСО №7 (п. 8) Задание на оценку должно содержать информацию о составе объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).

Под Объектом оценки в дальнейшем понимается:

№	Наименование объекта	Общая площадь, м²	Кадастровый номер	Адрес объекта недвижимости
1.	нежилое здание	2389,6	78:31:0105610:1096	Санкт-Петербург, Садовая ул., д.28-30, корп.32
2.	нежилое здание	1947,6	78:31:0105610:1088	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, корп. 42

б) имущественные права на Объект оценки (п.1 Технического задания). Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (п.1 Технического задания)

В соответствии с ФСО №7 (п. 8) Задание на оценку должно содержать информацию о правах, учитываемых при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Объект оценки является государственной собственностью Санкт-Петербурга.

Право оперативного управления – Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества».

Правом на объект оценки, учитываемым при определении стоимости объекта оценки является право владения и пользования (право аренды).

в) законодательство (п.3 Технического задания)

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

г) цель оценки (п.2 Технического задания)

Целью оценки является оценка рыночной годовой арендной платы для проведения торгов на аренду.

д) специальные допущения, иные существенные допущения и ограничения (п.6 Технического задания)

- устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в Отчете;
- оценку производить с учетом земельного участка, на котором расположен объект оценки.

е) вид стоимости (п.4. Технического задания)

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

ж) дата оценки (п.5 Технического задания)

Дата проведения оценки – дата осмотра.

Дата осмотра объекта оценки - 29.08.2023 г.

з) ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п.8 Технического задания)

Отчет об оценке не может быть использован Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и настоящим заданием, распространение и публикация отчета в целом и его частей не может быть осуществлена без письменного согласия Исполнителя и Оценщика.

и) форма составления отчета об оценке (п.9 Технического задания)

Отчет об оценке в печатном виде на бумажном носителе в количестве трех оригинальных экземпляров, а также в электронном виде в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной подписью.

к) ограничения оценки (п.7 Технического задания)

- Обмеры оцениваемого объекта не проводить. Общие сведения об объекте оценки принять на основании данных, предоставленных Заказчиком, право подтверждающих документов и технической документации.
- Иные ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

к) Требования к предоставлению итогового результата услуг, в т.ч. к форме представления итоговой стоимости (п.12 Технического задания)

- Итоговый результат оценки представить в виде величины годовой арендной платы за объект оценки, выраженной в рублях Российской Федерации, с учетом и без учета НДС.
- Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться арендная плата за объект оценки, не требуется.

4 Общая часть

4.1 Сведения об Оценщике

В соответствии с заключенным Контрактом от 24.08.2023 г. №2023004283110 непосредственным исполнителями работ по настоящей оценке является:

Сарафанова Ольга Юрьевна

Член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), включен в реестр оценщиков за регистрационным № 0746 от 25.11.2021 г.

СРО Ассоциация оценщиков «СПО» расположенна по адресу: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.5, каб. 101. Реестровый №0009 от 20.11.2009г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков.

Полис страхования ответственности оценщика №9 к договору №433-191-138715/22 от 19.12.2022 г., выдан СПАО «Ингосстрах», на сумму 5 000 000 рублей, срок действия договора страхования с 01.01.2023 г. по 31.12.2024 г.

Диплом ПП № 772408247933 о профессиональной переподготовке, выдан Негосударственным образовательным частным учреждением высшего образования «Московским финансово-промышленным университетом «Синергия» 28.04.2021 г., регистрационный номер 050558.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №030631-1 от 08.10.2021.

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2018 г.

Номер контактного телефона: (812)383-55-55.

Почтовый адрес: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А.

Адрес электронной почты: info@oaoruo.ru.

Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения АО «Региональное управление оценки», с которым у Оценщика заключен трудовой договор.

4.2 Независимость Оценщика и юридического лица

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении Объекта оценки и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - Заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

4.3 Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт))

Оценщиком, подписавшим настоящий Отчет об оценке, заключен трудовой договор с Исполнителем настоящей оценки - акционерным обществом «Региональное управление оценки», имеющим следующие реквизиты:

Наименование	Акционерное общество «Региональное управление оценки»[2].
Юридический адрес	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А
Почтовый адрес	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А
ОГРН	№ 1137847235514, дата присвоения ОГРН 21.06.2013 г.
Банковские реквизиты	ИНН 7806504567, КПП 780601001, Банк: Северо-Западный банк ПАО Сбербанк, БИК 044030653, к/с 30101810500000000653, р/с 40702810455130003155
Контактные телефоны	тел.: (812)383-55-55
e-mail	info@oaoruo.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Деятельность АО «Региональное управление оценки», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 100 000 000 рублей. Полис №433-191-048375/22, выдан СПАО «Ингосстрах» 26.05.2023 г., срок действия договора страхования с 01.07.2023 г. по 30.06.2024 г.

4.4 Сведения о Заказчике

Заказчиком настоящей оценки является Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества», имеющее следующие реквизиты:

Регистрационные и банковские реквизиты:

Место нахождения: 191014, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 19/15

Тел./факс: +7 (812) 777-51-11, sz@guion.spb.ru

ИНН 7841097748, КПП 784101001,

ОГРН 1227800025067, Дата присвоения ОГРН: 01.03.2022, ОКТМО 40910000

Банковские реквизиты:

Получатель: Комитет финансов Санкт-Петербурга (ГБУ «ГУИОН», л/с0271016), Наименование банка: Северо-Западное ГУ Банка России//УФК по г. Санкт-Петербургу г. Санкт-Петербург, Расчетный счет 03224643400000007200, Кор. счет 40102810945370000005, БИК 014030106, КБК 00000000000000002130

4.5 Основание для проведения оценки

Основание для проведения настоящей оценки – Контракт от 24.08.2023 г. №2023004283110, заключенный между Исполнителем (АО «Региональное управление оценки») и Заказчиком (Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» в лице Директора Эккерман Аллы Ивановны).

Предметом указанного Контракта является оказание Исполнителем услуг по определению рыночной арендной платы объектов нежилого фонда в отношении следующих объектов недвижимости:

- нежилое здание, площадью 2 389,6 кв. м с кадастровым номером 78:31:0105610:1096, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д.28-30, корп.32;

[2] Далее АО «Региональное управление оценки»

- нежилое здание, площадью 1 947,6 кв. м с кадастровым номером 78:31:0105610:1088, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, корп. 42 (далее – Объекты или Объекты оценки).

Техническое задание является неотъемлемой частью указанного Контракта.

4.6 Цель оценки

Целью оценки является оценка рыночной годовой арендной платы для проведения торгов на аренду.

4.7 Определение оцениваемой стоимости

Вид определяемой стоимости: рыночная.

В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998, при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Подходы, применяемые при определении величины рыночной арендной платы, во многом основываются на тех же принципах, что и при определении рыночной стоимости. Соответственно, определение понятия «величина рыночной арендной платы», может быть дано по аналогии с вышеприведенным определением понятия «рыночная стоимость».

Таким образом, рыночная арендная плата (ставка аренды) – это наиболее вероятная арендная плата (ставка аренды), за которую объект может быть сдан на открытом конкурентном рынке при всех условиях, удовлетворяющих справедливым торгам, когда арендодатель и арендатор действуют честно и осознанно, и цена не назначается под давлением.

4.8 Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата определения стоимости. Дата составления отчета. Период проведения оценки

Дата осмотра объекта оценки: 29.08.2023 г.

Дата проведения оценки: 29.08.2023 г.

Оценка рыночной арендной платы за объект оценки производится по состоянию и в ценах на дату осмотра.

Дата составления отчета: 12.09.2023 г.

Порядковый номер отчета: №24/08/23-4(ГУ-Н).

Период проведения оценки: с 24.08.2023 г. по 12.09.2023 г.

4.9 Ограничения и пределы применения полученного результата

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, то есть в данном случае до 12.03.2024 г. Полученная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки может быть использована Заказчиком согласно цели настоящей оценки.

4.10 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки. Иная нормативно-правовая база.

Настоящая оценка проведена, и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке:

- Федеральных стандартов оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом МЭР от 25.09.2014 г. №611.

Основанием для использования указанных стандартов являются Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Приказы Министерства экономического развития Российской Федерации, утверждающие Стандарты.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков в частях, не противоречащих ФСО, –

Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

В ситуациях, когда национальные стандарты и правила оценки не дают однозначной трактовки используемых терминов, определений или методических положений, Оценщик ориентируется на нормы Международных стандартов оценки (IVSC) в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык.

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

4.11 Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Расчет величины рыночной арендной платы проводился по следующему алгоритму:

Обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра и описания местоположения объекта и его окружения, состояния зданий и помещений, выявления их особенностей, достоинств и недостатков.

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную арендную ставку объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.

Сбор социальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно сданным в аренду или предлагаемым в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, девелоперами, сотрудниками агентств по недвижимости, коллегами-оценщиками и другими специалистами.

Анализ наиболее эффективного использования: вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения и функциональных особенностей.

Применение методов оценки объекта: для определения рыночной величины арендной платы за объект оценки применен один подход – сравнительный. Обоснованный отказ от применения затратного и доходного подходов приведен в соответствующих разделах отчета.

Подготовка отчета об оценке рыночной арендной платы: на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, определяется величина рыночной арендной платы, составляется повествовательный отчет с указанием величины рыночной арендной платы.

Отчет об оценке рыночной арендной платы представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной величины арендной платы за объект оценки.

Описание методов, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в соответствующих разделах Отчета.

4.12 Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие копии документов:

- Техническое задание;
- Ведомость помещений и их площадей от 25.01.1997г.;
- Технический паспорт на здание инв.№16/01-2335;
- Выписка из ЕГРН на Здание с кад. №78:31:0105610:1096 от 21.03.2023г.;
- Охранное обязательство на объект культурного наследия регионального значения №12281 от 22.10.2013г.;
- Поэтажный план здания с кад. №78:31:0105610:1096;
- Ведомость помещений и их площадей от 12.01.1998г.;
- Технический паспорт на здание инв.№16/01-2244;
- Выписка из ЕГРН на Здание с кад. № 78:31:0105610:1088 от 21.03.2023г.;
- Охранное обязательство на объект культурного наследия регионального значения №12282 от 22.10.2013г.;
- Поэтажный план здания с кад. №78:31:0105610:1088;

Копии вышеперечисленных документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

4.13 Перечень данных, использованных при проведении оценки

Источники получения информации об объекте:

- Документы, предоставленные Заказчиком (см. раздел настоящего отчета «Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»);
- Интервью с представителями Заказчика.

Источники рыночной информации – данные, представленные в сети Internet на WWW серверах, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- Министерство экономического развития РФ (www.economy.gov.ru);
- Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) (www.gks.ru);
- Центральный Банк России (ЦБР) – (www.cbr.ru);
- Экономическая экспертная группа (EEG) – (www.eeg.ru);
- Управление Росреестра по Санкт-Петербургу – (www.to78.rosreestr.ru);
- www.emls.ru и др.

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

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на рыночную арендную платы за оцениваемый объект недвижимости тех или иных ценообразующих факторов не могла быть найдена в аналитических обзорах на интернет-ресурсах или в специализированных периодических изданиях, или имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, Оценщик в процессе работы по определению величины рыночной арендной платы за оцениваемый объект проводили интервьюирование экспертов рынка недвижимости Санкт-Петербурга, в качестве которых привлекались участники данного рынка (операторы, аналитики, консультанты, оценщики), имеющие опыт работы с объектами, аналогичными оцениваемому.

Таблица 4.1. Эксперты рынка коммерческой недвижимости

ФИО	Должность	Стаж работы	Контактный телефон
Рудич В. П.	Генеральный директор ООО «Северо-Западное проектно-экспертное бюро»	Стаж работы с 1996 г.	т. 8-921-969-47-09
Нажиганова Д.А.	Генеральный директор ООО «РМС-ОЦЕНКА»	Стаж работы с 2010 г.	т. 8 (812)324-54-23
Сиденко А. С.	Руководитель департамента оценки АО «Гемма Интернейшнл»	Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет	т. 8-(911) 739-44-06

5 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Согласно п. 3 Задания на оценку цель оценки – оценка рыночной годовой арендной платы для проведения торгов на аренду.

Под целью оценки Оценщик понимает определение рыночной стоимости права пользования (рыночной стоимости арендной платы), поскольку в соответствии со ст. 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Объектом оценки может являться «право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества». В данном Отчете под иными вещными правами на имущество Оценщик понимает право владения и пользования.

При этом при определении рыночной стоимости права владения и пользования (рыночной стоимости арендной платы) за Объект оценки оцениваемые права приняты следующими:

- Право пользования объектом недвижимости на условиях аренды.

Содержание права аренды

Право аренды предполагает передачу принадлежащего собственнику имущества за плату во временное владение и пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использованного арендованного имущества, являются его собственностью.

Содержание права аренды:

- Аренда – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.
- Арендная плата – плата за право пользования чужим имуществом.
- Рыночная арендная плата – переменная арендная плата в период действия договора.
- Рыночная ставка – размер арендной платы за один квадратный метр помещения в год (квартал, месяц), определенный методами оценки рыночной стоимости.

Определение рыночной стоимости арендной платы

По определению президента Р-клуба профессора Е.С. Озерова «Ставка арендной платы - это цена права пользования и владения единицей площади объекта в течение определенного срока. Она является предметом торга: цена предложения исходит от продавца (арендодателя), цена спроса формируется покупателем (арендатором), цена сделки фиксируется в договоре аренды».

Согласно Международным стандартам оценки МСО 2005 (Международное руководство по оценке № 2 «Оценка стоимости интересов (прав) аренды»):

Пункт 3.1.2: Аренда: договорное соглашение, по которому права пользования и владения передаются от титульного собственника имущества (именуемого землевладельцем или арендодателем) в обмен на обещание другого лица (именуемого съемщиком или арендатором) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды. На практике права и обязанности сторон могут быть сложными и зависеть от конкретных условий их договоров.

Пункт 3.1.9.1: Рыночная арендная плата: расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах имущества было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. Если условия аренды меняются от тех, которые рынок посчитал бы надлежащими, т. е. рыночной нормой, то

рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, так же бы изменилась, как отражение этих условий.

Резюмируя приведенные выше определения, Оценщик пришел к следующему: на его взгляд, более полному определению рыночной арендной платы соответствует следующее определение:

Рыночная величина арендной платы – это наиболее вероятная стоимость аренды, по которой объект может быть сдан на открытом конкурентном рынке, когда арендодатель и арендатор действуют честно и осознанно, и ставка аренды не назначается под давлением одной из сторон. Это определение подразумевает, что совершение сделки на определенную дату и передача юридических прав (титула) от арендодателя к арендатору происходит при соблюдении следующих условий:

- Арендодатель и арендатор действуют в рамках закона на основе типичных мотивировок;
- Обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;
- Объект выставлен на открытом рынке достаточное время;
- Ставка аренды не является следствием специального кредитования или уступки какой-либо из сторон, участвующих в сделке;
- Оплата производится в денежной форме (наличной или безналичной) и не сопровождается дополнительными условиями.
- Оценка рыночной стоимости арендной платы производилась в предположении об отсутствии обременений объекта оценки правами и требованиями третьих лиц.

Оценка величины рыночной арендной платы производилась в предположении об отсутствии обременений объекта оценки правами и требованиями третьих лиц.

6 Описание объектов оценки

6.1 Характеристика местоположения

Объекты оценки представляют собой нежилые здания, расположенные по адресу:

Здание, с кадастровым номером 78:31:0105610:1096: Санкт-Петербург, Садовая ул., д.28-30, корп.32

Здание, с кадастровым номером 78:31:0105610:1088: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, корп. 42

Поскольку Объекты оценки представляют собой нежилые здания, расположенные в непосредственной близости друг от друга, далее приведенное описание местоположения справедливо для каждого из объектов оценки.

Глобальное местоположение объектов оценки указано на нижеприведенной схеме:

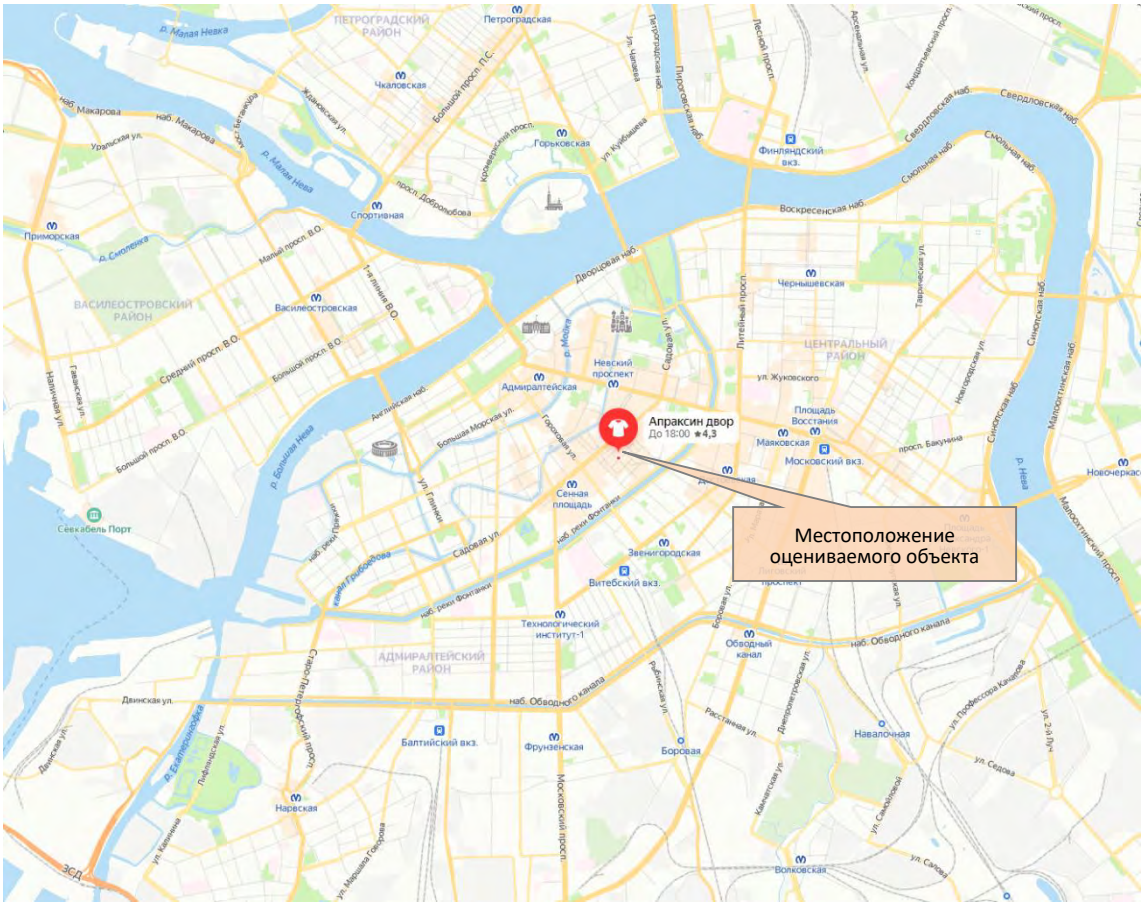


Рисунок 6.1 Глобальное местоположение объекта[3]

Согласно существующему административно-территориальному делению города Санкт-Петербурга, оцениваемые объекты недвижимости расположены в Центральном административном районе, краткая характеристика которого представлена ниже (см. п. 7.1.1 настоящего Отчета).

[3] Источник информации: http://maps.yandex.ru

6.1.1 Описание Центрального района Санкт-Петербурга[4]

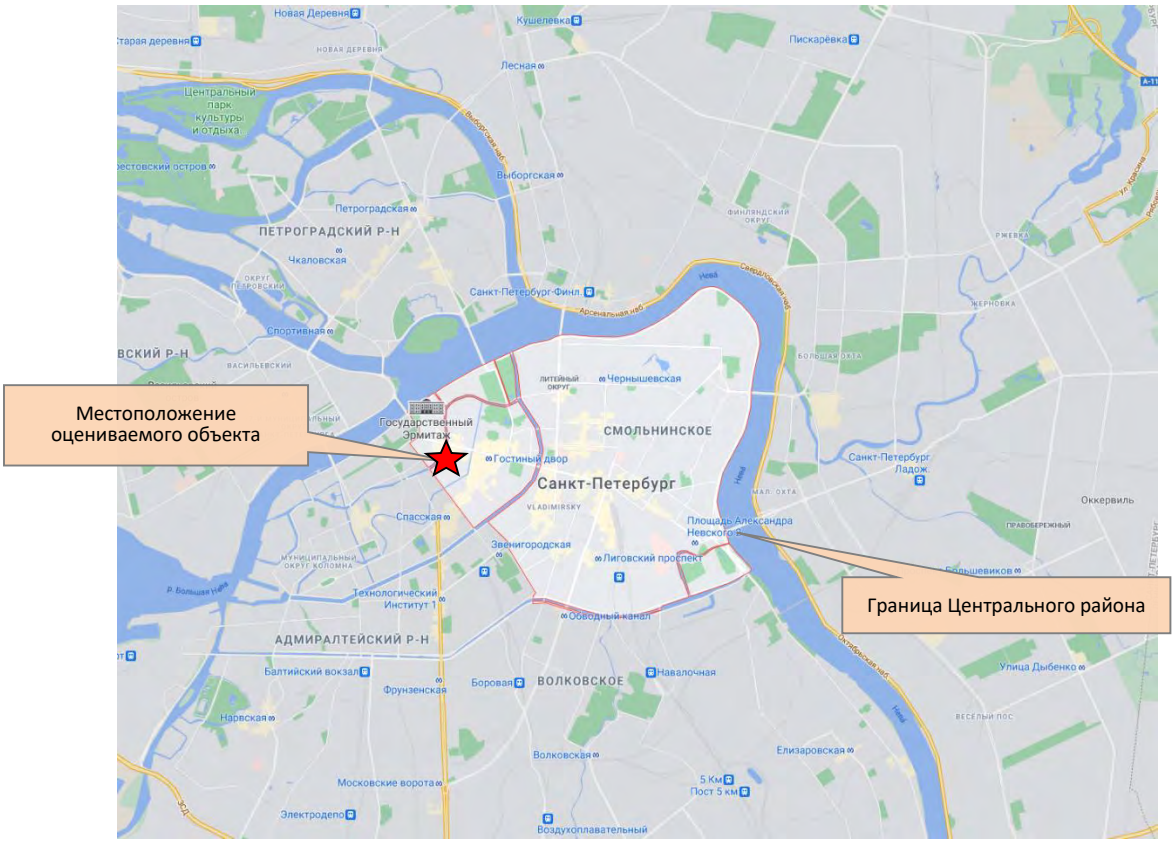


Рисунок 6.2. Местоположение объекта оценки в границах района[5]

Общая характеристика района

Центральный район расположен на левом берегу реки Невы и является культурно-историческим ядром Санкт-Петербурга. Район занимает площадь 1 700 га. Население района, согласно официальным данным от 01.01.2020 г., составляет 214 572 человек, фактически же в нем проживает более 300 тыс. человек. Центральный район является самым густонаселенным районом города (около 14 тыс. чел. на кв. км).

Центральный район граничит:

- на севере – с Петроградским, Выборгским и Калининским районами;
- на востоке – с Красногвардейским районом;
- на западе – с Василеостровским районом;
- на юго-западе – с Адмиралтейским районом;
- на юге – с Невским и Фрунзенским районами.

В состав Центрального района Петербурга входят шесть муниципальных округов: Владимирский округ, Дворцовый округ, Лиговка-Ямская, Литейный округ, Смольнинское и муниципальный округ №78.

[4] Источники: Официальный портал Администрации Санкт-Петербурга http://gov.spb.ru, http://ru.wikipedia.org
[5] Источник: https://www.google.com/maps/

Транспортная инфраструктура

Главная транспортная и торгово-деловая ось Центрального района – Невский проспект. Важное значение имеют также Литейный, Лиговский, Суворовский проспекты, Садовая ул., набережные Невы, Фонтанки и Обводного канала.

В распоряжении жителей района все виды наземного транспорта (трамваи, автобусы и троллейбусы, маршрутные такси).

Основная проблема района – перегруженность автотранспортом и нехватка парковочных мест. Улучшить транспортную ситуацию планируется путем реконструкции площади Восстания, предполагающей обустройство паркинга и подземного перехода, а также благодаря строительству Орловского тоннеля, который соединит Центральный и Красногвардейский районы, значительно разгрузив Суворовский проспект.

Центральный район располагает десятью станциями метро: «Гостиный двор», «Невский проспект», «Маяковская», «Площадь Восстания», «Лиговский проспект», «Пл. Александра Невского», «Владимирская», «Достоевская», «Чернышевская», «Адмиралтейская».

Перспективный план развития метрополитена предполагает строительство в 2021-2025 гг. новых станций метро на территории района («Суворовская» и «Смольный»). Пересадочный узел «Пл. Восстания – Маяковская» будет превращен пересадочную станцию трех линий благодаря строительству станции «Знаменская».

В Центральном районе расположен Московский вокзал. Поезда пригородного сообщения следуют в направлении на Тосно, Чудово, Малую Вишеру, Великий Новгород, Шапки, Волховстрой, Будогощь, Кириши, Невдубстрой. Поезда дальнего следования обеспечивают транспортное сообщение между Санкт-Петербургом и крупнейшими региональными центрами России, городами Украины, Узбекистана и Азербайджана.

Экология

Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% – это Летний, Михайловский и Таврический сады, а также скверы.

Перегруженность центра города транспортом плохо сказывается на экологии района. Сильно загазован воздух вдоль крупных магистралей: Литейного, Невского, Суворовского, Лиговского, Владимирского проспектов, здесь наблюдается троекратное превышение ПДК.

Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу) – часть бывшего Смольнинского района, примыкающая к Неве. Концентрация вредных веществ доходит до более чем 30-го кратного увеличения допустимой нормы. Остальная часть Смольнинского района, часть бывших Дзержинского (у станции метро «Чернышевская») и Куибышевского – «умеренное» и «интесивное» загрязнение (5-30 крат превышения). Начало Невского проспекта и прилегающие улицы – слабое загрязнение, до 5 крат.

Нева, Мойка, Фонтанка, канал Грибоедова - «умеренно грязные» (только у Охтинского моста «загрязненные»). Обводный канал от «умеренно загрязненного» до «грязного. Экология Центрального района несколько хуже среднестатистических данных по «среднему» району.

Наиболее шумные магистрали: начало Литейного проспекта, Невский проспект и часть Суворовского, Лиговский, Владимирский, Староневский проспекты. Радиационная обстановка – средняя в пределах города.

Жилая недвижимость

В Центральном районе 2 491 жилых строений, в которых расположено 72,0 тыс. квартир общей площадью порядка 8,65 млн. кв. м (6,5% от общего жилого фонда Санкт-Петербурга).

Жилой фонд Центрального района в основном представляет собой плотную застройку домами старого фонда с небольшими вкраплениями «сталинок» (улицы Шпалерная, Новгородская, Тверская, Советских, Бонч-Бруевича и вдоль Суворовского проспекта) и «хрущевок» (улицы Салтыкова-Щедрина и Ивашенцева). На улицах Жуковского и Мытинской, а также в Калужском переулке можно встретить немного домов, построенных в 1970-90-х годах.

По качеству жилищный фонд Центрального района весьма неоднороден. Здесь немало как престижных домов, прошедших реконструкцию, капремонт, так и ветхих зданий. В центре ведут строительство почти все крупные петербургские строительные компании, занимающиеся возведением элитного жилья.

Наиболее крупными проектами жилищного строительства в Центральном районе являются жилые комплексы «Парадный квартал» и «Смольный парк» компании «Возрождение Санкт-Петербурга», комплекс «Александрия» компании RBI, «Смольный проспект» компании ЮИТ.

В структуре предложения жилья на вторичном рынке района большую часть занимают комнаты. Здесь находится большое количество многокомнатных коммунальных квартир, которые очень трудно расселять (по данным районной администрации, они до сих пор составляют 43% от общего числа квартир). Практически все дома Центрального района охраняются КГИОПом, что значительно затрудняет как реконструкцию, так и новое строительство в этой части города.

Покупателей интересуют небольшие квартиры (в две-три комнаты) в зданиях, прошедших капитальный ремонт. Несмотря на высокие цены, популярностью пользуется жилье в Золотом треугольнике — на территории, ограниченной Фонтанкой, Невой, Гороховой улицей и Адмиралтейским проспектом. Значительно меньший спрос на жилье в домах возле Обводного канала, Синопской набережной, улицы Моисеенко.

Коммерческая недвижимость

Центральный район является одним из лидеров по количеству расположенных в нем торговых и офисных объектов. Из объектов качественной коммерческой недвижимости в районе расположены 66 бизнес-центров, 18 торговых центров (объекты классов «А», «В» и «В+»). Обеспеченность качественными площадями в расчете на 1 000 жителей составляет 1 134 кв. м торговых площадей и 1 664 кв. м офисных.

К наиболее крупным офисным центрам района относятся: «Атриум» на Невском пр., 25, «Дом Зингера», «Северная Столица», два бизнес-центра «Сенатор» – на улице Чайковского и 2-й Советской улице, Alia Tempora, Regent Hall, Europe House, Owental History, Renaissance Plaza. Особую привлекательность Центральный район имеет для банков, которые размещают здесь свои головные офисы.

Район насчитывает огромное количество кафе и ресторанов, здесь много развлекательных комплексов и кинотеатров. При формировании цен на развлекательные услуги и различные товары, в первую очередь, учитывается местоположение. Это касается и множества отелей и мини-гостиниц, расположенных в Центральном районе.

Большая часть проектов строительства жилья и коммерческой недвижимости, реализуемых в центре города, относится к классу «люкс». Но для создания однородной элитной застройки центру города еще предстоит решить проблему расселения ветхих домов и улучшить транспортную инфраструктуру.

В Центральном районе насчитывается 291 гостиница (45% от общего числа гостиничных объектов в городе) с общим номерным фондом 9 025 номеров (33% от общегородского номерного фонда). Наиболее крупными являются «Парк Инн Невский», «Гранд Отель Европа», «Коринтия Невский Палас», «Москва», «Октябрьская».

Наиболее крупным коммерческим проектом, реализуемым в настоящий момент в Центральном районе, является административно-деловой квартал «Невская ратуша». На территории, ограниченной улицами Новгородской, Моисеенко и Дегтярным переулком, планируется построить около 240 тыс. кв. м офисов классов «А» и «В» с подземной парковкой, супермаркетом и другими объектами коммерческой инфраструктуры.

Перспективы развития Центрального района связаны с проектом реновации исторического центра города – комплексной реконструкцией исторических кварталов «Северная Коломна – Новая Голландия» и «Конюшенная».

Промышленность

Центральный район не относится к числу промышленных, тем не менее, здесь располагаются несколько крупных предприятий:

- прядильно-ниточный комбинат имени Кирова;
- галантерейное объединение имени Бебеля;
- мебельное объединение «Нева»;
- ТЭЦ на Синопской набережной и др.

Большая часть территории Центрального района входит в городскую охранную зону, строительство новых промышленных предприятий в ней запрещено.

Социальная инфраструктура

В районе 110 детских садов, 74 школы (среди них 4 лицея и 8 гимназий); 17 больниц (2 инфекционных, 10 городских, 3 детские, 2 ведомственные), 17 поликлиник (2 детские, 6 взрослых, 7 стоматологических, 2 ведомственные), 4 центра неотложной медицинской помощи. Помимо этого, в районе действуют: 34 библиотеки, 12 высших учебных заведений, множество научно-исследовательских центров.

Центральный район уникален по концентрации памятников, состоящих под государственной охраной: на его территории 440 памятников архитектуры и градостроительства, 20 памятников монументального искусства, свыше 100 памятников истории, а также ряд памятников садово-паркового искусства.

Выводы:

- Объект оценки расположен в Центральном районе г. Санкт-Петербурга.
- В состав Центрального района Петербурга входят шесть муниципальных округов: Владимирский округ, Дворцовый округ, Лиговка-Ямская, Литейный округ, Смольнинское и муниципальный округ №78.
- Основная проблема района – перегруженность автотранспортом и нехватка парковочных мест. Перегруженность центра города транспортом плохо сказывается на экологии района. Сильно загазован воздух вдоль крупных магистралей, наблюдается троекратное превышение ПДК.
- Центральный район является одним из лидеров по количеству расположенных в нем торговых и офисных объектов.

6.1.2 Характеристика локального местоположения объектов

Квартал расположения объектов оценки

Объекты оценки расположены на территории комплекса «Апраксин двор», в квартале, ограниченном:

- с юга – Степановский проезд и Торговый проезд;
- с востока – улица Ломоносова;
- с запада – Апраксин переулок;
- с севера – Садовая улица.

Рисунок 6.3 Местоположение объектов оценки в границах квартала[6]

Ближайшее окружение, социальная инфраструктуры

Объекты оценки окружены жилой и общественно-деловой застройки, которую представляют дома Старого фонда. Рассматриваемая часть города имеет хорошо развитую социальную инфраструктуру.

Ближайшее окружение объекта оценки характеризуется большим количество исторических архитектурных и культурных памятников, музеев и достопримечательностей.

В ближайшем окружении объекта оценки расположены Александринский театр, БДТ им. Товстоногова, Аничков дворец, Санкт-Петербургский государственный экономический университет, Казанский кафедральный собор, ТЦ «Пик», Российская национальная библиотека.

В пешей доступности расположены ключевые транспортные артерии города – Садовая улица, Невский проспект. На реке Фонтанке вблизи объекта оценки расположены Семеновский мост, Аничков мост, Лештуков мост и другие.

[6] Источник информации: http://maps.yandex.ru

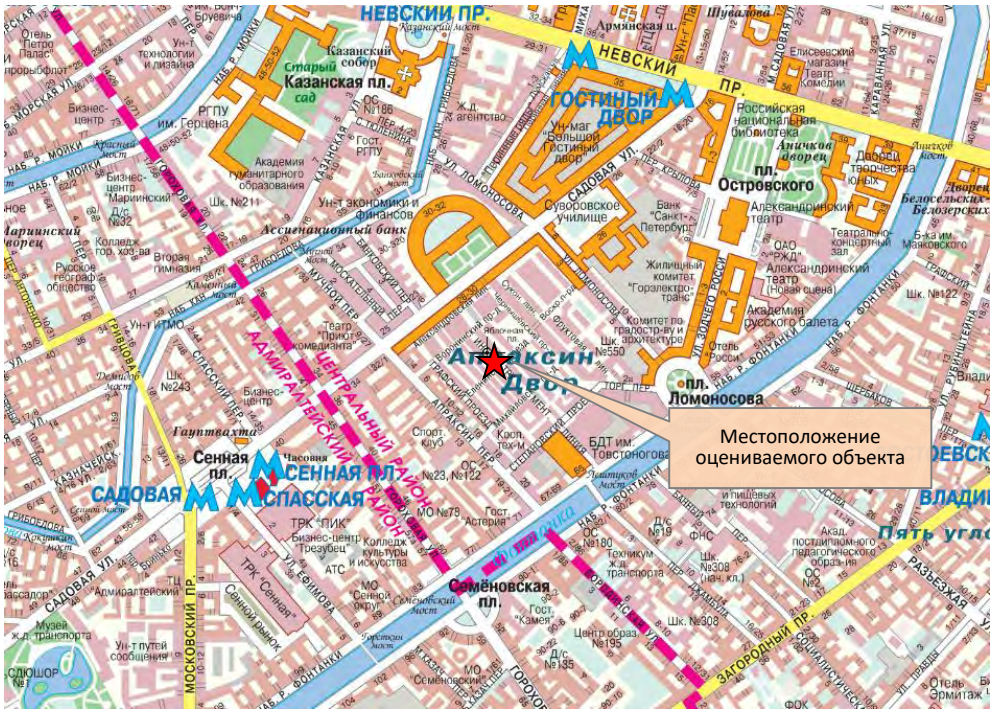


Рисунок 6.4 Ближайшее окружение объектов оценки[7]

6.1.3 Описание комплекса, в котором расположены объекты оценки[8]

Официальное название комплекса – «Апраксин двор и Мариинский рынок (Щукин двор)», который состоит из 58 корпусов.

Апраксин двор представляет собой старейший рынок и уникальный архитектурный комплекс, расположенный в самом центре Санкт-Петербурга. В народе он известен под названием «Апрашка». Он является одним из крупнейших исторических торговых центров города.

Апраксин двор – это комплекс административных, складских, торговых зданий, расположенный между набережной реки Фонтанки, улицами Садовой и Ломоносова, и Апраксиным переулком. Он занимает площадь в 14 га. Его назвали по фамилии первого владельца земельного участка, на котором он сейчас находится, – графа Фёдора Матвеевича Апраксина, сподвижника Петра I.

Апраксин двор спроектировал и выстроил архитектор – Иероним Доменикович Корсини. В 1862–1863 годах он составил общий план застройки Апраксина двора. С августа 1862 года по июль 1863 года возвёл постройки торговых рядов Александровской линии.

Торгово-складские корпуса Апраксина двора были возведены в 1875-1879 годах, их спроектировал – Бертельс Андрей (Генрих) Андреевич, совместно с А. И. Волковым. Корпус торговых лавок Александрова (двор) по улице Ломоносова, 3 построил – архитектор Ефим Севастьянович Бикарюков (Шевченко) в 1898 году.

До Первой мировой войны Апраксин двор был крупнейшим рынком в Европе по оптовому товарообороту. При СССР Апраксин двор был крупным центром комиссионной торговли, включая книжной. Комплекс Апраксина двора признан памятником архитектуры регионального значения.

[7] Источник: http://www.kartaspb.ru/
[8] Источник: https://peterburg.center/maps/apraksin-dvor-stareyshiy-i-krupneyshiy-rynok-v-sankt-peterburge.html

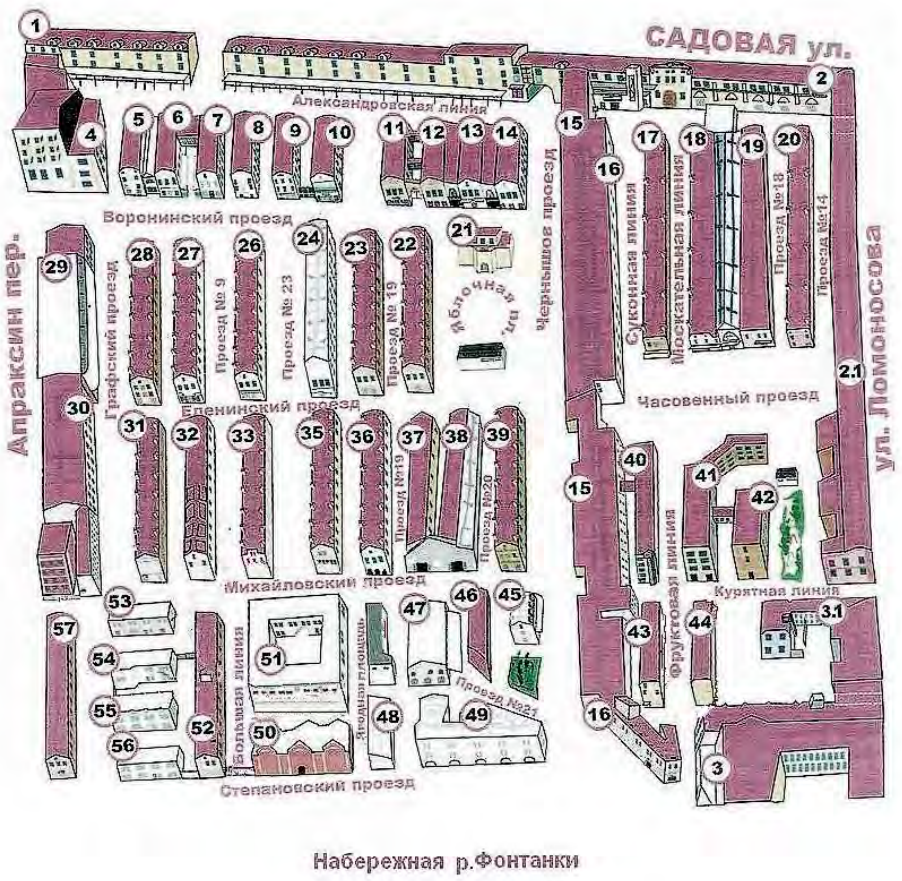


Рисунок 6.5 Схема Апраксина двора[9]

На «Апрашке» всегда была распространена уличная торговля, но после расширения площадей многие торговые точки перебралось внутрь рынка. Сегодня покупателей на этом старинном рынке также ждут ежедневно продавцы со свежими продовольственными продуктами и непродовольственными товарами. На Апраксином дворе испокон веку ведётся торговля для разных слоёв населения, включая покупателей с уровнем дохода ниже среднего.

Транспортная доступность оцениваемого объекта

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом охарактеризована как «хорошая»:

- по Садовой улице (на расстоянии ~ в 200 м от оцениваемого объекта) проходят маршруты автобусов №№ 49, 181 и др.;
- ближайшая остановка общественного транспорта («Апраксин переулок – Театр Приют комедианта») удалена на расстояние ~ 200 м от оцениваемого объекта;
- ближайшая станция метрополитена – «Сенная площадь» (удалена на расстояние ~ 0,7 км от оцениваемого объекта).

Доступность объекта личным автомобильным транспортом – без ограничений.

Интенсивность транспортных и пешеходных потоков

Интенсивность транспортных и пешеходных вблизи оцениваемого объекта (по Садовой улице ~ в 200 м от объекта оценки) была определена Оценщиком как «высокие».

[9] Источник: https://www.citywalls.ru/house25853.html?s=lbekluta92u64ni4mb7i6r21h2

Интенсивность транспортных потоков вблизи оцениваемого объекта (по ул. Ломоносова, Еленинскому проезду) была определена Оценщиком как «средняя», пешеходных – «высокая».

Подъездные пути, условия парковки

Подъезд к оцениваемому объекту осуществляется со стороны Воронинского проезда, Еленинского проезда и других внутриквартальных проездов.

Парковка возможна вдоль близлежащих улиц (Мариинского проезда, Еленинского проезда и других внутриквартальных проездов) количество парковочных мест ограничено, парковка стихийная.

Таким образом, условия парковки можно охарактеризовать как «удовлетворительные».

Развитость инженерной инфраструктуры

В квартале дислокации оцениваемого объекта имеются сети городского водопровода, городской коммунальной общесплавной канализации, электроснабжения, теплоснабжения и слаботочных систем.

Таким образом, инженерная инфраструктура хорошо развита.

Экологические характеристики территории

Документов, характеризующих экологическое состояние территории расположения объекта оценки, Оценщикам предоставлено не было. Выводы по экологическому состоянию территории были сделаны Оценщикам по показателям, характерным для всего Центрального района, отраженным в обзоре, приведенном ниже, и результатам визуального осмотра.

Таким образом, общую экологическую обстановку в районе расположения объекта оценки можно охарактеризовать как «удовлетворительную».

Выводы:

Положительные характеристики местоположения оцениваемого объекта, влияющие на спрос и предложение:

- ближайшим окружением объекта оценки является смешанная (жилые дома и здания общественно-делового) застройка;
- транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом охарактеризована как «хорошая»;
- интенсивность транспортных потоков – «средняя», пешеходных – «высокая».
- развитая социальная и инженерная инфраструктуры.

Отрицательные характеристики местоположения оцениваемого объекта, влияющие на спрос и предложение:

- условия подъезда и парковки – удовлетворительные;
- экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки охарактеризована как «удовлетворительная».

6.2 Характеристики объекта оценки №1

Описание объекта оценки – нежилого здания – представляет собой детальное перечисление фактических данных, включая юридические аспекты, информацию о владельце, а также информацию относительно существенных природных характеристик.

6.2.1 Имущественно-правовой статус оцениваемого объекта

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург, зарегистрировано право собственности, запись регистрации № 78-78-42/020/2011-021 от 03.06.2011 г.

Также на объект зарегистрировано право оперативного управления, правообладатель - Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества», запись регистрации № 78:31:0105610:1096-78/011/2023-3 от 21.03.2023 г.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, зарегистрированное на объект оценки: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-01-239/2002-73.2 от 28.03.2003. Основанием государственной регистрации является Решение малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов "Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга" № 327, выданного 07.09.1993 г.

6.2.2 Описание объекта оценки №1 – нежилого здания

Объектом оценки является нежилое здание, расположенное в здании по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д.28-30, корп.32.

Описание здания, в котором находится оцениваемый объект, произведено на основании:

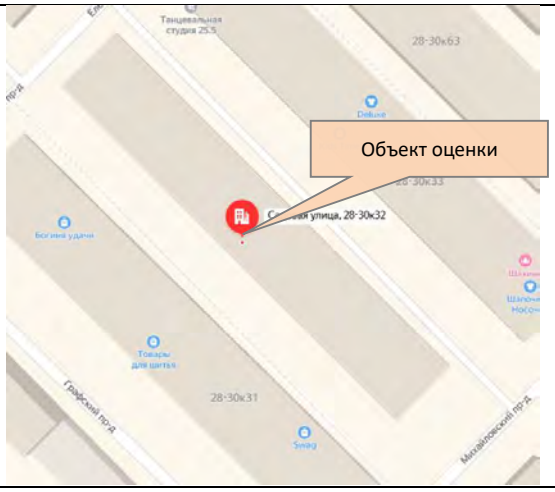
- документов, предоставленных Заказчиком, копии которых помещены в Приложении к настоящему Отчету;
- данных, представленных в открытом доступе;
- визуального осмотра.

и приведено в таблице ниже.

Таблица 6.1 Описание здания

Наименование параметра	Значение параметра
Адрес	Санкт-Петербург, Садовая ул., д.28-30, корп.32
Кадастровый номер	78:31:0105610:1096
Наименование	Нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	26 749 781,23
Год ввода в эксплуатацию	1916
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Число этажей	5 (в том числе 1 подземный)
Группа капитальности	2
Материал стен	Кирпичные
Общая площадь здания, кв. м	2 389,6
Состояние здания	Неудовлетворительное
Характер/состояние внутренней отделки	Неудовлетворительное[10]

[10] В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния помещений, согласно Модель определения арендной платы ГУИОН:
"Евростандарт" - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Наименование параметра	Значение параметра
Высота потолков, м	Подвал - 1.9; 1, 2, 3 и 4 этажи – 2,90;
Планировка	Смешанная
Схема местоположения здания, в котором расположен объект оценки	
Ограничение КГИОП	Объект культурного наследия регионального значения
Обременения	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-01-239/2002-73.2 от 28.03.2003г.
Текущее использование	Не используется

Согласно данным портала prawdom.ru[11], объект оценки построен в 1874-1879 годах архитекторами Бертельсом А. А. и Фонтана Л. Ф.

В ходе анализа данных были выявлены данные об аукционе в электронной форме на право заключения договоров аренды[12] Объекта оценки №1. Номер лота: 2846. Торги признаны несостоявшимися. Согласно протоколу признания электронного аукциона несостоявшимся (извещение № 21000019360000000186), начальная арендная ставка в год составляла 7 740 000 руб. с НДС.

Учитывая цель настоящей оценки – определение рыночной годовой арендной платы для проведения торгов на аренду, которые будут являться повторными, Оценщиками приняты во внимания данные о предыдущих торгах. Данные и скриншоты интернет страниц представлены в п.13.3 настоящего Отчета.

На рисунке ниже представлен вид здания, в котором расположен объект оценки, со спутниковой съемки.

Нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

[11] По данным https://prawdom.ru/dom.php?hm=Sadovaja%20spb_28-30%20%EA.32

[12] По данным https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2846

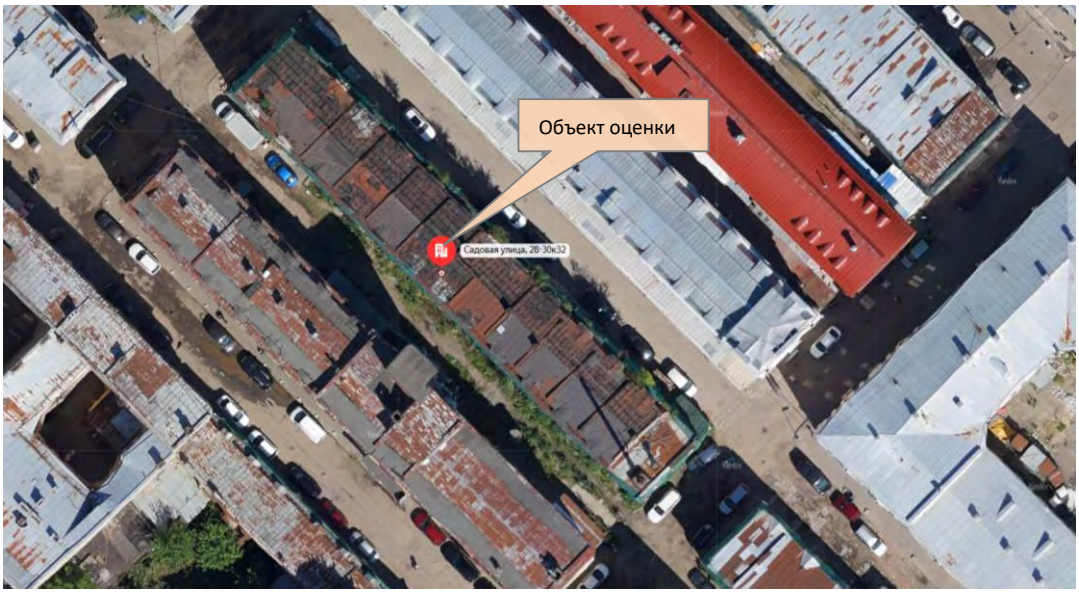


Рисунок 6.6 Вид оцениваемого здания со спутниковой съемки[13]

Описание конструктивных элементов здания представлено ниже.

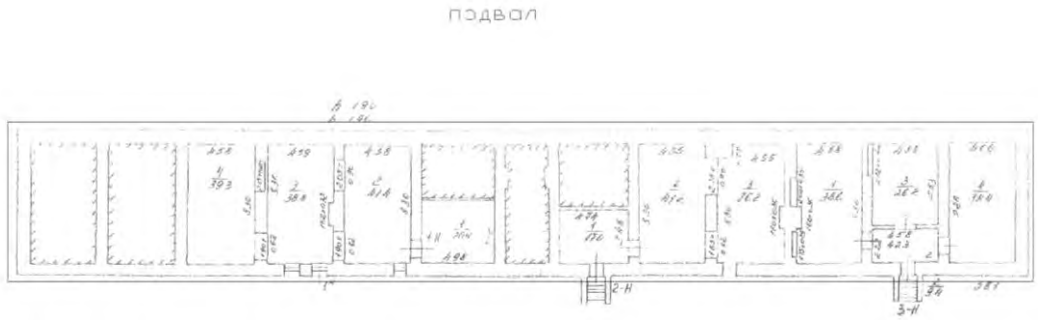
Таблица 6.2 Конструктивные элементы

Конструктивный элемент	Характеристика
Фундамент	Бутовый, ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Деревянные
Перекрытия	Чердачное – деревянные, Междуэтажное, надподвальное – деревянные балки с деревянным наполнением
Крыша	Железная по деревянным стропилам
Полы	Цементные, линолеум
Окна	Двухстворчатые
Двери	Филенчатые
Внутренняя отделка	Обои, масляные краски, ДСП, кафель
Санитарно и электротехнические устройства	
Отопление	Центральное
Водопровод	Оцинкованные трубы
Горячее водоснабжение	Центральное
Электроосвещение	Скрытая проводка
Вентиляция	Естественная
Лифты	Есть подъемник
Канализация	Фоновые трубы
Газоснабжение	-

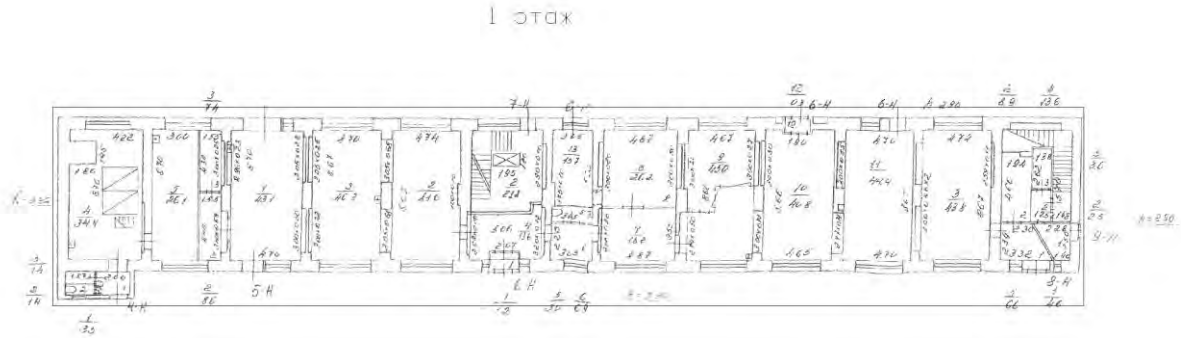
Согласно данным Технического паспорта, износ здания по состоянию на 1999 год составлял 41%.

Согласно данным визуального осмотра и информации, полученной от Заказчика, Объект оценки не используется, отключен от коммуникаций и законсервирован.

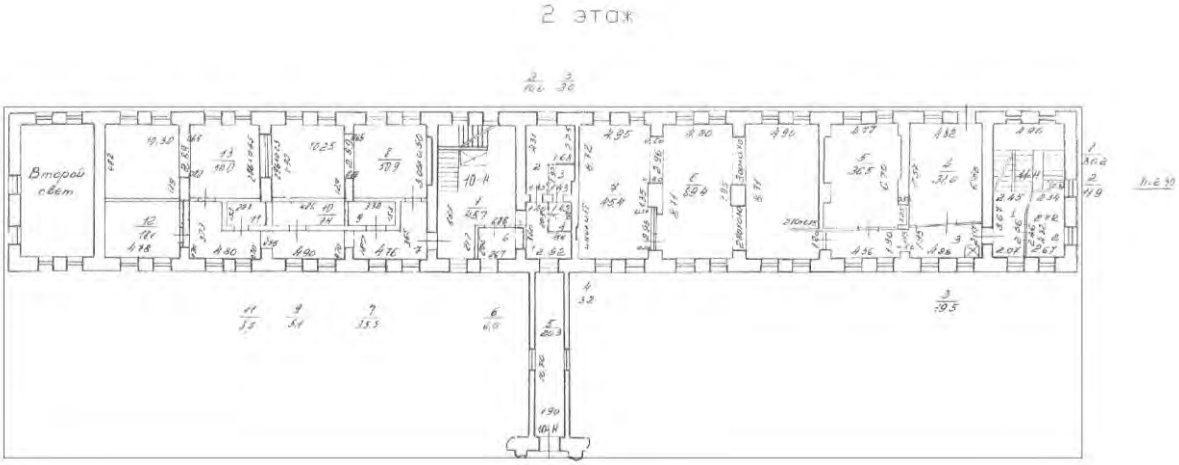
[13] По данным http://maps.yandex.ru



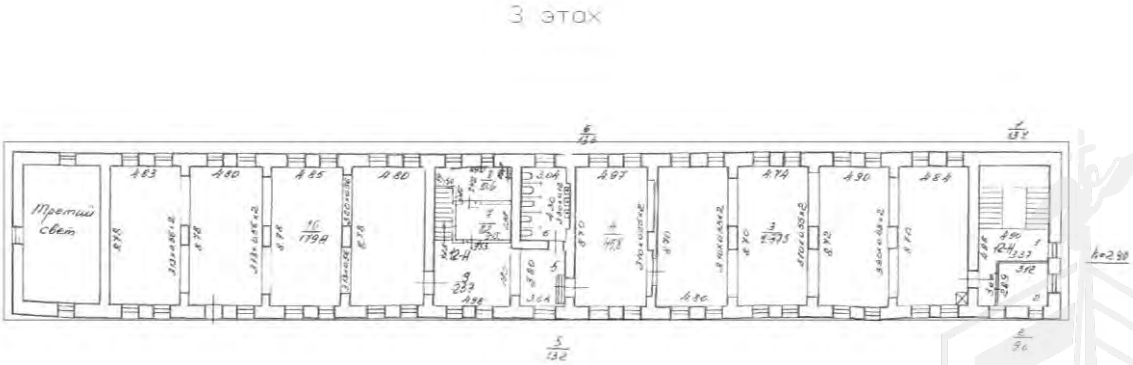
Подвал



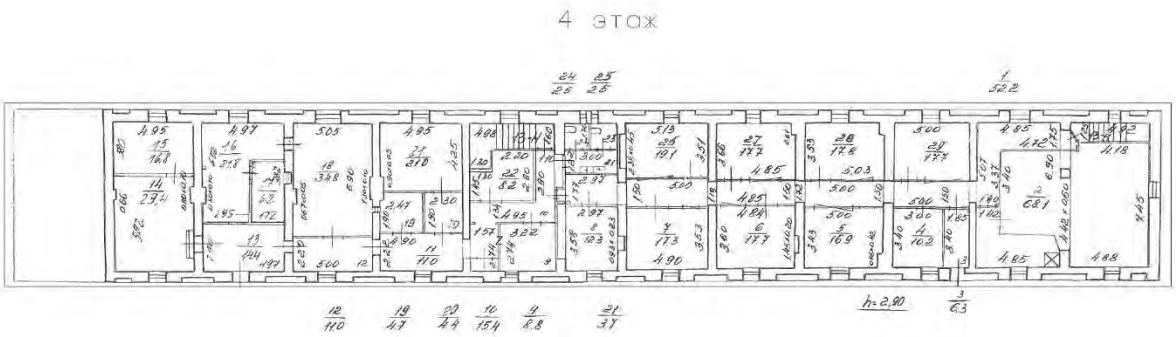
Первый этаж



Второй этаж



Третий этаж



Четвертый этаж

Рисунок 6.7 Поэтажные планы здания

Таблица 6.3. Ведомость помещений

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Высота, м	Примечание
подвал	**1-Н**	1	кабинет	20.4	1.9	
		2	склад	41.4	1.9	
		3	склад	38.8	1.9	
		4	склад	39.3	0	
			Итого по помещению 1-Н:	139.9		
подвал	**2-Н**	1	склад	17.0	0	
		2	склад	41.2	0	
		3	склад	36.2	0	
			Итого по помещению 2-Н:	94.4		
подвал	**3-Н**	1	склад	38.6	0	
		2	коридор	9.4	0	
		3	склад	26.2	0	
		4	склад	38.4	0	
			Итого по помещению 3-Н:	112.6		
1	**4-Н**	1	тамбур	3.5	2.9	
		2	туалет	1.4	2.9	
		3	кладовая	1.4	2.9	
		4	котельная	34.4	9.36	
		5	насосная	26.1	2.9	
			Итого по помещению 4-Н:	66.8		
1	**5-Н**	1	цех	43.1	0	
		2	раздевалка	8.6	0	
		3	кладовая	7.4	0	
			Итого по помещению 5-Н:	59.1		
1	**6-Н**	1	тамбур	1.2	2.78	
		2	кабинет	41.0	2.78	
		3	кабинет	46.3	2.78	
		4	коридор	13.6	2.78	
		5	туалет	3.0	2.78	
		6	коридор	6.9	2.78	
		7	склад	18.2	2.78	
		8	склад	26.2	2.78	
		9	склад	45.0	2.78	
		10	склад	40.8	2.78	
		11	склад	44.4	2.78	
		12	тамбур	0.3	2.78	
		13	электрощитовая	15.7	2.78	
			Итого по помещению 6-Н:	302.6		
1	**7-Н**	2	лестница	26.1	0	
			Итого по помещению 7-Н:	26.1		
1	**8-Н**	1	коридор	6.6	0	
		2	кладовая	8.9	0	
		3	склад	43.8	0	
			Итого по помещению 8-Н:	59.3		
1	**9-Н**	1	проходная	4.6	2.9	
		2	кабинет	2.5	2.9	
		3	кабинет	3.6	2.9	
		4	лестница	13.6	2.9	
			Итого по помещению 9-Н:	24.3		
2	**10-Н**	1	лестница	45.7	0	
		2	раздевалка	10.0	0	
		3	туалет	3.0	0	
		4	умывальная	2.7	0	
		5	коридор	20.3	0	
		6	кабинет	6.0	0	
		7	коридор	35.5	0	
		8	мастерская	50.9	0	
		9	венткамера	5.1	0	
		10	венткамера	7.4	0	

		11	венткамера	3.5	0	
		12	мастерская	18.1	0	
		13	мастерская	50.0	0	
Итого по помещению 10-Н:				258.2		
2	**11-Н**	1	лестница	30.2	0	
		2	кабинет	11.9	0	
		3	коридор	19.5	0	
		4	кабинет	31.0	0	
		5	гардеробная	36.5	0	
		6	кабинет	89.4	0	
		7	кабинет	45.4	0	
Итого по помещению 11-Н:				263.9		
3	**12-Н**	1	лестница	13.7	0	
		2	кабинет	9.0	0	
		3	кабинет	177.5	0	
		4	кабинет	45.8	0	
		5	кабинет	13.2	0	
		6	кабинет	13.5	0	
		7	кабинет	8.2	0	
		8	кабинет	10.6	0	
		9	коридор	23.7	0	
		10	кабинет	179.8	0	
Итого по помещению 12-Н:				495.0		
4	**13-Н**	1	коридор	51.8	0	
		2	библиотека	68.1	0	
		3	кабинет	6.3	0	
		4	кабинет	10.2	0	
		5	кабинет	16.9	0	
		6	кабинет	17.7	0	
		7		17.3	0	медпункт
		8	электрощитовая	12.3	0	
		9	кабинет	8.8	0	
		10	коридор	15.4	0	
		11	коридор	10.9	0	
		12	коридор	11.0	0	
		13	кабинет	14.4	0	
		14	кабинет	27.4	0	
		15	кабинет	16.8	0	
		16	коридор	21.8	0	
		17	кабинет	6.2	0	
		18	кабинет	34.8	0	
		19	кабинет	4.7	0	
		20	коридор	4.4	0	
		21	кабинет	21.0	0	
		22	кабинет	8.2	0	
		23	коридор	3.7	0	
		24	туалет	2.5	0	
		25	туалет	2.5	0	
		26	кабинет	19.1	0	
		27	кабинет	17.7	0	
		28	кабинет	17.8	0	
		29	кабинет	17.7	0	
Итого по помещению 13-Н:				487.4		
Итого по нежилым помещениям:				2389.6		

6.2.3 Описание земельного участка, на котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен на земельном участке с кадастровым номером 78:31:0105609:3214 площадью 743 кв. м.

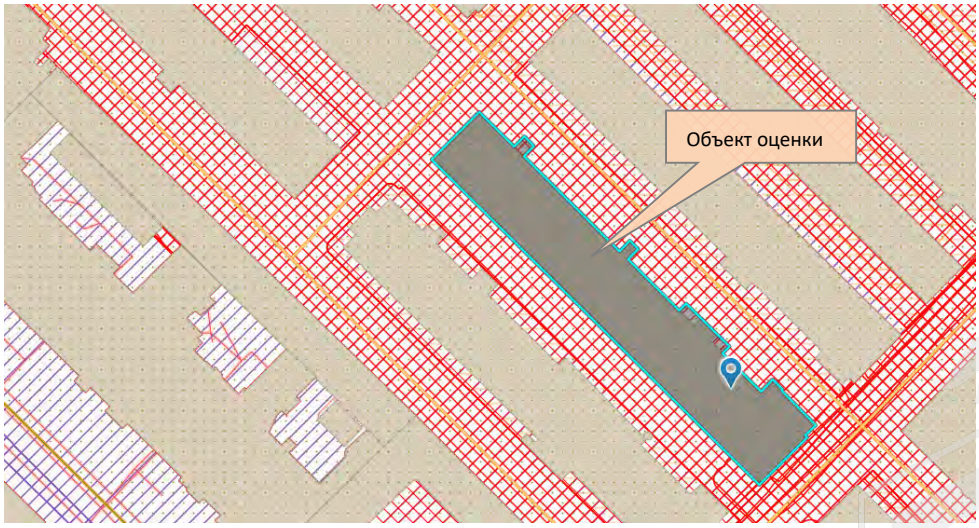
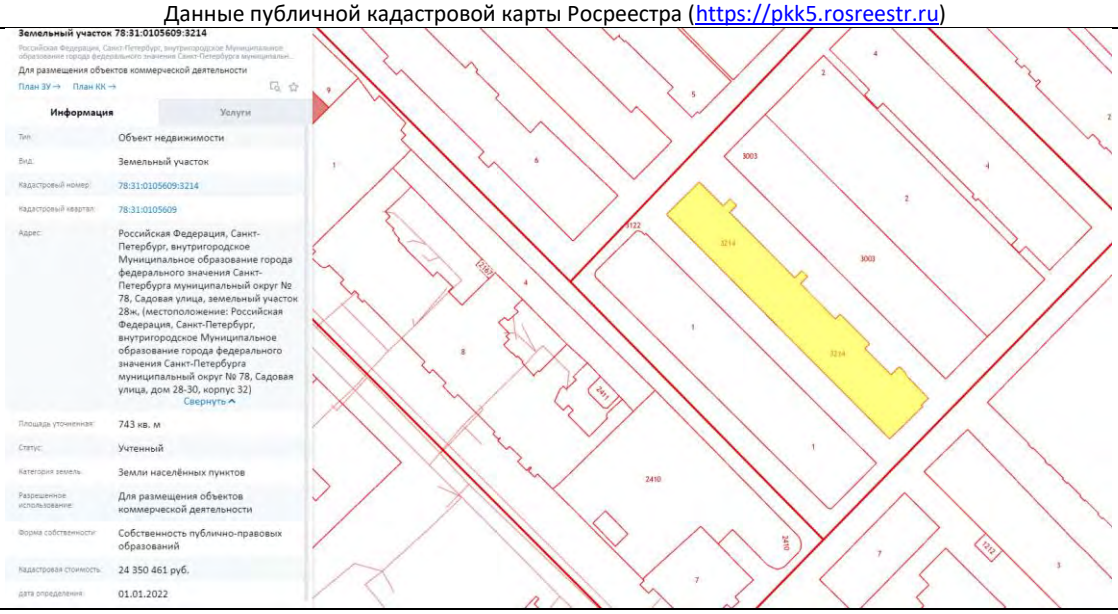


Рисунок 6.8 Ситуационный план участка, на котором расположен Объект оценки

Таблица 6.4. Описание земельного участка

Показатель	Характеристика
Местоположение	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское Муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ № 78, Садовая улица, земельный участок 28ж, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское Муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ № 78, Садовая улица, дом 28-30, корпус 32)
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов коммерческой деятельности
Кадастровый номер	78:31:0105609:3214
Кадастровая стоимость, руб.	24 350 461
Площадь участка, кв. м	743
Форма и рельеф земельного участка	Топография: ровный, расположен на одном уровне с прилегающими участками, явных уклонов не имеет Форма: участок имеет многоугольную
Коммунальное обеспечение участка	Электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Данные публичной кадастровой карты Росреестра (https://pkk5.rosreestr.ru)	



Градостроительное зонирование территории

Согласно Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга, объект оценки расположен на территории зоны ТД1-1_1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

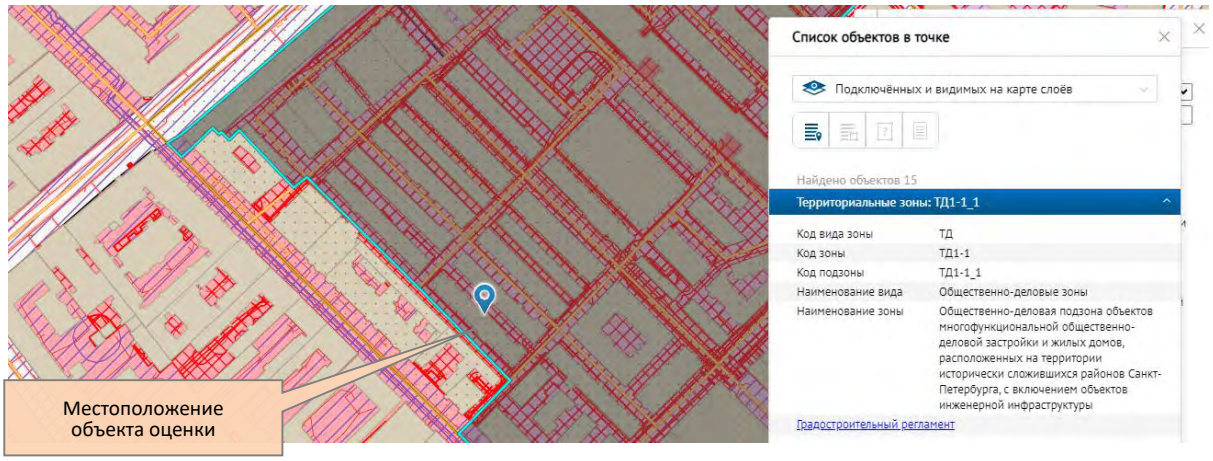


Рисунок 6.9 Схема функционального зонирования[14]

Таблица 6.5. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ТД1-1_1

Основные виды разрешенного использования		
1	Среднеэтажная жилая застройка <**>	2.5
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) <**>	2.6
3	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
5	Дома социального обслуживания	3.2.1
6	Оказание социальной помощи населению	3.2.2
7	Оказание услуг связи	3.2.3
8	Общежития	3.2.4
9	Бытовое обслуживание	3.3
10	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
11	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
12	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
13	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
14	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
15	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
16	Религиозное управление и образование	3.7.2
17	Государственное управление	3.8.1
18	Представительская деятельность	3.8.2
19	Проведение научных исследований	3.9.2
20	Проведение научных испытаний	3.9.3
21	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
22	Деловое управление	4.1
23	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2
24	Рынки	4.3
25	Магазины	4.4
26	Банковская и страховая деятельность	4.5
27	Общественное питание	4.6
28	Гостиничное обслуживание	4.7
29	Развлекательные мероприятия	4.8.1
30	Проведение азартных игр	4.8.2
31	Служебные гаражи	4.9
32	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
33	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
34	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
35	Площадки для занятий спортом	5.1.3
36	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
37	Водный спорт	5.1.5
38	Связь	6.8
39	Обслуживание перевозок пассажиров <*>	7.2.2
40	Стоянка транспорта общего пользования <*>	7.2.3
41	Внеуличный транспорт	7.6

[14] Источник: https://rgis.spb.ru/mapui/

42	Обеспечение обороны и безопасности	8.0
43	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
44	Улично-дорожная сеть	12.0.1
45	Благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
46	Заправка транспортных средств <*>	4.9.1.1
47	Обеспечение дорожного отдыха <*>	4.9.1.2
48	Автомобильные мойки <*>	4.9.1.3
49	Ремонт автомобилей <*>	4.9.1.4
50	Причалы для маломерных судов	5.4
51	Водный транспорт	7.3

6.3 Характеристики объекта оценки №2

Описание объекта оценки – нежилого здания – представляет собой детальное перечисление фактических данных, включая юридические аспекты, информацию о владельце, а также информацию относительно существенных природных характеристик.

6.3.1 Имущественно-правовой статус оцениваемого объекта

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург, зарегистрировано право собственности, запись регистрации № 78-78-42/019/2011-052 от 02.03.2011.

Также на объект зарегистрировано право оперативного управления, правообладатель - Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества», запись регистрации № 78:31:0105610:1088-78/011/2023-3 от 21.03.2023г.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, зарегистрированное на объект оценки: Объект культурного наследия, запись регистрации № 78-78-42/019/2011-052 от 01.03.2021г. Основанием государственной регистрации является Решение малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов "Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга" № 327, выданного 07.09.1993 г.

6.3.2 Описание объекта оценки №2 – нежилого здания

Объектом оценки является нежилое здание, расположенное в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, корп. 42.

Описание здания, в котором находится оцениваемый объект, произведено на основании:

- документов, предоставленных Заказчиком, копии которых помещены в Приложении к настоящему Отчету;
- данных, представленных в открытом доступе;
- визуального осмотра.

и приведено в таблице ниже.

Таблица 6.6 Описание здания

Наименование параметра	Значение параметра
Адрес	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, корп. 42
Кадастровый номер	78:31:0105610:1088
Наименование	Нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	26 100 759,65
Год ввода в эксплуатацию	1916
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Число этажей	5 (в том числе 1 подземный)
Группа капитальности	2
Материал стен	Кирпичные

Наименование параметра	Значение параметра
Общая площадь здания, кв. м	1 947,6
Состояние здания	Неудовлетворительное
Характер/состояние внутренней отделки	Неудовлетворительное[15]
Высота потолков, м	Подвал - 1.58, 2.03; 1, 2, 3, 4 этажи - 3.50; 3.20; 3.25; 3.20
Планировка	Смешанная
Схема местоположения здания, в котором расположен объект оценки	
Ограничение КГИОП	Объект культурного наследия регионального значения
Обременения	Объект культурного наследия, запись регистрации № 78-78-42/019/2011-052 от 01.03.2021г.
Текущее использование	Не используется

Согласно Охранному обязательству № 12282, Здание относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) - комплекс».

В ходе анализа данных были выявлены данные об аукционе в электронной форме на право заключения договоров аренды[16] Объекта оценки №2. Номер лота: 2847. Торги признаны несостоявшимися. Согласно протоколу признания электронного аукциона несостоявшимся (извещение № 21000019360000000186), начальная арендная ставка в год составляла 6 480 000 рублей с НДС.

Учитывая цель настоящей оценки – определение рыночной годовой арендной платы для проведения торгов на аренду, которые будут являться повторными, Оценщиками приняты во

[15] В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния помещений, согласно Модель определения арендной платы ГУИОН:
"Евростандарт" - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
Нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.
[16] По данным https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2847

внимания данные о предыдущих торгах. Данные и скриншоты интернет страниц представлены в п.13.3 настоящего Отчета.

На рисунке ниже представлен вид здания, в котором расположен объект оценки, со спутниковой съемки.

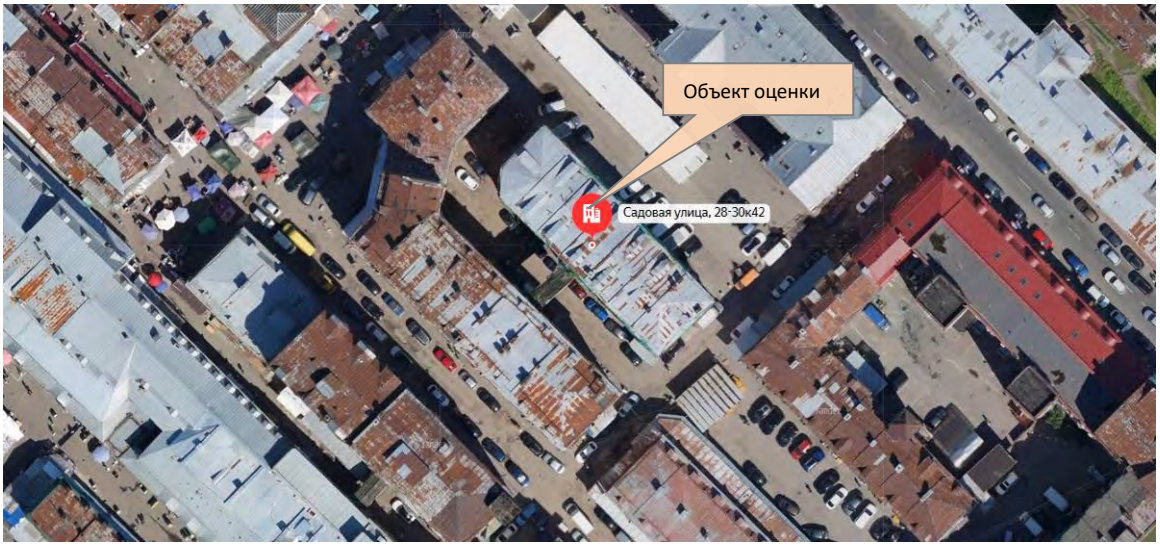


Рисунок 6.10 Вид оцениваемого здания со спутниковой съемки[17]

Описание конструктивных элементов здания представлено ниже.

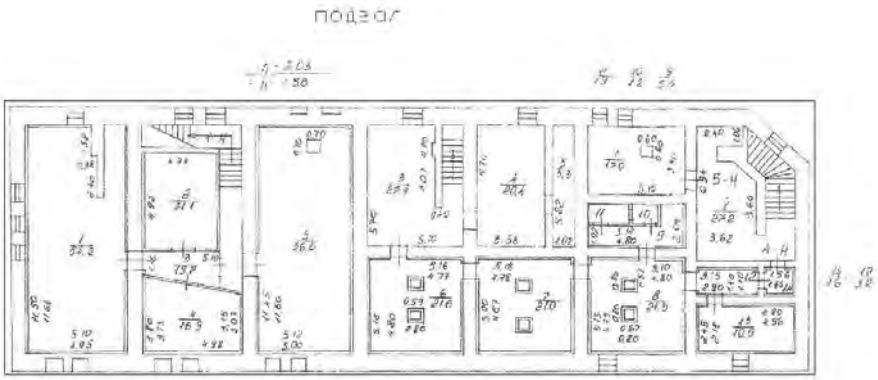
Таблица 6.7 Конструктивные элементы

Конструктивный элемент	Характеристика
Фундамент	бутовый ленточный
Стены	кирпичные
Перегородки	деревянные оштукатуренные, кирпичные оштукатуренные
Перекрытия	Чердачное, междуэтажное – по металлическим балкам бетонное заполнение, надподвальное – кирпичные своды по металлическим балкам
Крыша	Железная по деревянным стропилам
Полы	Цементные, линолеум
Окна	Двойные 2-х створные
Двери	Простые
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, окраска стен водоэмульсионной краской, обои
Санитарно и электротехнические устройства	
Отопление	Стальные трубы
Водопровод	Стальные трубы
Горячее водоснабжение	Чугунные трубы
Электроосвещение	Скрытая проводка
Вентиляция	Естественная
Лифты	-
Канализация	Чугунные трубы
Газоснабжение	-

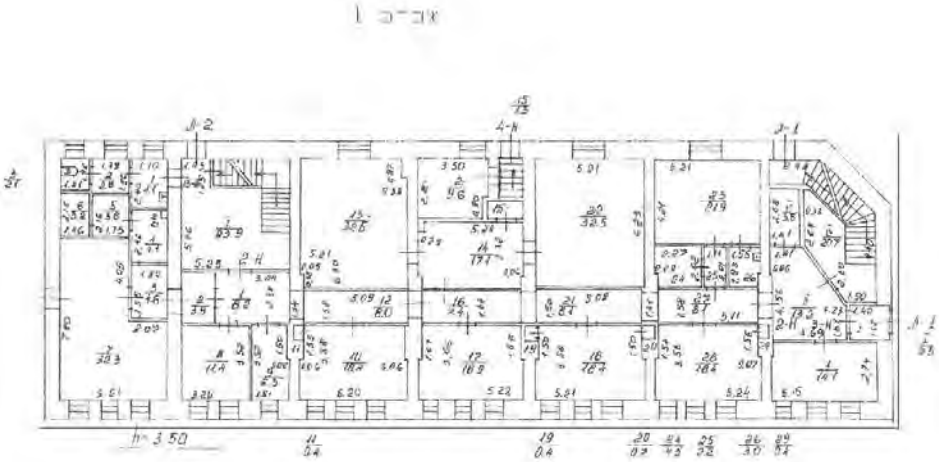
Согласно данным Технического паспорта, износ здания по состоянию на 2004 год составлял 22%.

Согласно данным визуального осмотра и информации, полученной от Заказчика, Объект оценки не используется, отключен от коммуникаций и законсервирован.

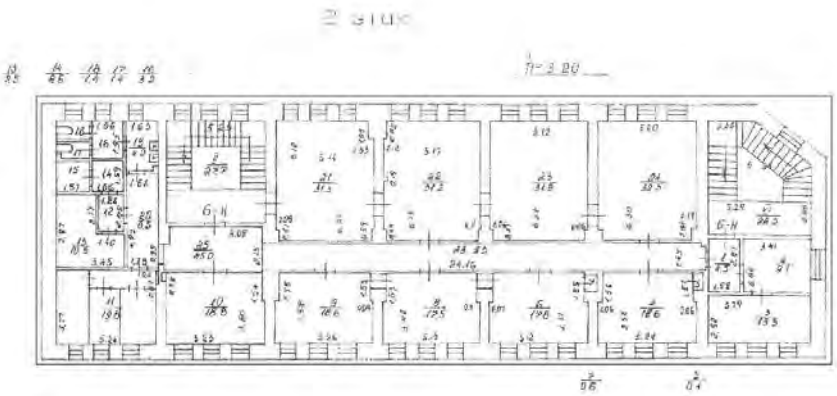
[17] По данным http://maps.yandex.ru



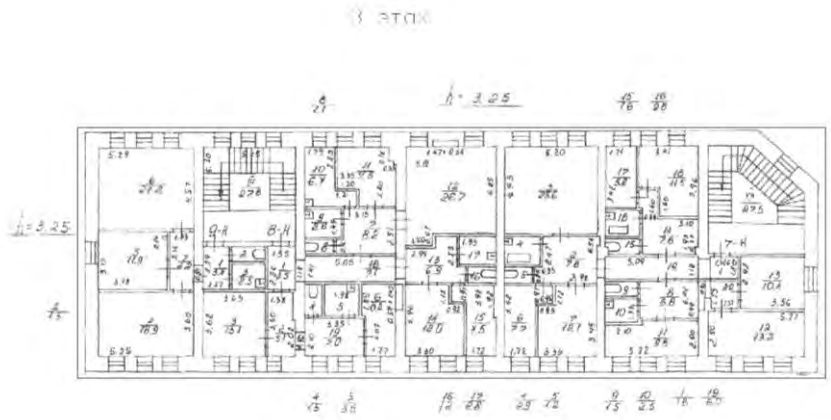
Подвал



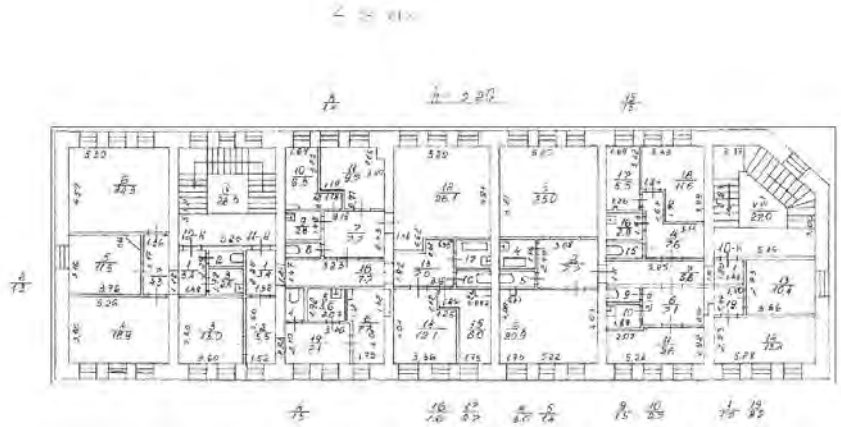
Первый этаж



Второй этаж



Третий этаж



Четвертый этаж

Рисунок 6.11 Поэтажные планы здания

Таблица 6.8. Ведомость помещений

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Высота, м
подвал	**1-Н**	1	кабинет	54.2	2.03
		2	кабинет	21.1	2.03
		3	коридор	19.7	2.03
		4	кабинет	16.9	2.03
		5	кабинет	56.8	2.03
Итого по помещению 1-Н:				168.7	
1	**2-Н**	1	коридор	8.2	3.5
		2	коридор	3.9	3.5
		3	коридор	4.6	3.5
		4	коридор	4.1	3.5
		5	кабинет	3.8	3.5
		6	кабинет	3.2	3.5
		7	кабинет	32.3	3.5
		8	кабинет	11.4	3.5
		9	кабинет	6.3	3.5
		10	кабинет	18.4	3.5
		11	шкаф	0.4	3.5
		12	коридор	8.0	3.5
		13	кабинет	32.5	3.5
		14	коридор	17.1	3.5
		15	электрощитовая	1.3	3.5
		16	коридор	7.4	3.5
		17	кабинет	18.9	3.5
		18	кабинет	16.7	3.5
		19	шкаф	0.4	3.5
		20	шкаф	0.7	3.5
		21	коридор	8.1	3.5
		22	кабинет	32.5	3.5
		23	кабинет	21.9	3.5
		24	кладовая	4.5	3.5
		25	коридор	2.2	3.5
		26	кладовая	3.0	3.5
		27	коридор	8.1	3.5
		28	кабинет	18.4	3.5
		29	шкаф	0.4	3.5

Итого по помещению 2-Н:				298.7	
1	**3-Н**	1	кладовая	14.1	3.5
Итого по помещению 3-Н:				14.1	
1	**4-Н**	2	электрощитовая	9.6	3.5
подвал		3	проходная	27.4	2.03
		4	кабинет	20.4	2.03
		5	кабинет	5.3	2.03
		6	кабинет	21.6	2.03
		7	кабинет	21.0	2.03
		8	кабинет	21.5	2.03
		9	коридор	5.5	2.03
		10	кладовая	1.2	2.03
		11	кладовая	1.9	2.03
		12	коридор	3.2	2.03
		13	кабинет	10.5	2.03
		14	тамбур	1.6	2.03
Итого по помещению 4-Н:				150.7	
подвал	**5-Н**	1	кабинет	17.0	2.03
Итого по помещению 5-Н:				17.0	
2	**6-Н**	1	коридор	4.5	3.2
		2	кабинет	9.1	3.2
		3	кабинет	13.3	3.2
		4	кабинет	18.6	3.2
		5	шкаф	0.4	3.2
		6	кабинет	17.8	3.2
		7	шкаф	0.6	3.2
		8	кабинет	17.5	3.2
		9	кабинет	18.6	3.2
		10	кабинет	18.8	3.2
		11	кабинет	19.8	3.2
		12	коридор	2.6	3.2
		13	кладовая	10.3	3.2
		14	тамбур	2.6	3.2
		15	кабинет	2.5	3.2
		16	коридор	3.2	3.2
		17	туалет	1.4	3.2
		18	туалет	1.4	3.2
		19	умывальная	4.2	3.2
		20	коридор	8.5	3.2
		21	кабинет	31.3	3.2
		22	кабинет	31.2	3.2
		23	кабинет	31.9	3.2
		24	кабинет	32.5	3.2
		25	коридор	45.0	3.2
Итого по помещению 6-Н:				347.6	
3	**7-Н**	1	коридор	1.8	3.25
		2	коридор	7.8	3.25
		3	кабинет	25.6	3.25
		4	ванная	2.9	3.25
		5	туалет	1.2	3.25
		6	кабинет	7.7	3.25
		7	кабинет	12.1	3.25
		8	коридор	6.8	3.25
		9	туалет	1.5	3.25
		10	умывальная	2.5	3.25
		11	кабинет	9.8	3.25
		12	кабинет	13.2	3.25
		13	кабинет	10.4	3.25
		14	коридор	7.6	3.25
		15	туалет	1.6	3.25
		16	ванная	2.8	3.25
		17	кабинет	5.8	3.25
		18	кабинет	11.5	3.25
		19	коридор	6.0	3.25
		20	коридор	2.3	3.25
Итого по помещению 7-Н:				140.9	
3	**8-Н**	1	коридор	3.5	3.25
		2	коридор	5.1	3.25
		3	кабинет	13.1	3.25
		4	туалет	1.5	3.25
		5	умывальная	3.5	3.25
		6	кабинет	8.2	3.25
		7	коридор	8.2	3.25
		8	туалет	1.1	3.25
		9	умывальная	2.8	3.25
		10	кухня	6.7	3.25
		11	кабинет	9.3	3.25
		12	кабинет	26.7	3.25
		13	коридор	6.9	3.25
		14	кабинет	12.0	3.25
		15	кабинет	7.5	3.25
		16	туалет	1.2	3.25
		17	ванная	2.8	3.25
		18	коридор	7.1	3.25
		19	коридор	7.0	3.25
Итого по помещению 8-Н:				134.2	
3	**9-Н**	1	коридор	3.4	3.25
		2	туалет	1.3	3.25

		3	умывальная	2.5	3.25
		4	кабинет	18.9	3.25
		5	кабинет	11.9	3.25
		6	кабинет	24.2	3.25
		7	коридор	4.2	3.25
Итого по помещению 9-Н:				66.4	
4	**10-Н**	1	коридор	1.7	3.2
		2	коридор	7.7	3.2
		3	кабинет	25.0	3.2
		4	ванная	3.0	3.2
		5	туалет	1.4	3.2
		6	кабинет	20.9	3.2
		7	коридор	5.8	3.2
		8	коридор	7.1	3.2
		9	туалет	1.5	3.2
		10	умывальная	2.7	3.2
		11	кабинет	9.6	3.2
		12	кабинет	13.4	3.2
		13	кабинет	10.4	3.2
		14	коридор	7.6	3.2
		15	туалет	1.5	3.2
		16	умывальная	2.9	3.2
		17	кабинет	5.5	3.2
		18	кабинет	11.6	3.2
		19	коридор	2.2	3.2
Итого по помещению 10-Н:				141.5	
4	**11-Н**	1	коридор	3.4	3.2
		2	коридор	5.5	3.2
		3	кабинет	13.0	3.2
		4	туалет	1.5	3.2
		5	кухня	3.6	3.2
		6	кабинет	7.7	3.2
		7	коридор	7.7	3.2
		8	туалет	1.4	3.2
		9	умывальная	2.8	3.2
		10	кабинет	6.3	3.2
		11	кабинет	9.7	3.2
		12	кабинет	26.1	3.2
		13	коридор	7.0	3.2
		14	кабинет	12.1	3.2
		15	кабинет	8.0	3.2
		16	туалет	1.6	3.2
		17	ванная	2.7	3.2
		18	коридор	7.7	3.2
		19	коридор	7.1	3.2
Итого по помещению 11-Н:				134.9	
4	**12-Н**	1	коридор	3.4	3.2
		2	туалет	1.3	3.2
		3	умывальная	2.6	3.2
		4	кабинет	18.9	3.2
		5	кабинет	11.5	3.2
		6	кабинет	24.3	3.2
		7	коридор	4.3	3.2
Итого по помещению 12-Н:				66.3	
1	**13-Н**	1	умывальная	4.1	3.5
		2	коридор	2.8	3.5
		3	туалет	2.1	3.5
Итого по помещению 13-Н:				9.0	
Итого по нежилым помещениям :				1690.0	

6.3.3 Описание земельного участка, на котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен на земельном участке с кадастровым номером 78:31:0105613:3255 площадью 594 кв. м.

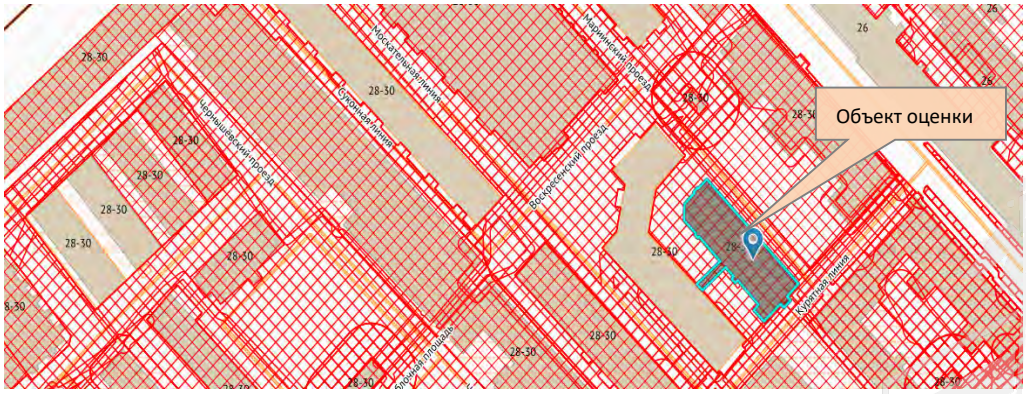


Рисунок 6.12 Ситуационный план участка, на котором расположен объект оценки

Таблица 6.9. Описание земельного участка

Показатель	Характеристика
Местоположение	г.Санкт-Петербург, Садовая улица, участок 28е, (Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское Муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ № 78, Садовая улица, земельный участок 28е, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское Муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ № 78, Садовая улица, дом 28-30, корпус 42))
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	для размещения объектов коммерческой деятельности
Кадастровый номер	78:31:0105613:3255
Кадастровая стоимость, руб.	26 184 263,33
Площадь участка, кв. м	594
Форма и рельеф земельного участка	Топография: ровный, расположен на одном уровне с прилегающими участками, явных уклонов не имеет Форма: участок имеет многоугольную
Коммунальное обеспечение участка	Электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Данные публичной кадастровой карты Росреестра (https://pkk5.rosreestr.ru)	

Градостроительное зонирование территории

Согласно Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга, объект оценки расположен на территории зоны ТД1-1_1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Рисунок 6.13 Схема функционального зонирования[18]

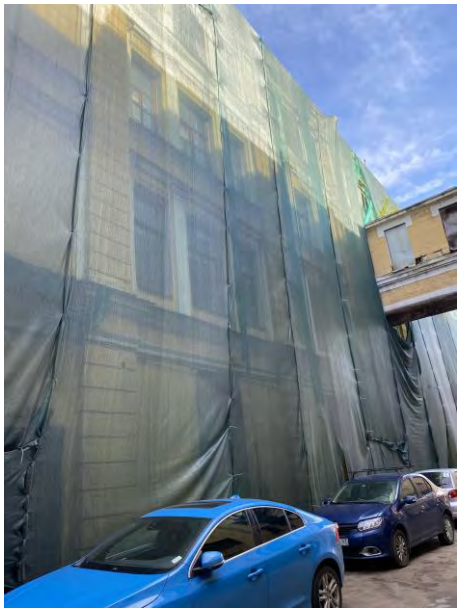
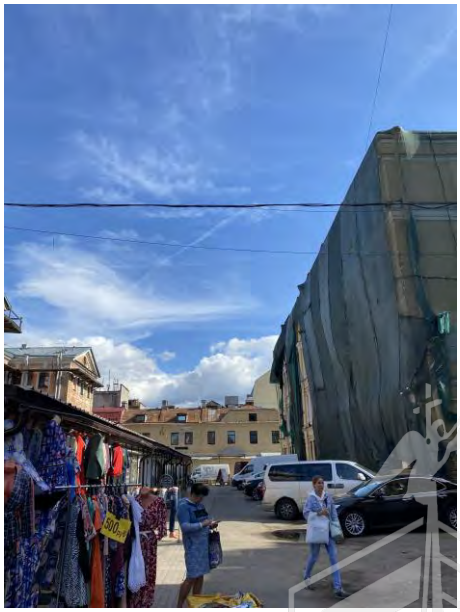
Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ТД1-1_1 приведены в п. 7.2.3 Отчета.

[18] Источник: https://rgis.spb.ru/mapui/

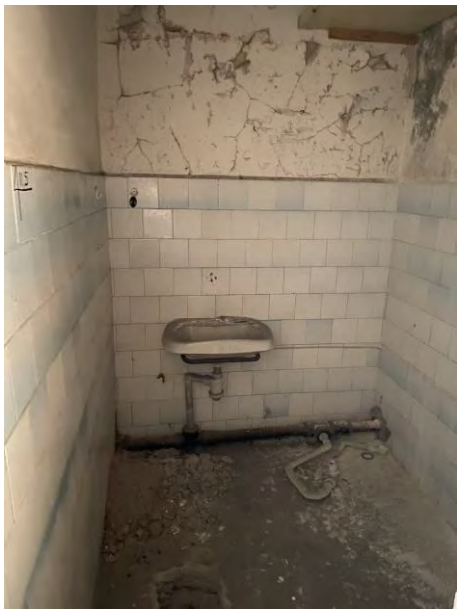
6.4 Фотографии объектов оценки

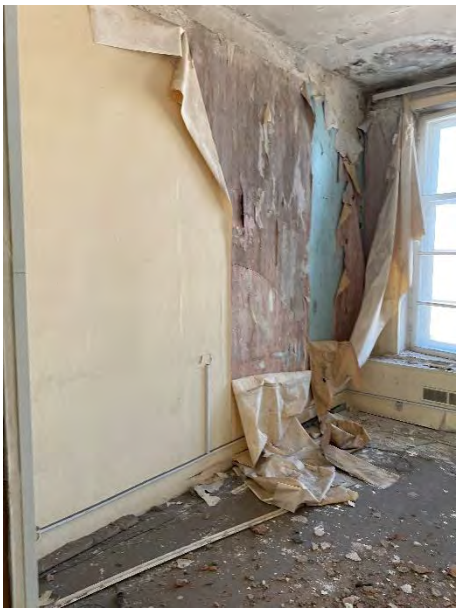
Объект оценки №1	
Вид на объект оценки №1 и его ближайшее окружение	

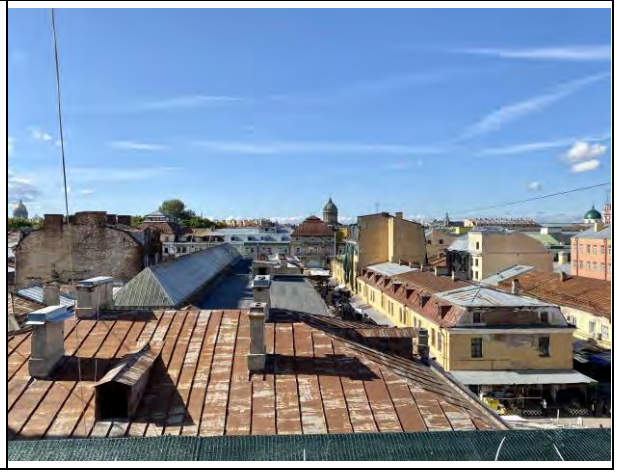
Входы в здание	
Общее состояние внутренней отделки оцениваемого объекта №1	

Объект оценки №2	
Вид на объект оценки №2 и его ближайшее окружение	
	
	

Входы в здание	
Общее состояние внутренней отделки оцениваемого объекта №2	

Вид из окон	
	

6.5 Позиционирование объектов оценки

Позиционирование объекта оценки – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню рыночной арендной платы за аналогичные объекты.

При определении сектора рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

- Объекты оценки представляют собой нежилые здания, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д.28-30, корп.32 и Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, корп. 42.
- Объекты оценки расположены на территории комплекса «Апраксин двор», в квартале, ограниченном:
  - ✓ с юга – Степановский проезд и Торговый проезд;
  - ✓ с востока – улица Ломоносова;
  - ✓ с запада – Апраксин переулок;
  - ✓ с севера – Садовая улица.
- Ближайшим окружением объекта оценки является смешанная (жилые дома и здания общественно-делового) застройка.
- Социальная инфраструктура микрорайона расположения объекта оценки хорошо развита. Микрорайон расположения объекта оценки инженерно обеспечен.
- Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом охарактеризована как «хорошая»:
  - ✓ по Садовой улице (на расстоянии ~ в 200 м от оцениваемого объекта) проходят маршруты автобусов №№ 49, 181 и др.;
  - ✓ ближайшая остановка общественного транспорта («Апраксин переулок – Театр Приют комедианта») удалена на расстояние ~ 200 м от оцениваемого объекта;
  - ✓ ближайшая станция метрополитена – «Сенная площадь» (удалена на расстояние ~ 0,7 км от оцениваемого объекта).
- Доступность объекта личным автомобильным транспортом – без ограничений.
- Интенсивность транспортных потоков вблизи оцениваемого объекта (по ул. Ломоносова, Еленинскому проезду) была определена Оценщика как «средняя», пешеходных – «высокая».
- Подъезд к оцениваемому объекту осуществляется со стороны Воронинского проезда, Еленинского проезда и других внутриквартальных проездов.
- Парковка возможна вдоль близлежащих улиц (Мариинского проезда, Еленинского проезда и других внутриквартальных проездов) количество парковочных мест ограничено, парковка стихийная.
- Экологическое состояние окружающей среды в районе расположения объекта оценки – удовлетворительное.
- Характеристика объекта оценки №1 – нежилое здание:

- ✓ Общая площадь – 2 389,6 кв. м;
- ✓ Этажность – 4 + подвал;
- ✓ Система доступа – неограниченная;
- ✓ Состояние отделки помещения – неудовлетворительное;
- ✓ Текущее использование – не используется.

- Характеристика объекта оценки №2 – нежилое здание:
  - ✓ Общая площадь – 1 947,6 кв. м;
  - ✓ Занимаемый этаж – 4 + подвал;
  - ✓ Система доступа – неограниченная;
  - ✓ Состояние отделки помещения – неудовлетворительное;
  - ✓ Текущее использование – не используется.

Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого объекта, а именно: местоположение, транспортную доступность, характеристики (занимаемый этаж, состояние, планировка, текущее использование и др.), объект оценки могут позиционироваться в секторе объектов коммерческого назначения (офисного, производственного, складского).

Окончательный вывод об использовании объекта может быть сделан на стадии определения варианта наиболее эффективного использования. Таким образом, в следующем разделе Оценщик проанализировал недвижимость коммерческого назначения в регионе расположения Объекта оценки.

7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Социально-экономическое положение Российской Федерации: январь-июнь 2023 года

Источник: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf

Таблица 7.1. Основные экономические и социальные показатели

	I квартал 2023 г.	*В % к I кварталу 2022 г.*	*Справочно I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.*
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	35999,1[1)]	98,2	103,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	4635,8	100,7	113,8
1) Первая оценка.			

	I полугодие 2023 г.	*В % к I полугодию 2022 г.*	*Справочно I полугодие 2022 г. в % к I полугодию 2021 г.*
Реальные располагаемые денежные доходы		104,7[2)]	101,0[3)]
2) Оценка. *3) Предварительные данные.*			

	Июнь 2023 г.	*В % к*		*I полугодие 2023 г. в % к I полугодию 2022 г.*	*Справочно*		
		июню 2022 г.	*маю 2023 г.*		*июнь 2022 г. в % к*		*I полугодие 2022 г. в % к I полугодию 2021 г.*
					июню 2021 г.	*маю 2022 г.*	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,9	104,3	103,3	95,0	104,1	100,1
Индекс промышленного производства		106,5	101,5	102,6	97,5	102,1	101,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	504,3	102,6	103,7	102,9	108,2	104,0	107,3
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	8,9	109,1	123,7	99,1	105,6	118,5	144,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	434,7	98,3	95,3	97,5	94,6	92,6	100,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,0	101,9	94,5	101,4	97,3	92,1	101,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3833,1	110,0	101,5	101,1	90,6	100,9	97,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1207,7	104,6	99,9	103,8	103,2	101,0	107,7
Индекс потребительских цен		103,3	100,4	105,6	115,9	99,7	114,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,0	100,0	93,3	111,3	96,1	122,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,4	79,7	97,7	82,8	82,5	100,2	77,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	74,4	97,9	77,8	57,9	100,5	38,8

	Май 2023 г.	*В % к*		*Январь-май 2023 г. в % к январю-маю 2022 г.*	*Справочно*		
		маю 2022 г.	*апрелю 2023 г.*		*май 2022 г. в % к*		*январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.*
					маю 2021 г.	*апрелю 2022 г.*	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	72851	116,1	102,4	112,4	110,0	100,2	112,9
реальная		113,3	102,1	106,0	93,9	100,1	99,1

Объем ВВП России за I квартал 2023 г. составил в текущих ценах 35999,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2022 г. составил 98,2%, относительно IV квартала 2022 г. - 81,4%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2023 г. по отношению к ценам I квартала 2022 г. составил 100,7%

Производство товаров и услуг.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,9%, в I полугодии 2023 г. - 103,3%.

Индекс промышленного производства в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в I полугодии 2023 г. - 102,6%.

Строительство.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2023 г. составил 1281,1 млрд рублей, или 110,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2023 г. - 5621,0 млрд рублей, или 109,2%.

В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации на 2023 г. (с уточнениями на 1 июля 2023 г.), выделены ассигнования в размере 877,0 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 764,7 млрд рублей, на строительство 897 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Из общего количества объектов по 153 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 216 объектов, намеченных к вводу в 2023 г., введено в эксплуатацию 14 объектов, из них 10 - на полную мощность, 4 объекта - частично.

В июне 2023 г. возведено 1000 многоквартирных домов. Населением построено 35,3 тыс. жилых домов. Всего построено 116,1 тыс. новых квартир. В I полугодии 2023 г. возведено 4,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 215,3 тыс. жилых домов. Всего построено 643,6 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 30,4 млн кв. метров, или 58,3% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2023 года.

Рынки товаров и услуг.

Оборот розничной торговли в июне 2023 г. составил 3833,1 млрд рублей, или 110,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2023 г. - 21693,5 млрд рублей, или 101,1%.

В июне 2023 г. оборот розничной торговли на 95,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,3% (в июне 2022 г. - 95,3% и 4,7% соответственно).

Оборот общественного питания в июне 2023 г. составил 224,5 млрд рублей, или 112,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2023 г. - 1319,1 млрд рублей, или 114,7%.

В июне 2023 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1207,7 млрд рублей, или 104,6% (в сопоставимых ценах) к июню предыдущего года, в I полугодии 2023 г. - на 7114,6 млрд рублей.

Цены.

В июне 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,0%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июне 2023 г. составил 100,5%, с начала года - 102,1% (в июне 2022 г. - 100,2%, с начала года - 114,0%).

В июне 2023 г. цены на продовольственные товары не изменились (в июне 2022 г. - снизились на 1,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2023 г. составила 20940,6 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 3,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 100,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 96,7%, в обрабатывающих производствах - 101,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,5%

Финансы.

Доходы федерального бюджета в январе-мае 2023 г. составили 37,6% от прогнозируемого на 2023 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов» от 05.12.2022 № 466-ФЗ.

Расходы федерального бюджета в январе-мае 2023 г. составили 43,0% от уточненной бюджетной росписи на 2023 г., или 12848,3 млрд рублей.

Дефицит федерального бюджета в январе-мае 2023 г. сложился в сумме 3029,5 млрд рублей.

В январе-мае 2023 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 11828,1 млрд рублей (40,9 тыс. организаций получили прибыль в размере 14493,0 млрд рублей, 16,7 тыс. организаций - убыток на сумму 2664,9 млрд рублей).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец мая 2023 г., по оперативным данным, составила 98022,8 млрд рублей, из нее просроченная - 4347,0 млрд рублей, или 4,4% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец мая 2022 г. - 5,0%, на конец апреля 2023 г. - 4,3%).

Социальная сфера.

В I полугодии 2023 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 39324,1 млрд рублей и увеличился на 9,7% по сравнению с I полугодием 2022 года. Денежные расходы населения в I полугодии 2023 г. составили 37557,7 млрд рублей и увеличились на 7,9% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 32380,9 млрд рублей, что на 8,8% больше, чем в I полугодии 2022 года.

В I полугодии 2023 г. сбережения населения составили 1766,4 млрд рублей (в I полугодии 2022 г. - 1042,5 млрд рублей).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2023 г. составила 72851 рубль и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 16,1%.

Демография.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2023 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 127,0 тыс. человек, или на 0,09% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 422,6 тыс. человек, или на 0,29%). Миграционный прирост на 46,4% компенсировал естественную убыль населения.

Выводы:

- Объем ВВП России за I квартал 2023 г. составил в текущих ценах 35999,1 млрд рублей;
- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,9%, в I полугодии 2023 г. - 103,3%;
- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2023 г. составил 1281,1 млрд рублей, или 110,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2023 г. - 5621,0 млрд рублей, или 109,2%;
- В июне 2023 г. возведено 1000 многоквартирных домов;
- Оборот розничной торговли в июне 2023 г. составил 3833,1 млрд рублей, или 110,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2023 г. - 21693,5 млрд рублей, или 101,1%;
- В июне 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,0%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,8%;
- Расходы федерального бюджета в январе-мае 2023 г. составили 43,0% от уточненной бюджетной росписи на 2023 г., или 12848,3 млрд рублей;
- В I полугодии 2023 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 39324,1 млрд рублей и увеличился на 9,7% по сравнению с I полугодием 2022 года;
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2023 г. составила 146,3 млн человек.

7.2 Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга: январь-май 2023 года

Источник: https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2023/07/13/%D0%A1%D0%9F%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%9A%D0%90_%D0%A7%D0%9F_%D0%BC%D0%B0%D0%B9_2023.pdf

Валовой региональный продукт (ВРП) Санкт-Петербурга в 2021 году составил 9 440,4 млрд руб., индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга – 120,0% к предыдущему году.

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-мае 2023 года составил 102,7% к уровню января-мая 2022 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 86,7% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс промышленного производства в январе-мае 2023 года составил 104,0% к январю-маю 2022 года.

Объемы обеспечения электрической энергией, газом и паром уменьшились на 1,4%, объемы обеспечения водоснабжением, водоотведением и организации сбора и утилизации отходов на 1,6%.

В машиностроительном секторе в январе-мае 2023 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года наибольший рост наблюдается в производстве электрического оборудования.

Объем отгруженных товаров собственного производства за январь-май 2023 года по виду деятельности «Обрабатывающие производства» составил 1 422,4 млрд руб. (91,8% к январю-маю 2022 года).

Предприятиями машиностроительного комплекса Санкт-Петербурга за январь-май 2023 года отгружено продукции на общую сумму 246,7 млрд руб. (81,6% к январю-маю 2022 года).

Строительство. В январе-мае 2023 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 193,0 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 9,3% больше, чем в январе-мае 2022 года.

Инвестиции. В январе-марте 2023 года объем инвестиций в основной капитал составил 161,3 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 5,1% выше января-марта 2022 года.

Транспорт. Общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-мае 2023 года составил 628,4 млрд руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-маем 2022 года на 18,8%.

Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-мае 2023 года составил 7,2 млн тонн, что на 5,5% меньше, чем в январе - мае 2022 года, грузооборот – 1 283,8 млн тонно-км., что на 42,4% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года

Связь. Общий объем услуг в сфере телекоммуникаций, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-мае 2023 года составил 63,8 млрд руб., что в действующих ценах на 1,5% выше уровня прошлого года.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в январе-мае 2023 года составил 879,2 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 2,3% меньше, чем в январе-мае 2022 года.

Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе-мае 2023 года увеличился на 3,8% к уровню аналогичного периода 2022 года (в январе-мае 2022 года – увеличение на 5,6%), по непродовольственным товарам сократился на 5,6% (в январе-мае2022 года – сократился на 1,1%).

Оборот общественного питания в январе-мае 2023 года составил 78,9 млрд руб., что на 12,4% больше, чем в январе-мае 2022 года.

Объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе-мае 2023 года составил 327,7 млрд руб., что на 4,3% больше, чем в январе-мае 2022 года.

Бюджет. За январь-май 2023 года в консолидированный бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 473,3 млрд руб. Общий объем доходов бюджета Санкт-Петербурга сократился на 12,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

В том числе объем налоговых и неналоговых доходов составил 456,8 млрд руб., что на 13,1% меньше аналогичного периода предыдущего года.

В январе–апреле 2023 года, сальдированный финансовый результат организаций сложился в сумме 540,3 млрд. рублей, что составляет 27,6% от уровня соответствующего периода 2022 года.

Цены. Индекс потребительских цен за январь-май 2023 года составил 105,8% к соответствующему периоду прошлого года (114,0% за январь-май 2022 года к соответствующему периоду 2021 года), в мае 2023 года к декабрю 2022 года - 102,4% (111,4% в мае 2022 года к декабрю 2021 года).

Стоимость минимального набора продуктов питания в ценах мае 2023 года составила 6 542,1 руб. в расчете на месяц, что на 1,9% выше, чем в апреле 2023 года.

Социальная сфера. Реальные денежные доходы населения за январь-март 2022 года составили 100,2%, размер денежных доходов на душу населения за январь-март 2022 года – 57 614 руб.

Величина прожиточного минимума на 01.01.2023 к уровню прошлого года выросла на 14,7% и составила 15 094,0 руб. Вместе с этим, по состоянию на 01.01.2023 в сравнении с 01.01.2022 увеличился минимальный размер оплаты труда на 9,3% и составил 23 500,0 руб.

За март-май 2023 года по итогам выборочного обследования рабочей силы 52,9 тыс. чел. или 1,6% численности рабочей силы, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда) (уровень безработицы в марте-мае 2022 года составил 1,7%, в марте-мае 2021 года – 2,3%).

К концу мая 2023 года в государственных учреждениях службы занятости населения Санкт-Петербурга состояло на учете 17,7 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан.

Численность безработных граждан в конце мая 2023 года составила 12,7 тыс. чел., из них женщин – 64,3%; молодежи в возрасте 16-29 лет – 9,5%; граждан предпенсионного возраста – 18,2%; инвалидов – 9,3% (в конце мая 2022 года численность безработных составляла 17,5 тыс. чел.).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-апрель 2023 года, составила 89 329руб. (110,1% к уровню января-апреля 2022 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 103,3%.

Демография. По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 мая 2023 года составила 5 600,4 тыс. чел. и с начала года увеличилась на 0,4 тыс. человек или на 0,01%.

За январь-апрель 2023 года в Санкт-Петербурге родилось 15,3 тыс. детей, что на 1,1 тыс. чел. меньше, чем в январе-апреле 2022 года. Общий коэффициент рождаемости в городе уменьшился на 6,7% относительно января-апреля 2022 года.

За январь-апрель 2023 года в Санкт-Петербурге умерло 19,8 тыс. чел., что на 5,4 тыс. чел. меньше, чем в январе-апреле 2022 года. Общий коэффициент смертности в городе сократился на 21,2% относительно января-апреля 2022 года.

Естественная убыль населения в январе-апреле 2023 года составила 4,5 тыс. чел., в аналогичный период 2022 года – 8,8 тыс. чел.

Выводы:

- Валовой региональный продукт (ВРП) Санкт-Петербурга в 2021 году составил 9 440,4 млрд руб., индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга – 120,0% к предыдущему году.
- Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-мае 2023 года составил 102,7% к уровню января-мая 2022 года.
- В январе-мае 2023 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 193,0 млрд руб.
- В январе-марте 2023 года объем инвестиций в основной капитал составил 161,3 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 5,1% выше января-марта 2022 года
- Оборот розничной торговли в январе-мае 2023 года составил 879,2 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 2,3% меньше, чем в январе-мае 2022 года.
- Индекс потребительских цен за январь-май 2023 года составил 105,8% к соответствующему периоду прошлого года.
- Реальные денежные доходы населения за январь-март 2022 года составили 100,2%, размер денежных доходов на душу населения за январь-март 2022 года – 57 614 руб.

- По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 мая 2023 года составила 5 600,4 тыс. чел. и с начала года увеличилась на 0,4 тыс. человек или на 0,01%.

7.3 Обзор рынка коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам 1 квартала 2023 года

7.3.1 Офисная недвижимость

Источник: https://quion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1047/Prognoz_ZAKS_2022-2023.pdf, https://www.arendator.ru/articles/182855-rynok_ofisnoj_nedvizhimosti_sankt-peterburg_i_kvartal_2023/, https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fguion.spb.ru%2Fsystem%2Finline_attachment%2Ffile%2F1104%2Fopros_octybr_2022-mart_2023.doc&wdOrigin=BROWSELINK, https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/c39/2m4221cl8tf06apt36270vhn3tbj8v31/IBC_SPB_Q1-2023.pdf, https://nikoliers.ru/upload/iblock/675/y0bxb46ytod3ltxmx568tk3hsuefn9t9.pdf

Общая ситуация

Снижение спроса на офисном рынке и невозможность долгосрочного планирования привели в прошлом году к сокращению проектов в сфере офисной недвижимости. Однако в настоящий момент инвестиционный спрос возвращается в данный сектор, число проектов по строительству офисных объектов или МФК, включающих значительные офисные площади, стало расти.

По-прежнему интерес инвесторов сохраняется к коворкингам. В настоящее время примерно две трети коворкингов являются сетевыми. Самые крупные из них — «Практик» и «PAGE», но появляются относительно крупные внесетевые проекты. Более половины гибких офисных пространств расположены в центральных районах города.

Рисунок 7.1. Объем предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге

Структура спроса в офисном сегменте пока остаётся постоянной: большая часть спроса приходится на нефтегазовые компании (чуть менее половины всех сделок); доля IT-компаний уменьшилась, тем менее они всё ещё активны в качестве арендаторов. На третьем месте — госпредприятия.

Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала составляет до 74,5%, для класса В — 85,5%.

Постепенно заканчивается перераспределение занятых и незанятых площадей. Наибольшей популярностью пользуются помещения класса В+, площадью до 2 тыс. кв. м. Часть экспертов считает, что сегмент гибких офисных пространств уже насыщен. При этом число сделок по

аренде мест в коворкингах по-прежнему высоко. А число проектов по их организации действительно сократилось по сравнению с последним периодом активности.

Предложение

Объем предложения на офисном рынке Петербурга составил на конец июня 2023 года 473,6 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с концом прошлого года на 2,7%, а по отношению к аналогичному периоду 2022 года — на 13,3%.

В I квартале 2023 г. рынок офисной недвижимости пополнился тремя новыми зданиями арендопригодной площадью 28,5 тыс. м².

Наибольший объём строящихся офисов приходится на Центральный (18%) и Василеостровский (20%) районы города и представляет собой объекты реконструкции (59%).

С конца февраля 2022 года суммарная площадь пустующих помещений выросла в 1,7 раза и на текущий момент составляет 437 тыс. кв. м.

Спрос

Компании нефтегазовой отрасли традиционно лидируют в структуре спроса. В I квартале 2023 г. их доля составила 63% от всех сделок аренды. На втором месте – производственные компании (9%), на третьем – компании финансовой сферы (8%).

Большинство международных компаний уже приняли решение касательно своего присутствия в Санкт-Петербурге. Дальнейшее массовое освобождение офисов иностранными компаниями не прогнозируется.

В настоящее время спрос на встроенные офисные помещения в Санкт-Петербурге, как и прежде, формируют в основном российские компании. Лидирующие позиции среди них все еще занимают организации IT-отрасли, доля которых в общем объеме сделок 4 года подряд не опускалась ниже 30%. Это может измениться к концу года из-за намерений ряда IT-компаний прекратить работу в России. Большую часть высвободившихся после их ухода офисных площадей (порядка 100 тыс. кв.м) предположительно займут компании нефтегазового сектора, в том числе ПАО «Газпром».

IT-компании как правило арендуют офисы площадью более 1000 кв.м (около 37% из них занимают помещения площадью более 2000 кв.м). Предпочтения при этом отдаются помещениям, расположенным в Московском, Петроградском, Приморском и Василеостровском районах.

Вторыми по активности арендаторами на рынке остаются компании нефтегазового сектора (чуть меньше трети сделок). Они формируют спрос на крупные офисные блоки площадью от 1 тыс. кв.м. Интерес прочих потенциальных арендаторов ориентирован на помещения небольшой площади.

Самым востребованным форматом при этом являются офисы площадью 100-250 кв.м.

У операторов банковского сектора спросом пользуются помещения площадью 40100 кв.м для размещения отделений и площадью от 400 кв.м для размещения центральных офисов. При этом банки в силу специфики своей деятельности предпочитают помещения, ранее занимаемые организацией такого же профиля, что позволяет сократить время и расходы на оборудование помещения для своих нужд.

Одним из основных критериев при выборе офисных помещений остается цена аренды, а точнее соотношение цена/качество офиса.

Несмотря на то, что арендаторы обычно ориентированы на поиск помещения с чистовой отделкой, все чаще встречаются предложения офисных помещений в формате «shell&core» (это состояние помещения «под отделку», которое предполагает наличие бетонных полов и

стен, стеклопакетов, отопления, подведенных вертикальных коммуникаций – системы кондиционирования, вентиляции и электроснабжения). Подобные офисы рассматривают компании, заинтересованные в долгосрочной (минимум на 5-7 лет) аренде офисных помещений и имеющие свой корпоративный стиль оформления офисов, тем более что часть расходов на чистовую отделку и создание уникального интерьера по договоренности с арендодателем учитывается в счет арендных платежей.

Представители малого бизнеса, которым не всегда требуется наличие постоянного офиса, арендующие конторы на условиях краткосрочной аренды, более мобильны и готовы переехать в другое здание с целью снижения затрат на аренду. Такие арендаторы формируют спрос на коворкинги (фиксированные и нефиксированные рабочие места и кабинеты, предоставляемые на условиях почасовой и суточной аренды), большая часть которых расположена в центральных районах города.

«Что касается структуры спроса на встройку, то инвесторам интересны помещения площадью 70–90 кв. м и средним бюджетом покупки 21 млн рублей. Причем покупка сейчас идет со стопроцентной оплатой, чаще используется рассрочка. По-прежнему востребованы небольшие помещения от 20 до 30 кв. м – делится Оксана Моисеева, руководитель управления коммерческой недвижимости ГК «А101».

Рисунок 7.2. Динамика объема сделок

Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных за первые 3 месяца 2023 года на офисном рынке Санкт-Петербурга, составил 47 тыс. кв. м, что на 37% ниже аналогичного показателя 2022 года.

Однако структура сделок начала 2022 года была представлена в основном единичными покупками зданий под собственные нужны (85%). При этом мы видим, что бизнес постепенно адаптируется к изменившимся реалиям, т.к. объем спроса значительно превышает объем нового ввода.

Лидерами спроса в период с января по апрель 2023 года стали компании, занимающиеся разработкой недр (36%), производственные компании (22%) и строительные компании (19%). Доля IT-компаний, исторически занимающих значительную долю в объеме сделок, пока находится на минимальном уровне, что связано с сокращением и закрытием бизнеса многих и иностранных компаний, офисы которых находились в северной столице.

Транспортно-логистические компании в январе — марте 2023 г. заняли 5% от арендованных площадей. Одной из самых заметных в этом сегменте стала аренда компанией ООО «Магистраль Северной столицы» помещения 1 400 тыс. кв. м в бизнес-центре «Сенатор» на наб. реки Мойки, 36. По размерам арендованных офисов наибольшим спросом пользовались

небольшие помещения, от 100 до 250 кв. м (38% от общего количества сделок аренды). Такие блоки чаще других арендовали компании торгового, логистического и образовательного профиля.

Наблюдается активность со стороны некрупных арендаторов, особенно в отношении помещений с отделкой и меблировкой. Спрос на площади более 10 000 кв. м формируется за счет не только структур нефтегазовой отрасли, но и IT-компаний, однако их количество ограниченно.

Структура рынка

Офисные площади могут находиться как в отдельно стоящих зданиях (ОСЗ), так и во встроенных помещениях. К ОСЗ относятся, как правило, вновь построенные бизнес-центры и реконструируемые здания бывших НИИ, административные корпуса производственных предприятий, исторические здания. Встроенные помещения появляются, в основном, при новом жилом и коммерческом строительстве, реновации производственных зданий, а также переводе жилого фонда в нежилой.

По форме собственности рынок коммерческой недвижимости традиционно разделяется на два субрынка – государственный и частный. В зависимости от арендодателя/собственника, структуру офисного сегмента можно разбить на четыре составляющие:

- помещения, принадлежащие городу;
- нежилой фонд, принадлежащий физическим и юридическим лицам;
- офисные площади, расположенные в бизнес-центрах класса А, В и С;
- офисные площади, находящиеся в зданиях бывших НИИ и административных корпусах производственных предприятий.

Офисные здания, не являющиеся бизнес-центрами, не предполагающие предоставления дополнительных услуг, более сопоставимы со встроенными помещениями и могут быть отнесены к классу низкоклассных офисных объектов.

По оценкам брокеров, на долю «встроек» приходится не более 10% от всего объема предложений на рынке офисной недвижимости. В 2013 г. наиболее активными арендаторами встроенных офисных помещений были банки, страховые организации, компании, занятые в сфере недвижимости, учебные и медицинские центры, туристические фирмы.

В Санкт-Петербурге офисные помещения в аренду тяготеют к центру, «прирастающему» за счет набережных в северной части города; на долю помещений вне центра города приходятся относительно дешевые предложения, причем самые доступные по цене встроенные офисы сосредоточены на востоке и юго-западе города (где наименьший спрос). Доля центра растет от более дешевых предложений к дорогим.

По мнению большинства экспертов, сегмент рынка офисной недвижимости медленно, но уверенно преодолел пик кризиса, хотя при заключении сделок крупным арендаторам и покупателям все еще предоставляется существенный дисконт, размер которого обсуждается в каждом индивидуальном случае.

Процесс оптимизации занимаемых площадей со стороны крупных отечественных и зарубежных компаний приостановился. При этом поглощение новых площадей офисного назначения происходит, в основном, за счет внутреннего спроса, поскольку приток арендаторов из других стран и регионов практически отсутствует. В целом, можно говорить о стабилизации рынка встроенных офисных помещений.

Наиболее активно среди компаний IT-отрасли экспансию проводят разработчики программного обеспечения, облачных хранилищ, компании из сферы телекоммуникаций и IT

для финансового сектора, например: JetBrains, EPAM Systems, АО «СберТех», ГК «Tele2», Wrike, Mail.ru Group, Huawei, ООО «ИТСК» (дочернее предприятие ПАО «Газпром нефть»), ООО НКО «Яндекс.Деньги». IT-компании как правило арендуют офисы площадью более 1000 кв. м (около 37% из них занимают помещения площадью более 2000 кв. м). Предпочтения при этом отдаются помещениям, расположенным в Московском, Петроградском, Приморском и Василеостровском районах.

Интерес прочих потенциальных арендаторов ориентирован на помещения небольшой площади. Самым востребованным форматом при этом являются офисы площадью до 150 кв. м. У операторов банковского сектора спросом пользуются помещения площадью 40-100 кв. м для размещения отделений и площадью от 400 кв. м для размещения центральных офисов.

Ценообразующие факторы

Рыночная арендная плата и цены за офисные объекты формируются под влиянием следующих факторов:

- Коммуникации: прежде всего, функционирование помещения как офиса зависит от разрешенной электрической мощности (кВт, или полной мощности – кВА) (вес данного фактора находится в диапазоне 10-45%);
- Площадь объекта. Проявляется закономерность: чем меньше площадь, тем выше арендная ставка. Таким образом, к помещениям большей площади закономерно применение так называемой «скидки на опт». Вес данного фактора находится в диапазоне 5-40%.
- Расположение объекта в здании (занимаемый этаж). Наиболее престижным для офисных помещений считается расположение объекта на 1 этаже. Далее в порядке снижения ликвидности идут помещения, расположенные на 2, 3 этаже и выше, помещения цоколя, подвала. Вес данного фактора находится в диапазоне 10-40%;
- Характеристика входа. Наиболее престижным для объектов офисного назначения считается наличие отдельного входа в помещение с улицы, далее в порядке снижения ликвидности идут помещения с общим входом с улицы, отдельным входом со двора здания и с арки, общим входом со двора (вес данного фактора находится в диапазоне 5-40%);
- Возможность парковки (вес данного фактора находится в диапазоне 5-10%);
- Состояние помещений (подготовленные черновые полы, разводка электрических кабелей и сантехники, требуемый уровень ремонта) (вес данного фактора находится в диапазоне 10-50%);
- Месторасположение объекта: офисы в проходных местах востребованы арендаторами, работающими «на потоке» – банками, туристическими компаниями, агентствами недвижимости и т.п. Для остальных большее значение имеет доступность общественным транспортом, расстояние от станций метрополитена (наиболее востребованными являются офисные помещения, удаленные от станций метрополитена на расстояние до 1 км включительно), возможность парковки; деловой имидж района: однородная среда, имидж территории как деловой зоны (вес данного фактора находится в диапазоне 5-70%).

По степени влияния на ценовые показатели встроенных офисных помещений ценообразующие факторы можно разделить на 5 групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

Таблица 7.2. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений офисного назначения по данным ГУП «ГУИОН»

Фактор	Вес
Престижность местоположения, транспортная доступность	0,1-0,5
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,45
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения	0,1-0,35
Состояние здания, площадь помещения, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	0,05-0,25

Коммерческие условия

Рынок стал крайне эластичным по цене: даже небольшое снижение ставок резко увеличивает заинтересованность потенциальных арендаторов.

Арендные ставки, как и заполняемость, продолжают медленно расти. На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 500–1 700 руб./кв.м в мес. для класса А и 1 200–1 400 руб./кв.м для класса В и В+.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106,2–111,2 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 940–1 040 руб./кв.м в мес. Средняя стоимость аренды в коворкингах — около 15,0 тыс. руб. в мес. за фиксированное место и около 11,3 тыс. руб. в мес. — за плавающее.

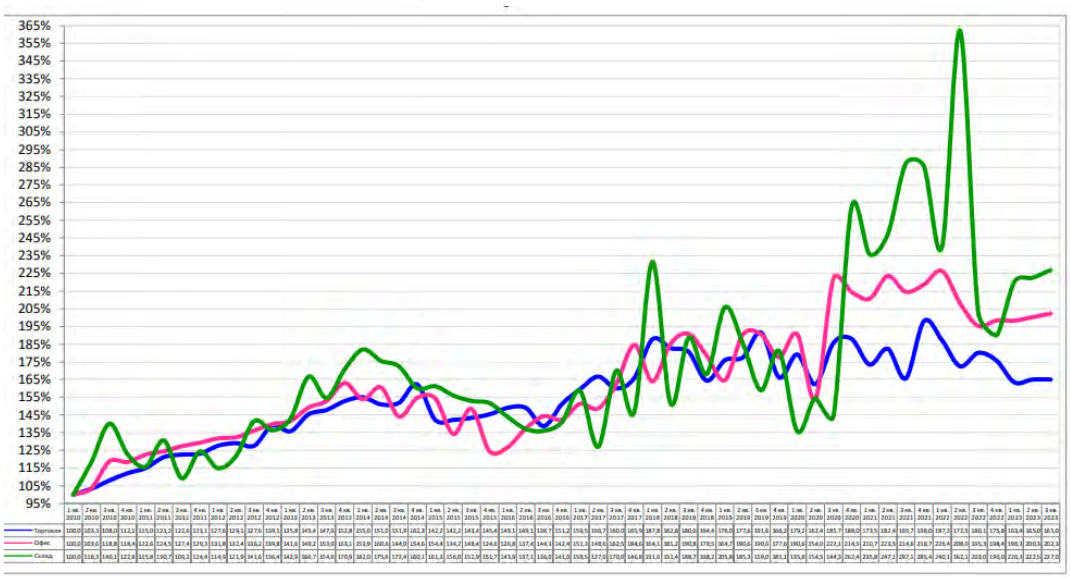


Рисунок 7.3. Динамика изменения ценовых показателей (аренда) рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

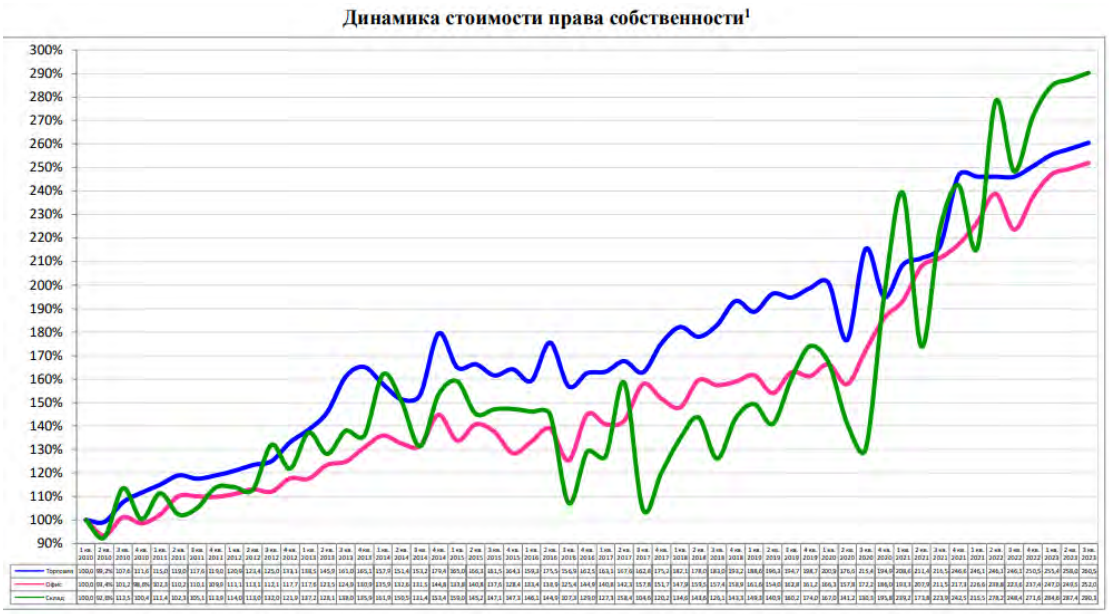


Рисунок 7.4. Динамика изменения ценовых показателей (продажа) рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

Тенденции и прогнозы

Бизнес постепенно адаптируется к изменившимся реалиям. Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных за первые 3 месяца 2023 года на офисном рынке Санкт-Петербурга, составил 47 тыс. кв. м.

Ожидается увеличение количества гибких пространств. Суммарно в 2023 г. запланировано открытие 6 коворкингов совокупной площадью порядка 10 000 кв. м. Из ключевых развивающихся сетей можно отметить таких операторов как «Практик», PAGE, &Place! и RAUM.

По-прежнему наблюдается спрос со стороны компаний, занимающихся разработкой недр. Также активность показывают производственные и строительные компании. Основной объем ввода в ближайшей перспективе будет представлен объектами реконструкции. Среди нового строительства будут в первую очередь вводиться здания находящиеся на высокой стадии завершения строительства, замораживание которых экономически нецелесообразно.

Рост ставок аренды ниже темпов инфляции. Не ожидается падения ставок, собственники будут до последнего держать текущие уровни, ввиду закредитованности большинства объектов. Уровень ставок также будет поддержан объектами, выходящими на рынок, которые, как правило, маркетируются выше среднерыночных.

Выводы:

- Объем предложения на офисном рынке Петербурга составил на конец июня 2023 года 473,6 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с концом прошлого года на 2,7%, а по отношению к аналогичному периоду 2022 года — на 13,3%.
- С конца февраля 2022 года суммарная площадь пустующих помещений выросла в 1,7 раза и на текущий момент составляет 437 тыс. кв. м.
- Компании нефтегазовой отрасли традиционно лидируют в структуре спроса. В I квартале 2023 г. их доля составила 63% от всех сделок аренды. На втором месте – производственные компании (9%), на третьем – компании финансовой сферы (8%).

- Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных за первые 3 месяца 2023 года на офисном рынке Санкт-Петербурга, составил 47 тыс. кв. м, что на 37% ниже аналогичного показателя 2022 года.
- Арендные ставки, как и заполняемость, продолжают медленно расти. На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 500–1 700 руб./кв.м в мес. для класса А и 1 200–1 400 руб./кв.м для класса В и В+. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106,2–111,2 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 940–1 040 руб./кв.м в мес.
- Ожидается увеличение количества гибких пространств. Суммарно в 2023 г. запланировано открытие 6 коворкингов совокупной площадью порядка 10 000 кв. м. Из ключевых развивающихся сетей можно отметить таких операторов как «Практик», PAGE, &Place! и RAUM.

7.3.2 Складская недвижимость

Источник:https://quion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1047/Prognoz_ZAKS_2022-2023.pdf, https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-i-industrialnoj-nedvizhimosti-sankt-peterburga-1-polugodie-2022?ysclid=ldkblgesre594930337, https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/623/Industrial_SPb_rus_Q1_2023.pdf, https://nikoliers.ru/upload/iblock/b00/ua3c5oxkm2z1ud4p3wm76il41dvlbxdf.pdf, https://cre.ru/analytics/91869?ysclid=ll28xi67kx684296535

Рынок встроенных помещений складского назначения

По итогам I квартала 2023 на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области не было введено в эксплуатацию качественных складских площадей. Таким образом, общая площадь качественных складских объектов сохранилась на уровне 4,6 млн м2.

Тем не менее, прогнозируемый объем ввода по итогам года составит более 465 тыс. м2, что сопоставимо с рекордными 2014 и 2022 годами, когда было введено в эксплуатацию 419 и 555 тыс. м2 соответственно.

Продолжается активное развитие индустриальной зоны Шушары, где размещено 100% новых объектов. Московское направление по-прежнему востребовано клиентами.

Совокупная доля предложения встроенных помещений производственно-складского назначения площадью до 100 кв.м на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 1 квартале 2022 года составила 23%. Доля предложения помещений от 100 до 300 кв.м составила 48%. Предложение помещений площадью 300-500 кв.м составило 19%, свыше 500 кв.м – 10%.

Первый квартал традиционно является одним из наименее активных по объему заключаемых сделок. Исключением стал лишь 2022 год, когда деловая активность первого квартала стала максимальной среди показателей остальных кварталов. Это связано с тем, что в данном квартале были заключены сделки, перенесенные с 2021 года, когда был зафиксирован рекордный объем спроса, а также с тем, что компании заняли в середине 2022 года выжидательную позицию, из-за чего показатели II–IV кварталов 2022 года были ниже, чем I квартала 2022.

В 2023 году продолжается спрос на земельные участки со стороны производственных компаний. Основная причина – дефицит качественного предложения спекулятивных площадей промышленного назначения. Развиваются дистрибьюторские компании, основная активность со стороны данного типа бизнеса была сконцентрирована в сегменте классической аренды.

Коммерческие условия

За последние пару лет выросла потребность в небольших помещениях для размещения производств, однако текущего объема спроса все еще недостаточно для появления качественного предложения такого формата.

Наиболее активными арендаторами являются логистические компании и дистрибьюторы, занимающиеся поставками продуктов питания, фармацевтической продукции, инженерного оборудования и строительных товаров.

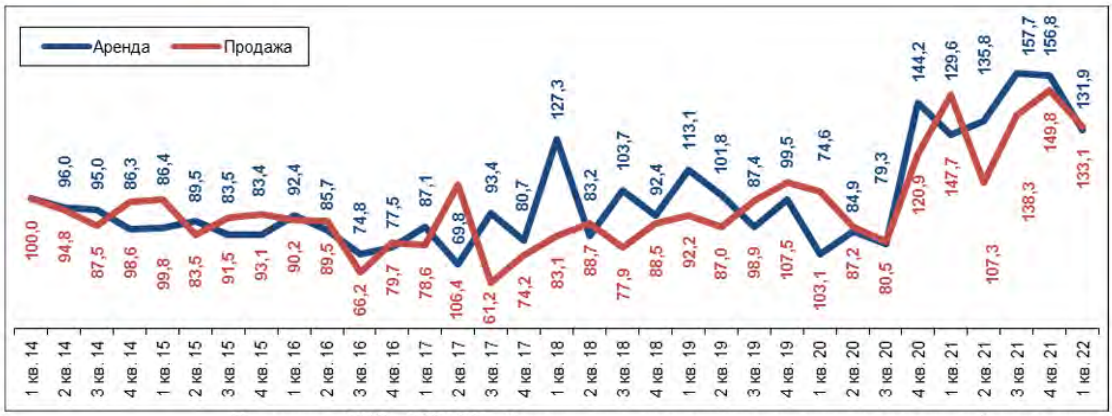
Структура спроса на производственно-складские встроенные помещения во многом определяется профилем арендаторов. Например, логистическим операторам необходимы помещения больших площадей, а для продовольственных, строительных, фармацевтических компаний и операторов одежды и обуви – помещения площадью до 350 кв.м.

При этом арендаторам интересны качественные площади с необходимыми коммуникациями и полной отделкой. Повышенный интерес вызывают складские помещения, которые можно быстро и с минимальными затратами преобразовать в площади другого назначения, что обеспечивает дополнительные конкурентные преимущества и увеличивает круг потенциальных клиентов.

Что касается географии спроса, то большинство малых и средних компаний воспринимают удаленность от центра города негативно и стремятся размещать производства в так называемом «сером поясе» (Мебельная и Софийская ул., ул. Маршала Говорова, территории завода «Ильич» у ст. м. «Черная речка», Свердловская наб., наб. Обводного кан., пр. Обуховской обороны, Парашютная ул. и т.п.).

В 1 квартале 2022 года относительно 4 квартала 2021 года уровень арендных ставок на рынке встроенных производственно-складских помещений снизился на 15,9%, а уровень цен - на 11,1%. Относительно 1 квартала 2021 года арендные ставки выросли на 1,8%, цены снизились на 9,9% соответственно.

По данным ГУИОН лидером по наибольшей средней арендной ставке (836 руб./кв.м в мес.) и цене (182 тыс. руб./кв.м) стали по центральные районы. Средняя арендная ставка в районах, находящихся на периферии, составила 497 руб./кв.м в мес., средняя цена в удаленных от центра города районах – 67,2 тыс. руб./кв.м.



Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

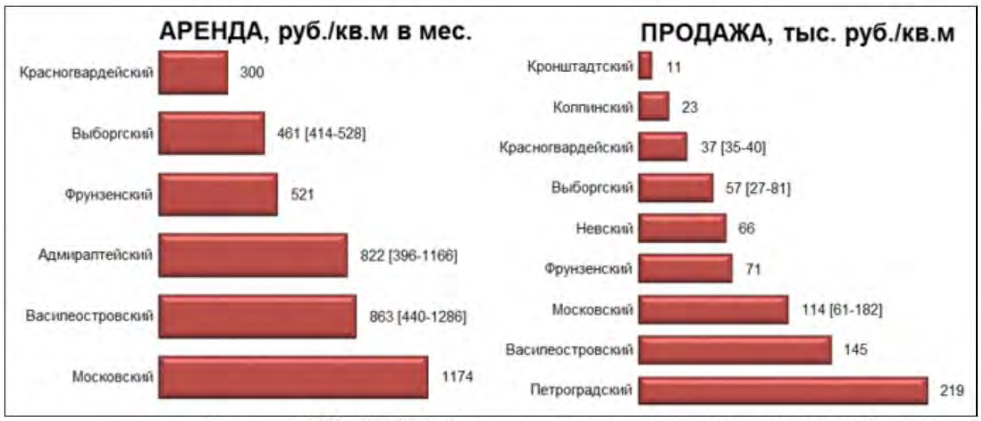
Рисунок 7.5. Динамика арендных ставок и цен за встроенные производственно-складские помещения (в рублях), %

В 1 квартале 2022 года арендные ставки за производственно-складские площади находились в диапазоне от 300 до 1286 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 10,6-218,5 тыс. руб./кв.м.

Таблица 7.3 Диапазон цен/арендных ставок

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	836	396-1286	181981	145452-218509
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	497	300-1174	67155	27168-182169
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	-	-	16934	10637-23232

Наиболее высокая средняя арендная ставка (1174 руб./кв.м в мес.) за встроенные помещения производственно-складского назначения в 1 квартале 2022 года была зафиксирована в Московском районе, цена (219 тыс. руб./кв.м) – в Петроградском районе. Наименьшая средняя стоимость аренды (300 руб./кв.м в мес.) наблюдалась в Красногвардейском районе, цена (11 тыс. руб./кв.м) – в Кронштадтском районе.



Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

Рисунок 7.6. Средние арендные ставки/цены продажи по районам

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений складского назначения являются:

- транспортная доступность;
- условия подъезда грузового транспорта;
- состояние здания;
- характеристика входов, включая их количество и тип (ориентация с улицы или со двора, вход через проходную);
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, и т.д.);
- условия осуществления погрузо-разгрузочных работ;

- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных производственно-складских помещений можно разделить на 6 групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах:

Таблица 7.4 Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений складского назначения

Фактор	Вес
Условия подъезда грузового транспорта, транспортная доступность	0,1-0,5
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,45
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения	0,1-0,35
Состояние внутренней отделки помещения	0,1-0,25
Условия осуществления погрузо-разгрузочных работ	0,05-0,45
Состояние здания, высота потолков в помещении, площадь помещения, система доступа	0,05-0,35
Коэффициент полезных площадей	0,05-0,25

Источник: ГУП «ГУИОН»

Прогнозы рынка

В нынешней экономической ситуации склады по-прежнему остаются самым стабильным сегментом коммерческой недвижимости.

Доля вакантных площадей снижалась на протяжении всего I полугодия 2023 г. и к концу июня опустилась ниже 1%. Площади в новых производственно-складских объектах по-прежнему активно арендуются еще до ввода объектов в эксплуатацию.

В условиях накопленного дефицита освобождаемые площади не выходят на рынок, а сдаются новым арендаторам за три–шесть месяцев до истечения договоров с предыдущими компаниями. Наибольший дефицит сохраняется на блоки площадью больше 10 тыс. кв. м, что позволяет собственникам востребованных объектов предлагать площади сразу нескольким компаниям и выбирать лучшее предложение.

Выводы:

- По итогам I квартала 2023 на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области не было введено в эксплуатацию качественных складских площадей.
- По данным ГУИОН лидером по наибольшей средней арендной ставке (836 руб./кв.м в мес.) и цене (182 тыс. руб./кв.м) стали по центральные районы. Средняя арендная ставка в районах, находящихся на периферии, составила 497 руб./кв.м в мес., средняя цена в удаленных от центра города районах – 67,2 тыс. руб./кв.м.
- Общая площадь качественных складских объектов сохранилась на уровне 4,6 млн м2.
- В нынешней экономической ситуации склады по-прежнему остаются самым стабильным сегментом коммерческой недвижимости.

7.3.3 Торговая недвижимость

Источники: https://www.ibgroup.ru/, https://spb.arendator.ru/articles/180171-rynok_torgovoj_nedvizhimosti_sankt-peterburg_i_polugodie_2022_goda/?ysclid=ldk6d5hn6c681997782, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1047/Prognoz_ZAKS_2022-2023.pdf.

Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в условиях кризиса[19]

Аналитики федеральной базы недвижимости Restate.ru называют ситуацию на рынке торговых помещений в Москве и Петербурге и во всех остальных городах-миллионниках по итогам первого и начала второго квартала «довольно депрессивной». Активность со стороны новых арендаторов в стрит-ретейле низкая, вакансия растёт (хотя пока и незначительно), закрываются магазины и заведения общепита.

Развитие ситуации закономерно: многие федеральные сети — ретейлеры и общепит — в начале марта заморозили свои планы по развитию бизнеса, что сразу снизило спрос на «коммерцию» в районах новой застройки. Кроме того, заявили о возможном снижении активности и многие жилищные девелоперы. И это не могло не отразиться на спросе: одно дело покупать помещение под магазин в квартале с перспективами роста и проходимости, и совсем другое — без них», — говорит руководитель федеральной базы недвижимости Restate.ru Андрей Добрый. Он отмечает, что для частных инвесторов покупка апартаментов или квартиры сейчас гораздо более выгодное вложение, чем магазин.

Также стало известно о том, что крупные торговые сети пересмотрели свои планы по развитию на этот год. Сети X5 Group («Пятерочка», «Перекрёсток», «Карусель»), «Азбука вкуса» и «Вкусвилл» отказались от открытия новых торговых точек. Открытие новых магазинов приостановили и непродуктовые ретейлеры, например, «М.Видео-Эльдорадо» и Inventive Retail Group. Среди причин, повлиявших на такое решение — рост цен на товары, разрыв логистических цепочек, а также с перебои в поставках оборудования для торговых помещений (стеллажей, холодильников и кассового оборудования).

Предложение и спрос

Большая часть вакансии связана с уходом части зарубежных ритейлеров; к концу года уже стало ясно, кто именно не планирует больше продолжать деятельность в России. Часть магазинов была освобождена, часть открылась заново, сменив название бренда.

Рынок торговой недвижимости переживает наиболее серьёзные последствия текущего кризиса. Сейчас данный сегмент выглядит наименее привлекательным для инвесторов. Новых проектов в нём нет. Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет около 7229 тыс. кв.м (обеспеченность населения — около 1 291 кв. м на 1 тыс. человек).

Посещаемость торговых центров продолжает падать, за исключением районных. Именно снижение потребительского спроса эксперты считают главным негативным фактором на рынке торговой недвижимости. Тем не менее, темпы падения посещаемости замедлились.

Средний уровень заполняемости начал расти. Часть пустующих после ухода зарубежных операторов помещений вновь арендована. Наибольшую активность здесь проявляют fashion-операторы.

[19] https://www.rbc.ru/spb_sz/02/05/2022/626670f49a794778e5845a87?ysclid=l70g749dgk976198926

Рисунок 7.7. Предложения торговых площадей

Часто и сами арендаторы торговых помещений сдают часть площадей в субаренду. В стрит-ритейле количество сделок по купле-продаже значительно сократилось: спрос неуклонно снижается, а количество предложений растёт. Наибольший спрос на помещения стрит-ритейла по прежнему формируют операторы общественного питания.

Рисунок 7.8. Динамика заполняемости площадей

Наметилась положительная динамика в стрит-ритейле, здесь заполняемость стала расти и составила ок. 93%. Часть экспертов оптимистично прогнозируют к концу года рост заполняемости до 95–97%. Наибольший спрос на помещения стрит-ритейла в настоящее время также формируют fashion-операторы, затем заведения общественного питания, среди лидеров спроса также продуктовые сети и банки.

Общий уровень заполняемости на рынке крупных торговых центров составляет около 81,0%. Операторы торговых центров стараются максимально повысить эффективность управления: кто-то прибегает к реконцепции, другие — к дроблению больших помещений на более мелкие и передаче их нескольким арендаторам, организации мероприятий по типу ярмарок и т.д.

Новый крупных торговых объектов введено не было. В декабре 2022 появилась информация о проекте торгового центра в рамках застройки квартала 15 в Парголово. В здании предполагается 24 тыс. кв. м торговых площадей, а также физкультурно-оздоровительный комплекс площадью 4 тыс. кв. м.

Ставки на торговых объектах для ключевых арендаторов значительно не меняются. Для помещений торговой галереи прекратилось постоянное небольшое снижение среднего уровня арендных ставок.

Средний уровень ставок для крупных объектов на конец 2 квартала 2023 составляет до 2 200–2 700 руб./кв.м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 610–710 руб./кв.м в мес. в среднем по рынку.

Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 102,9–132,9 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 890–1 190 руб./кв.м в мес. Наибольший рост арендных ставок наблюдается в спальных районах.

По данным анализа ГУИОН рынка торговой недвижимости лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (1653 руб./кв.м в мес.) и ценам (254,2 тыс. руб./кв.м) стали центральные районы города.

Таблица 7.5 Диапазон цен/арендных ставок

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1653	681-3170	254174	80605-1006356
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	1487	702-3499	187342	38661-525869
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	1017	576-1844	116320	38000-235927
* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, востребованная площадь, расположение вблизи станций метрополитена). Для нижней границы диапазона характерны следующие характеристики: подвал/цоколь, удовлетворительное/нормальное состояние, площадь 200 кв. м и более, зальная планировка, вход с неблагоустроенного двора, неудачная локация (удаленность от метро и т.п.).				

Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

Ценообразующие факторы для торговой недвижимости и степень их влияния

Стоимость аренды / цены коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге определяется множеством факторов. Базовым аспектом, определяющим специфику ценообразования объектов коммерческой недвижимости, в отличие от жилой, является показатель доходности. Рыночная стоимость коммерческого объекта напрямую зависит от его доходности, чем большей способностью генерировать потоки доходов обладает объект, тем выше будет стоимость квадратного метра в нем.

Первым и самым значимым среди факторов, влияющих на доходность коммерческого объекта, а, следовательно, и на его стоимость, является ***местоположение***. Сюда входят нахождение объекта относительно географии города, статуса города (Стоимость аренды/продажи торгового объекта напрямую зависит от статуса населенного пункта (административный центр/поселок городского типа/поселок сельского типа и т.д.), в котором он расположен, т.к. более значимым населенным пунктам (с более развитым рынком и более высоким ВВП) соответствуют, как правило, более высокие арендные ставки/цены) и основных транспортных магистралей, его транспортная доступность, потенциал района, в котором он расположен. Причем эти составляющие месторасположения по-разному определяют стоимость для торговых и офисных помещений, поэтому определять степень значимости того или иного ценообразующего фактора нужно прежде всего исходя из того, к какому сегменту коммерческой недвижимости относится объект. 100% торговых помещений и 80% офисных призваны обслуживать поток клиентов, поэтому с учетом темпов развития инфраструктуры города этот фактор сегодня начинает влиять особенно заметно.

Так, для торговых объектов ключевое значение имеет интенсивность пешеходных и транспортных потоков. Самыми доходными и дорогостоящими будут объекты с выходом на центральные магистрали города и проходные места, пешеходные зоны, зоны, расположенные в непосредственной близости от главных достопримечательностей города, где можно наблюдать наибольший поток туристов и гостей города. В отношении пунктов торговли важны именно направление и распределение транспортных потоков. Расположение торговых объектов по пути следования служащих на работу вряд ли позволит собственникам привлечь дополнительных посетителей. В то время как расположение торговой точки на пути к дому позволяет рассчитывать на увеличение притока покупателей.

Для небольших и маленьких торговых точек ключевым ценообразующим фактором оказывается близость к транспортным и пешеходным потокам и местам с высокой плотностью населения. Крупные торговые объекты сами формируют потребительские потоки, а потому их цена не зависит от данных условий. Вес фактора «потенциал местоположения» лежит в диапазоне 25%-45%, по данным www.bn.ru.

На стоимость аренды торговых помещений в Ленинградской области большое влияние оказывают и физические характеристики:

- ✓ характеристика входа;
- ✓ тип окон (наличие витрин);
- ✓ этаж;
- ✓ площадь помещения;
- ✓ площадь торгового зала
- ✓ состояние объекта (качество отделки, материалы, которые применялись при отделке);
- ✓ состояние инженерных сетей.

Существенным фактором является наличие ***отдельного входа*** и то, какое *расположение* имеет помещение непосредственно в здании. Так, ставка аренды/цена для торгового помещения, главный вход и окна которого выходят на первую линию домов улицы, значительно выше ставки аренды/цены для подобного помещения, но расположенного с торца или во дворе этого же дома. Их ставка аренды может различаться в два-три раза. Дифференциал арендных ставок для торговых помещений в зависимости от ***этажа*** не столь значима как от типа входа. Однако, первый этаж все равно остается самым дорогим в силу своей имидживости и наличия большой проходимости потребителей, за которую арендаторы готовы платить.

Немаловажное значение имеет ***площадь*** коммерческого помещения. Арендная ставка (или цена) коммерческого помещения зависит от его общей площади. Чем больше площадь объекта, тем ниже окажется стоимость квадратного метра в нем. А для торгового объекта играет роль еще и площадь ***торгового зала***. Данный показатель характеризует долю торгового зала в общей площади объекта, помещения с меньшей площадью торгового зала пользуются наименьшим спросом, т.к. их использование финансово менее оправданно. Наибольшим спросом пользуются помещения, в которых отношение площади торгового зала к общей площади торговых помещений составляет не менее 65%.

Далее можно выделить такой фактор как *физические характеристики,* а именно: конструктивные особенности здания, эффективность планировки, качество отделки помещения, состояние инженерных сетей. Зависимость цены от этого критерия связана с формой приобретения объекта: как правило, арендатору важнее ***качество внутренней отделки и инженерных коммуникаций***, тогда как при покупке помещения в собственность большую роль играют конструктивные особенности здания и степень его износа.

Ценообразующий фактор физических характеристик торговых помещений достаточно весом и в совокупности может давать до 45 % по данным www.bn.ru.

Все большее значение в современных условиях приобретает обеспеченность здания ***парковочными местами***, причем особенно остро этот вопрос стоит по отношению к офисным объектам, поскольку они подразумевают большее число клиентов с личными автомобилями. Если здание не имеет должного числа машиномест, ставка аренды или его стоимость резко снижается. Вес данного фактора лежит в диапазоне 5%-10%, по данным www.bn.ru.

Таким образом, можно выделить основные ценообразующие факторы для объектов торгового назначения:

1. Потенциал местоположения (статус населенного пункта, близость к транспортным и пешеходным потокам и местам с высокой плотностью населения);
2. Физический характеристики:
   - Наличие отдельного входа с улицы;
   - Площадь;
   - Состояние внутренней отделки объекта;
   - Занимаемый этаж.
   - Наличие и характеристика парковки и т.д.

Согласно данным ГУИОН, ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных торговых помещений можно разделить на 4 группы. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах:

Таблица 7.6 Коэффициенты влияния ценообразующих факторов

Фактор	Вес
Престижность местоположения, интенсивность пешеходных потоков	0,1-0,5
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения, обеспеченность помещения коммуникациями, наличие витринных окон	0,1-0,35
Состояние здания, площадь помещения, условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	0,05-0,25

Источник: ГБУ «ГУИОН»

Прогноз развития

Растет спрос со стороны фитнес-центров и детских развлекательных и образовательных центров на помещения в рамках торговых центров. Увеличивается популярность фуд-холлов, которые уже работают в ТЦ «Галерея», Leo Mall, «Сити Молл», «Меркурий», анонсировано открытие в ТЦ «Невский центр», «Пик», «Варшавский экспресс» и др.

Тем не менее на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга ожидается затяжной период восстановления. По мере смещения баланса спроса и предложения в сторону увеличения вакантности арендные ставки в некоторых торговых центрах могут снизиться на 5–10%. При этом снижение не коснется наиболее ликвидных с точки зрения расположения и площади помещений. Более драматичного сценария развития рынка и существенного падения ставок до конца года не прогнозируется.

Выводы:

- Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет около 7229 тыс. кв.м (обеспеченность населения — около 1 291 кв. м на 1 тыс. человек).

- Средний уровень заполняемости начал расти. Часть пустующих после ухода зарубежных операторов помещений вновь арендована. Наибольшую активность здесь проявляют fashion-операторы.
- Наметилась положительная динамика в стрит-ритейле, здесь заполняемость стала расти и составила ок. 93%.
- Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 102,9–132,9 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 890–1 190 руб./кв.м в мес. Наибольший рост арендных ставок наблюдается в спальных районах.
- По данным анализа ГУИОН рынка торговой недвижимости лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (1653 руб./кв.м в мес.) и ценам (254,2 тыс. руб./кв.м) стали центральные районы города.

8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение, содержащееся в настоящем разделе отчета, отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, сдаваемой в аренду.

Вариант наиболее эффективного использования определяется взаимодействием ряда факторов:

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех вариантов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая возможность: рассмотрение физически возможных в данной местности вариантов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически возможное и разрешенное законом использование объекта недвижимости будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная продуктивность: рассмотрение того, насколько вариант использования объекта оправдан с учетом характера соотношения спроса и предложения на данном сегменте рынке; проведение необходимых расчетов для определения того из физически возможных, соответствующих требованиям законодательства, финансово осуществимых и экономически оправданных вариантов использования объекта, который будет иметь максимальную текущую стоимость.

8.1 Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного

Цель оценки: оценка рыночной годовой арендной платы для проведения торгов на аренду.

Вид оцениваемого объекта: нежилые здания.

Таким образом, в рамках данной работы, Оценщик не рассматривал наиболее эффективное использование условно свободного земельного участка.

8.2 Анализ НЭИ объекта оценки

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки.

8.2.1 Юридическая разрешенность

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к объектам нежилого фонда, по данным Выписок из ЕГРН, поэтому Оценщиком принято решение не рассматривать в качестве варианта использование объектов под жилую функцию, как не соответствующие критерию законодательной допустимости (согласно данным СП 54.13330.2011 и СНиПа 31-06-2009).

Основными коммерческими функциями при использовании отдельно стоящих зданий являются:

- торговая функция;
- офисная функция;

- производственно-складская функция.

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

Оценщику не был предоставлен ни договор аренды, ни проект договора аренды (безвозмездного пользования). Таким образом, оценка проводилась без учета условий использования оцениваемого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Таким образом, использование оцениваемого объекта недвижимости в качестве жилого неправомочно, а торгового, офисного и производственного, складского, вспомогательного объектов юридически не запрещено.

8.2.2 Физическая возможность

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристикам самого объекта (местоположение, площадь, форма и т.д.). Под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме оцениваемого объекта недвижимости. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

На этапе законодательной разрешенности было установлено, что использование в качестве торгового, офисного, производственного и складского объекта законодательно не запрещено.

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой:

<u>Объект оценки №1:</u>

- Нежилое здание площадью 2 389,6 кв. м, по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая ул., д.28-30, корп.32, кадастровый номер: 78:31:0105610:1096.

Объект оценки №1 не используется, отключен от коммуникаций и законсервирован. Согласно п. 6 настоящего Отчета («Описание объекта оценки») состояние внутренней отделки помещений здания оценивается как «неудовлетворительное». Высота помещений составляет: 1,9 м в подвале; 2,90 м на остальных 4-х этажах. Планировочное решение здания – смешанное. Здание расположено на внутри квартала, имеет множество отдельных входов.

Таким образом, критерию физической возможности соответствует любой законодательно разрешенный вариант использования оцениваемого объекта недвижимости.

<u>Объект оценки №2:</u>

- Нежилое здание площадью 1 947,6 кв. м, по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, корп. 42, кадастровый номер: 78:31:0105610:1088;

Объект оценки №2 не используется, отключен от коммуникаций и законсервирован. Согласно п. 6 настоящего Отчета («Описание объекта оценки») состояние внутренней отделки помещений здания оценивается как «неудовлетворительное». Высота помещений составляет: Подвал - 1.58, 2.03; 1- 4 этажи - 3.50; 3.20; 3.25; 3.20 соотвественно. Планировочное решение здания – смешанное. Здание расположено внутри квартала, имеет множество отдельных входов.

Таким образом, критерию физической возможности соответствует любой законодательно разрешенный вариант использования оцениваемого объекта недвижимости.

8.2.3 Финансовая оправданность

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования объекта оценки с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала.

Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово оправданные.

В дальнейших рассуждениях Оценщик предполагает, что собственник будет сдавать объект недвижимости в аренду и получать гарантированную прибыль в виде арендной платы за сдаваемые площади в течение длительного периода времени, так как такая схема использования нежилых помещений является наиболее распространенной на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга.

С учетом стабильного спроса на аренду коммерческих зданий в Центральном районе Санкт-Петербурга, нет оснований ставить под сомнение возможность сдачи объекта в аренду по ставке, обеспечивающей компенсацию затрат на содержание объекта. В условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы по недвижимости, а арендодатель только получает вознаграждение за пользование объектом не может быть убыточным вариант сдачи в аренду по ставке, компенсирующей лишь затраты по управлению объектом, и являющейся близкой к нулевой. Следовательно, все указанные выше варианты использования объекта для собственника можно считать финансово оправданными при условии чистой аренды.

Таким образом, варианты использования оцениваемого объекта недвижимости под торговую, офисную, производственную, складскую функции являются финансово оправданными.

8.2.4 Максимальная продуктивность

При анализе критерия максимальной продуктивность, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого объекта. Местоположение объекта считается основным фактором, определяющим величину арендной платы за пользование им. На потенциал местоположения влияет, в первую очередь, характеристика окружающего типа землепользования.

Объекты оценки расположен на территории комплекса «Апраксин двор», одного из крупнейших исторических торговых центров города. Апраксин двор – это комплекс административных, складских, торговых зданий. Он представляет собой старейший рынок и уникальный архитектурный комплекс, расположенный в самом центре Санкт-Петербурга. Он является одним из крупнейших исторических торговых центров города.

Ближайшее окружение объектов оценки – иные корпуса комплекса «Апраксин двор», обладающие аналогичными характеристиками и используемые в качестве зданий коммерческого назначения, преимущественно торгового.

Интенсивность транспортных потоков вблизи оцениваемого объекта (по Воронинского проезда, Еленинского проезда ~ в 10 м от объекта оценки) была определена Оценщиком как «средняя», пешеходных – «высокая».

Согласно данным опроса экспертов рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга (см. п. 5.13 настоящего Отчета), а также данным обзоров рынка недвижимости Санкт-Петербурга (см. раздел 8 настоящего Отчета), максимальные ставки аренды формируются за объекты, обладающие так называемым «торговым потенциалом». Ставки аренды для торговых

площадей, как правило, наиболее высокие, далее, по убыванию, можно поставить офисные, а затем производственные и складские объекты.

Таблица 8.1

Функция использования	Факторы
Торговая	высокая или средняя степень интенсивности пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от объекта (для сегмента встроенных помещений пешеходные потоки являются более важными, по сравнению с транспортными, в отличие от ритейла крупного формата); расположение на первом и цокольном этажах; наличие отдельного входа с улицы, свободный доступ; планировка и площадь, характерные для торгового использования (торговый зал плюс подсобные помещения); наличие витринных окон и т.п.
Офисная	месторасположение объекта (офисы в проходных местах востребованы арендаторами, работающими «на потоке» – банками, туристическими компаниями, агентствами недвижимости и т. п. Для остальных большее значение имеет хорошая транспортная доступность, близость к центру города или деловым зонам, благоприятное окружение, развитость социальной инфраструктуры); уровень отделки (одним из основных критериев при выборе офиса является комфортабельность); техническое оснащение (оснащение качественным электротехническим, санитарно-техническим, вентиляционным, пожарно-техническим и охранным оборудованием)
Производственная, складская функции	местоположение (расположение объекта возле центров деловой активности (торговые центры, рынки и т.п.), транспортная доступность, расположение в квартале, перспективы развития ближайшего окружения. и т.д.); тип строения и этажность, для подвалов и цоколей – наличие гидроизоляции, для многоэтажных зданий – наличие грузовых лифтов; режим доступа: защищенность от взлома, наличие сигнализации, пропускная система; коммуникации: вентиляция, пожарная сигнализация, телефон; конструктивная схема и оборудование: размер ворот, шаг колонн, наличие и грузоподъемность кран-балки. ставка аренды за производственные и складские помещений также зависит от технического состояния объекта. В общем случае под складскую функцию используются помещения, которые нецелесообразно использовать под торговую или офисную функции (в т.ч. ангары, подвалы, чердаки, технические этажи зданий и пр.). К этой же категории относятся вспомогательные помещения складского типа, относящиеся к офисным и торговым площадям. Ставки аренды по ним, как правило, сопоставимы со складской функцией

Объекты оценки представляют собой нежилые здания с помещениями, пригодными к использованию под различные функции. Местоположение объектов оценки максимально соответствует рыночным требованиям, предъявляемым к объектам торгового назначения, поскольку имеет следующие характеристики:

- интенсивность пешеходных потоков – высокая;
- ближайшее окружение – смешанная застройка, объект оценки расположен в центре торговой активности;

Помещения, расположенные на первом этаже и выше, то есть большая часть площади объектов оценки, соответствуют требованиям, предъявляемым к объектам торгового назначения.

В связи с этим объекты оценки могут использоваться поимущественно по торговому назначению с использованием подземных этажей в качестве вспомогательных к торговым помещениям.

В связи с вышеперечисленным можно утверждать, что использование оцениваемых зданий, в качестве коммерческих является целесообразным.

Также возможно использование части помещений под офисную функцию, но ставки аренды за торговые помещения выше, чем за офисные.

Соответственно, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых зданий является коммерческое использование под различные функции.

Вывод

Проведенный Оценщиком качественный анализ возможных вариантов использования показал, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является коммерческое использование.

9 Определение рыночной стоимости арендной платы за Объект оценки

9.1 Выбор подходов и методов к оценке рыночной арендной платы за Объект оценки

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Определение величины рыночной арендной ставки объекта недвижимости по сравнению с определением рыночной стоимости имеет свои особенности, которые обуславливают целесообразность применения указанных подходов.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Возможен также расчет арендной ставки методом, обратным методу капитализации дохода, т.е. основанным на определении рыночной стоимости объекта оценки (с использованием любых надлежащих методов) и последующим получением на ее основе арендной платы по известной ставке доходности. Общеизвестная высокая чувствительность данного метода к изменениям входных параметров, а также необходимость принятия большого количества допущений при его использовании существенно снижают надежность полученного результата расчета. Данный метод применим для оценки аренды объектов с ограниченным рынком, т.е. в случае невозможности или ограниченности применения методов сравнительного анализа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход - подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Этот подход наиболее действенен для типов объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим.

Применение методов сравнительного подхода может сочетаться с элементами доходного подхода, при помощи которого определяется арендная ставка объекта с учетом затрат на его доведение за счет арендатора до состояния, соответствующего наиболее эффективному использованию. При этом ставка аренды объекта в состоянии, соответствующем наиболее эффективному использованию, определяется методами сравнительного анализа рынка. Обычно такой алгоритм применяется для объектов, которые в существующем состоянии, т.е. без проведения работ по ремонту, эксплуатировать нельзя или нецелесообразно с точки зрения упущенной выгоды.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применяющихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Расчет стоимости недвижимости затратным подходом основывается на принципе замещения, суть которого состоит в том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки нового объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью.

Согласно ФСО № 7 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

Описание использованных подходов, а также отказ от использования подхода, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в соответствующих разделах отчета.

Объект оценки способен генерировать доход (может быть сданы в аренду на свободном рынке) в качестве объекта офисного назначения.

Анализ рынка аренды объектов аналогичного назначения показывает, что на нем имеется достаточное количество объектов сравнения, т.е. сходных с оцениваемым по основным ценообразующим характеристикам. Поэтому наиболее целесообразным подходом, используемым при определении ставки рыночной арендной платы за объект оценки, является сравнительный подход.

Вывод: с учетом особенностей объекта оценки и активности рынка аренды аналогичных объектов целесообразно применение сравнительного подхода.

9.2 Определение ставки рыночной арендной платы (платы за пользование) для объекта оценки на основе сравнительного подхода

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по аренде объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
- Проверка информации на надежность, точность и соответствие рыночным данным.
- Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, ставка аренды за единицу площади и т.д.).
- Сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесения корректировок в ставку аренды каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения.

- Сведение откорректированных значений ставок аренды объектов-аналогов, полученных в ходе анализ, в единое значение или диапазон значений арендной ставки.

При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

- Главным критерием для выбора объектов аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
- При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки».

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- ✓ в первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения» (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, условия рынка), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;
- ✓ во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок по «первой группе элементов сравнения», в любом порядке.

Обычно выделяют следующие методы оценки стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода:

Количественные методы:

- ✓ анализ пар данных;
- ✓ статистический анализ;
- ✓ графический анализ;
- ✓ анализ тенденций;
- ✓ анализ издержек.

Качественные методы:

- ✓ относительный сравнительный анализ;
- ✓ распределительный анализ;
- ✓ метод экспертных оценок.

Корректировки первой группы определяют цену продажи объекта сравнения на дату проведения оценки при единообразных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы, отражающие различия в характеристиках внутренней структуры сравниваемых объектов.

Величина корректировок определяется на основе анализа первичной рыночной информации, аналитических материалов, а также интервью с операторами рынка коммерческой недвижимости.

Выбор методов зависит от объема и качества полученной информации. По мнению Оценщика, объем и качество полученной информации позволяют наиболее обоснованно рассчитать величину рыночной стоимости методом относительного сравнительного анализа.

Относительный сравнительный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. Суть метода состоит в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной рыночной стоимости для объекта оценки. В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях. Этот метод получил широкое распространение, поскольку он применим в условиях несовершенного характера рынков недвижимости.

Классический относительный сравнительный анализ при различии качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов не позволяет получить точечный результат. Единственный вывод, который может сделать Оценщик в отношении оцениваемого объекта, заключается в том, что его рыночная стоимость выше наибольшего показателя (если все качественные факторы объектов-аналогов хуже) или ниже наименьшего показателя рыночной стоимости для объектов-аналогов (если все качественные факторы объектов-аналогов лучше). Для получения точечного показателя рыночной стоимости для оцениваемого объекта следует использовать другие аналитические инструменты. С этой задачей помогает справиться метод ранжирования значений ценообразующих факторов с последующим формированием для каждого объекта-аналога интегрального показателя качества.

Таким образом, методология оценки рыночной стоимости позволяет с использованием качественных методов (относительный сравнительный анализ) рассчитать для каждого объекта сравнения интегральный ценообразующий фактор (показатель качества). При этом модель оценки сводится к модели зависимости арендной ставки от значения интегрального показателя качества. Рыночная арендная ставка для объекта определяется на основании значения интегрального показателя качества объекта оценки и выявленной в процессе оценки зависимости рыночной арендной ставки от значения интегрального показателя качества. Оценщик принял решение использовать данный метод в рамках настоящей оценки.

Структура расчета

- Выбор объектов-аналогов и их описание.
- Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения».
  - ✓ Поправка (корректировка) на передаваемые права.
  - ✓ Поправка (корректировка) на условия финансирования.
  - ✓ Поправка (корректировка) на условия сделки.
  - ✓ Поправка (корректировка) на условия рынка.
- Выбор ценообразующих факторов.
- Кодировка градаций ценообразующих факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код градации».
- Нормировка (приведение кодов к относительным величинам).
- Расчет показателей качества как сумма нормированных кодов для объектов сравнения с учетом весов ценообразующих факторов.
- Обоснование вида аппроксимирующей функции зависимости цены объекта-аналога от показателя качества.
- Определение коэффициентов модели зависимости арендных ставок объектов-аналогов от показателя качества объектов.

- Определение наиболее вероятного значения рыночной ставки аренды за 1 кв. м площади для объекта оценки.
- Определение рыночной арендной платы для объекта оценки.

Согласно проведенному анализу НЭИ, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование под коммерческие цели.

Далее Оценщик предполагает, что оцениваемое встроенное нежилое помещение будет сдано в аренду одному арендатору, как единый объект. В такой ситуации арендопригодная площадь помещений будет равна их общей площади.

Поскольку объекты оценки представляют собой встроенные помещения, расположенные в одном здании и обладающие максимально схожими характеристиками, то расчет происходил идентичным образом с использованием одной группы аналогов.

1. Определение величины ставки рыночной арендной платы

Отбор объектов сравнения

Согласно Федеральному стандарту оценки ФСО № 7, «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки были использованы следующие источники информации: данные сайта spb.cian.ru, realty.yandex.ru, www.avito.ru.

При подборе объектов-аналогов Оценщик исходил из того, что:

- использование – коммерческое с возможностью использования помещений под различные функции, в том числе торговую;
- здание находится в Центральном районе Санкт-Петербурга;
- арендопригодная площадь – 2 389,6 кв. м и 1 947,6 кв. м;
- доступ – свободный;
- этажность – три этажа и более;
- здания не используются, отключены от коммуникаций и законсервированы.
- состояние объекта оценки характеризуется как «неудовлетворительное».

Оценщик проводил анализ рынка объекта оценки и отобрали 5 объектов-аналогов, максимально сопоставимых с объектом оценки, что подтверждают представленные ниже статистические показатели (коэффициент вариации и средняя ошибка аппроксимации). Оценщик провел интервьюирование представителей арендодателей и уточнил у них информацию по объектам, необходимую для проведения оценки. Часть объектов, представленных на рынке (в открытых источниках информации) были исключены по причине того, что с представителями арендодателей не удалось уточнить всю необходимую для проведения оценки информацию.

Аналоги подбирались исходя из следующих критериев:

- расположение в историческом центре города, а также в близлежащих районах города;
- площадь – от 1000 кв. м;
- назначение – коммерческое с возможностью использования помещений под различные функции, преимущественно торговую;

- тип объекта – нежилое здание.

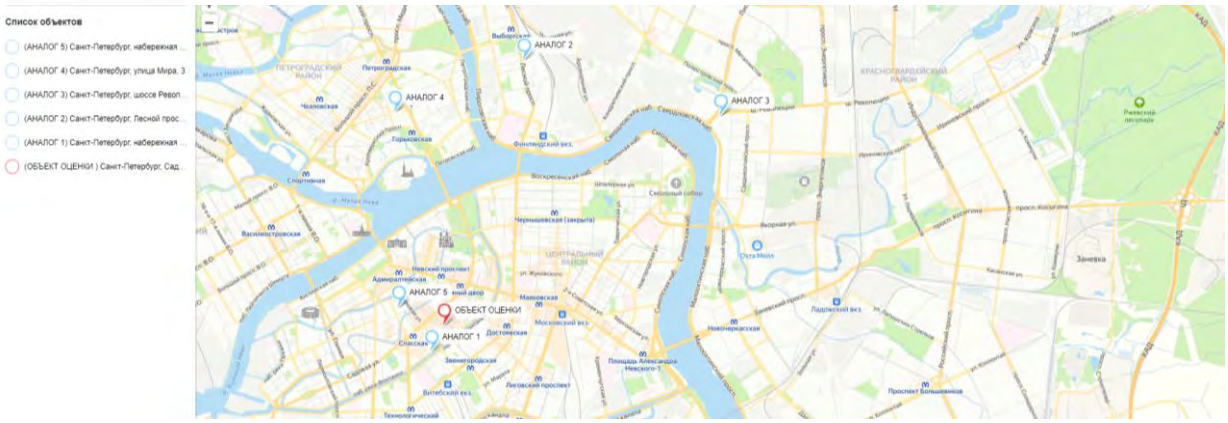


Рисунок 9.1. Карта-схема местоположения объекта оценки и объектов-аналогов[20]

Подробное описание аналогов (объектов сравнения) представлено ниже в таблице. Информация по объектам сравнения уточнялась в ходе интервью с представителями арендодателей. Копии интернет-страниц с информацией по объектам сравнения приведены в приложении к настоящему отчету.

Единица сравнения

В качестве единицы сравнения в настоящем Отчете используется ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади объекта в месяц без учета коммунальных платежей (коммунальные услуги) и эксплуатационных расходов и без НДС.

Все стоимости объектов-аналогов приняты представленными с учетом НДС вне зависимости от указанного способа налогообложения, так как данный параметр не оказывает влияния на рыночную стоимость объекта, ценообразование на рынке коммерческой недвижимости не зависит от налогообложения.

Подробное описание аналогов (объектов сравнения) представлено ниже в таблице. Информация по объектам сравнения уточнялась в ходе интервью с представителями арендодателей.

Копии интернет-страниц с информацией по объектам сравнения приведены в приложении к настоящему Отчету.

[20] Источник: http://maps.yandex.ru

Таблица 9.1 Краткое описание оцениваемого объекта № 1 и объектов сравнения

Расчет рыночной стоимости Объекта исследования сравнительным подходом						
Показатели	Объект исследования №1	№1	№2	№3	№4	№5
Источник информации		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1520_m_3321900912	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_1500_m2_2761246776	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1143.3_m_2122465023	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_13936_m2_2697803404	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_v_tsentre_1230_kv.m_2208737267
Адрес	Санкт-Петербург, Садовая ул., д.28-30, корп.32	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 89	Санкт-Петербург, Лесной пр-т, 21к1Б	Санкт-Петербург, ш. Революции, 1	Санкт-Петербург, ул. Мира, 3	Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 60В
Кадастровый номер	78:31:0105610:1096	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Район	Центральный	Адмиралтейский	Калининский	Калининский	Петроградский	Петроградский
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (дата сделки)	29.08.2023	29.08.2023	29.08.2023	29.08.2023	29.08.2023	29.08.2023
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Назначение (НЭИ)	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Транспортная доступность	~700 м ст.м "Сенная площадь"	~530 м ст.м "Сенная площадь"	~1280 м ст.м "площадь Ленина"	~3400 м ст.м "площадь Ленина"	~600 м ст.м "Горьковская"	~600 м ст.м "Садовая"
Характеристика местоположения относительно удаленности от станции метрополитена	8мин пешком	7 мин пешком	15 мин пешком	30 мин пешком	5 мин пешком	8мин пешком
Характеристика местоположения	Культурный и исторический центр (1)	Культурный и исторический центр (1)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки (2)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки (2)	Культурный и исторический центр (1)	Культурный и исторический центр (1)
Характеристика расположения относительно красной линии улицы	расположен внутри квартала	расположен внутри квартала	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен внутри квартала
Общая площадь, кв.м	2 389,6	1 520,0	1 500,0	1 143,3	13 936,0	1 200,0
Этажность	4 + подвал	3+мансарда	3	2	4	3
Состояние здания	неудовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Высота потолка, м	1,9-2,9	2,75 - 3,6	н/д	н/д	3 м	3-4м
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Состояние помещений	неудовлетворительное	неудовлетворительное	нормальное	удовлетворительное	нормальное	неудовлетворительное
Особенности доступа	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Условия парковки	стихийная, ограниченная	стихийная, ограниченная	стихийная, ограниченная	организованная	стихийная, ограниченная	стихийная, ограниченная
Стоимость продажи помещения, руб., с учетом НДС		**2 500 000**	**2 000 000**	**1 350 000**	**18 813 600**	**1 500 000**
Цена предложение / сделки, руб./кв.м, с учетом НДС		**1 645**	**1 333**	**1 181**	**1 350**	**1 250**
Цена предложение / сделки, руб./кв.м, с учетом НДС. Без учета КУ		**1 645**	**1 227**	**1 181**	**1 350**	**1 250**

Таблица 9.2 Краткое описание оцениваемого объекта № 2 и объектов сравнения

Расчет рыночной стоимости Объекта исследования сравнительным подходом						
Показатели	Объект исследования №2	№1	№2	№3	№4	№5
Источник информации		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1520_m_3321900912	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_1500_m2_2761246776	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1143.3_m_2122465023	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_13936_m2_2697803404	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_v_tsentre_1230_kv.m_2208737267
Адрес	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, корп. 42	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 89	Санкт-Петербург, Лесной пр-т, 21к1Б	Санкт-Петербург, ш. Революции, 1	Санкт-Петербург, ул. Мира, 3	Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 60В
Кадастровый номер	78:31:0105610:1088	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Район	Центральный	Адмиралтейский	Калининский	Калининский	Петроградский	Петроградский
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (дата сделки)	29.08.2023	29.08.2023	29.08.2023	29.08.2023	29.08.2023	29.08.2023
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Назначение (НЭИ)	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Транспортная доступность	~770 м ст.м "Гостиный двор"	~530 м ст.м "Сенная площадь"	~1280 м ст.м "площадь Ленина"	~3400 м ст.м "площадь Ленина"	~800 м ст.м "Горьковская"	~600 м ст.м "Садовая"
Характеристика местоположения относительно удаленности от станции метрополитена	7 мин пешком	7 мин пешком	15 мин пешком	30 мин пешком	5 мин пешком	8мин пешком
Характеристика местоположения	Культурный и исторический центр (1)	Культурный и исторический центр (1)	Центры администативных районов города, зоны точечной застройки (2)	Центры администативных районов города, зоны точечной застройки (2)	Культурный и исторический центр (1)	Культурный и исторический центр (1)
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Год постройки	1916	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Характеристика расположения относительно красной линии улицы	расположен внутри квартала	расположен внутри квартала	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен внутри квартала
Общая площадь, кв.м	1 947,6	1 520,0	1 500,0	1 143,3	13 936,0	1 200,0
Этажность	4 + подвал	3+мансарда	3	2	4	3
Состояние здания	неудовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Высота потолка, м	2,50	2,75 - 3,6	н/д	н/д	3 м	3-4м
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Состояние помещений	неудовлетворительное	неудовлетворительное	нормальное	удовлетворительное	нормальное	неудовлетворительное
Особенности доступа	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Условия парковки	стихийная, ограниченная	стихийная, ограниченная	стихийная, ограниченная	организованная	стихийная, ограниченная	стихийная, ограниченная
Стоимость продажи помещения, руб., с учетом НДС		**2 500 000**	**2 000 000**	**1 350 000**	**18 813 600**	**1 500 000**
Цена предложение / сделки, руб./кв.м, с учетом НДС		**1 645**	**1 333**	**1 181**	**1 350**	**1 250**
Цена предложение / сделки, руб./кв.м, с учетом НДС. Без учета КУ		**1 645**	**1 227**	**1 181**	**1 350**	**1 250**

При проведении настоящей оценки Оценщиком были получены достаточно подробные сведения об объектах сравнения. Оценщик также имел возможность ознакомиться с объектом оценки. Полученная информация, вкупе с проведенным анализом рынка, позволила применить адекватный метод оценки. В связи с этим, Оценщик считает возможным оценить располагаемую им информацию как удовлетворяющую критериям достаточности и достоверности.

Элементы сравнения

В ходе проведенного анализа были определены следующие элементы сравнения, влияющие на рыночную стоимость объектов сравнения (аналогов):

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- условия рынка (дата сделки);
- местоположение (расстояние до ст. метрополитена);
- тип объекта;
- этажность;
- площадь;
- наличие коммуникаций;
- состояние здания;
- состояние внутренней отделки;
- условия парковки.

Единица сравнения

В качестве единицы сравнения в настоящем Отчете используется ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади объекта в месяц без учета коммунальных платежей (коммунальные услуги) и эксплуатационных расходов и с учетом НДС.

Все стоимости объектов-аналогов приняты представленными с учетом НДС вне зависимости от указанного способа налогообложения, так как данный параметр не оказывает влияния на рыночную стоимость объекта, ценообразование на рынке коммерческой недвижимости не зависит от налогообложения.

В объявлениях у объекта аналога №2 указано, что в ставку аренды включены КУ, поэтому проведена корректировка.

№ п/п	Показатель	Значение по средним городам	Значение по городам-миллионникам
	Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки		
1	Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки (по данным аналитических агентств), %	13 – 21 Москва, Санкт-Петербург	
2	**Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа), %**	30	28
	в том числе:		
2.1	доля коммунальных расходов в величине арендной ставки, %	8	8
2.2	доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки, %	22	20
	Состав условно-переменных расходов		
1	Среднее значение величины коммунальных платежей, руб./м² в год	405	541
2	Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов, %	30	28
3	Среднее значение эксплуатационных расходов, руб./м² в год	1 034	1 292
4	Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов, %	70	72
	Структура коммунальных платежей по их видам		
1	Электроэнергия, %	—	52
2	Вода и канализация, %	—	6
3	Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом газоснабжения), %	—	42
	Структура эксплуатационных расходов по их видам		
1	Охрана, видеонаблюдение, сигнализация, %	15	17
2	Услуги связи, %	30	33
3	Уборка помещений,%	36	30
4	Уборка территории и вывоз мусора, %	3	2
5	СЭС и дезинфекция, %	1	1
6	Содержание лифтов, %	2	1
7	Техобслуживание, %	13	16

Источник: Информационный бюллетень «Российский оценщик» № 3 [108] 2011
В. А. Вольнова, член совета РОО, член экспертного совета РОО

Согласно исследованиям, проведенным Вольновой В.В., опубликованным в статье «Анализ состава арендной ставки (на примере офисных помещений класса В)», доля коммунальных расходов в арендной ставке в городов-миллионниках составляет 8%. На указанную величину расходов на КП была скорректирована арендная ставка объекта-аналога № 2.

Описание проведенных корректировок

Корректировка цены аренды объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения

Оценщик не производил корректировок на *передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия сделки* в связи с тем, что эти характеристики одинаковы как для объектов, выбранных в качестве аналогов, так и для оцениваемого объекта.

Корректировка на состояние рынка (параметр сделка/предложение)

Скидка на торг принята на основании данных сервиса «СтатРиелт» от 01.07.2023 г. по среднему значению для РФ и равна 4%.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,96	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82	0,85	0,83	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,89	0,80	0,84	0,81	0,76
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,90	0,88	0,85
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,96	0,94	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,93	0,88	0,91	0,89	0,86

01.07.2023

Рисунок 9.2. Скидки на торг по данным «СтатРиелт»

Корректировка цены аренды объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения

В качестве критериев сравнения Оценщиком принят исчерпывающий перечень возможных ценообразующих факторов, определенный в результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга (см. раздел отчета 8.5 «Обзор рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга»):

- ✓ Потенциал местоположения (в том числе окружение, удаленность от станции метрополитена, расположение относительно красной линии улицы);
- ✓ Условия парковки;
- ✓ Тип доступа;
- ✓ Физические характеристики:
  - Площадь;
  - Состояние внутренней отделки объекта;
  - Состояние здания;
  - Этажность здания.

Следует отметить, что при определении арендных ставок за объекты коммерческого назначения Оценщик не производил корректировок по таким ценообразующим факторам, как:

- тип объекта и вид использования (все отобранные объекты-аналоги, как и рассматриваемые здания, являются нежилыми зданиями);
- на красную линию (объект оценки расположен внутри специализированного торгового квартала – обособленной территории зданий, аналогов для которой в городе не обнаружено; данное расположение не может быть отнесено к стандартной классификации «внутри квартала / красная линия», в связи с чем проведение данной корректировки некорректно);
- на высоту помещений (все отобранные объекты-аналоги, как и рассматриваемые здания, обладают типовой высотой помещений, также для ряда аналогов данная информация отсутствует).

Корректировка на расстояние до метро

В таком крупном городе, как Санкт-Петербург, метро является наиболее предпочтительным видом транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Расположение коммерческого объекта недвижимости на том или ином удалении от станции метрополитена определяет его сравнительную ценность. Как правило, наиболее высокие цены выставлены на объекты, которые находятся в домах рядом с метро.

Корректировка проводится в соответствии с данными Справочника «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербурга», Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 9.3. Корректировка на расстояние до метро в минутах

Таблица 37

арендные ставки						
Расстояние до метро, мин/пешком		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	**1,00**	1,14	1,23	1,25	1,40
	5-15	0,88	**1,00**	1,09	1,10	1,23
	15-30	0,81	0,92	**1,00**	1,01	1,13
	30-60	0,80	0,91	0,99	**1,00**	1,12
	60-90	0,72	0,81	0,88	0,90	**1,00**

Объект оценки расположен на расстоянии в минутах пешком, равном 8 минутам. Расстояние от ближайшей станции метро для объектов-аналогов №№ 1,5 также находится в диапазоне от 5 до 15 минут. Коэффициент равен 1.

Объект-аналог №2 расположен на удалении, равном 15 минут. Коэффициент равен 1,09. Корректировка равна 9%.

Объект-аналог №3 расположен на удалении, равном 30 минут. Коэффициент равен 1,1. Корректировка равна 10%.

Объект-аналог №4 расположен на удалении, равном 5 минут. Коэффициент равен 0,88. Корректировка равна -12%.

Величина корректировки = ($К_{объекта\ оценки}$ / $К_{объекта\text{-}аналога}$ -1) * 100%

<u>Корректировка на локальное расположение</u>

Объекты сравнения характеризуются различием по характеру окружающей застройки, перспектив развития территории близости расположения к жилым кварталам, транспортным магистралям.

Для объектов-аналогов поправка делалась на основании поправки на локальное местоположение по данным справочника оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость», Нижний Новгород, 2021 г., под редакцией Лейфера Л.А. Согласно вышеуказанному справочнику в пределах района можно выделить следующие типовые территориальные зоны:

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для г.Санкт-Петербург (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 53. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных 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	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0.89	0.78	0.99
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0.81	0.70	0.91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.67	0.80
Окраины городов, промзоны	0.62	0.54	0.70
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.66	0.80
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0.89	0.83	0.94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0.80	0.75	0.86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.67	0.80
Окраины городов, промзоны	0.62	0.54	0.69
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.66	0.80

Объект оценки расположен непосредственно на территории «Апраксина двора», в историческом центре города. Объекты-аналог №№ 1 и 4, 5 расположены также в центре города, что соответствует местоположению Объекта оценки. Коэффициент равен 1.

Объекты-аналоги №№2, 3 расположены недалеко от центра и отнесены к категории «Центры административных районов города, зоны точечной застройки». Коэффициент равен 0,89. Корректировка равна 12%.

$$\text{Величина корректировки} = (К_{\text{объекта оценки}} / К_{\text{объекта-аналога}} - 1) * 100\%$$

Физические характеристики объекта

- качество внутренней отделки;
- общая площадь;
- этажность
- состояние здания.

Корректировка на площадь

Необходимо отметить, что традиционно при увеличении площади объектов собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», поскольку, чем больше предлагаемая площадь, тем менее ликвидным является объект сравнения.

Величина корректировки определена в соответствии с данным ассоциации «СтатРиелт» на 1.07.2023 года.

Для каждого аналога была вычислена корректировка, с учетом представленной таблицы, где:

- So – общая площадь оцениваемого участка, кв. м;
- Sa – площадь аналога;
- К.торм – коэффициент торможения, принятый для общественных зданий и равный -0,16

Таблица 9.4. Корректировка на площадь

назначение	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,667
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,542

Корректировка определялась по формуле путем вычитания из выявленных показателей единицы:

$$К_{пл} = E1 - 1,$$

где E1 – коэффициент объекта-аналога.

Корректировка на состояние отделки помещений

Величина корректировки определена в соответствии с Моделью определения арендной платы I квартал 2023 года, определенной ГУП «ГУИОН».

Таблица 9.5. Корректировка на состояние отделки

Состояние	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
«Евростандарт»	1,10	1,13	1,06
Отличное	1,05	1,07	1,04
Нормальное	1,00	1,00	1,00

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»

Модель определения арендной платы 1 квартал 2023 года

Состояние	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Удовлетворительное	0,90	0,89	0,88
Неудовлетворительное	0,79	0,79	0,76

Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии. Объекты-аналоги №№ 1,5 без отделки, что сопоставимо с «неудовлетворительным» состоянием. Коэффициент равен 0,79.

Объекты-аналоги № 2, 4 в «нормальном» состоянии. Коэффициент равен 1. Корректировка равна -21%.

Объект-аналог № 3 в «удовлетворительном» состоянии. Коэффициент равен 0,90. Корректировка равна -12,22%.

Величина корректировки = ($К_{объекта\ оценки}$ / $К_{объекта\text{-}аналога}$ -1) * 100%

Корректировка на состояние здания

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Величина корректировки определена в соответствии с данным ассоциации «СтатРиелт» на 01.07.2023 года.

Таблица 9.6. Корректировка на состояние здания

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)

корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению

Итоги расчетов Statriell на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,66	0,87	0,68
4	Условно- удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,39	0,58	0,48

Объект оценки представляет собой нежилое здание, находящееся в неудовлетворительном состоянии, что сопоставимо со средним значением категории «условно удовлетворительное». Коэффициент равен 0,48.

Объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии и могут быть отнесены к категории «удовлетворительное несовременное эксплуатируемое». В историческом центре Санкт-Петербурга практически отсутствуют современные нежилые зданий, поскольку вся застройка относится к Старому фонду, и на износ здания оказывает влияние множество факторов (условия эксплуатация, проводимые капитальные ремонты), поэтому состояние объектов-аналогов определялось по данным фотоматериалов, представленных в объявлении.

Коэффициент для аналогов взят по среднему значению и равен 0,68. Корректировка равна -29,41%.

Величина корректировки = ($К_{объекта\ оценки}$ / $К_{объекта\text{-}аналога}$ -1) * 100%

Корректировка на занимаемый этаж

Величина корректировки определена в соответствии с данным ассоциации «СтатРиелт» на 01.07.2023 года.

Таблица 9.7. Корректировка на занимаемый этаж

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,85	**0,78**
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	**0,91**
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,98	**0,94**
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,01	**0,91**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,96	**0,88**
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,01	**0,95**
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,05	**1,01**
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,02	**0,96**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	**0,89**
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,94	**0,91**
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	**0,88**
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,87	**0,82**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	0,98	**0,95**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	**0,92**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	**0,88**
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,05	**1,01**
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,02	**0,96**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	**0,90**
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,95	**0,92**
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,95	**0,89**

01.07.2023

Объекты-аналоги, как и объекты оценки, являются многоэтажными зданиями, поэтому корректировка проводилась путем нахождения средневзвешенного значения для каждого из объектов. В расчеты приняты средние значения коэффициентов для этажей.

Объекты оценки представляют собой четырехэтажные здания с подвалом. Коэффициент рассчитан как средневзвешенного значения исходя из площадей каждого этажа. Ведомости помещений представлены в п. 6 настоящего Отчета.

Объекты-аналоги №1,2,5 представляет собой трехэтажное здание, поэтому его коэффициент составил 0,96 (=(0,95+0,92+1)/3).

Объект-аналог №3 – двухэтажное здания с коэффициентом 0,975 (=(=(0,95+1)/2).

Объект-аналог №4 – четырехэтажное здание, поэтому его коэффициент составил 0,948(=(0,95+0,92+0,92+1)/4).

Величина корректировки может быть получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (К_{\text{объекта оценки}} / К_{\text{объекта-аналога}} - 1) * 100\%$$

<u>Корректировка на наличие коммуникаций</u>

Корректировка проведена в соответствии с данными сервиса «СтатРиелт» от 01.09.2023 года.

Таблица 9.8. Корректировка на наличие коммуникаций

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,57	0,81	0,68
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	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

Объект оценки отключен от коммуникаций и в таком случае коэффициент равен 0,56 (=0,68*0,90*0,92).

Объекты-аналоги имеют все необходимые коммуникации. Коэффициент равен 1. Корректировка равна -43,70%.

Величина корректировки = ($К_{объекта\ оценки}$ / $К_{объекта\text{-}аналога}$ -1) * 100%

Принятые корректировки указаны в соответствующих строках итоговой расчетной таблицы, приведенной далее по тексту отчета.

Результаты расчета методом сравнительного анализа продаж представлены ниже.

Результаты расчета

Итоговое значение оценки рыночной стоимости 1 кв. м объекта оценки получено как среднее значение откорректированных цен объектов-аналогов.

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки методом количественных корректировок и произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены ниже в таблице.

Таблица 9.9. Расчет показателя качества оцениваемого объекта № 1 и объектов сравнения

Элементы сравнения	Объект исследования №1					
		№1	№2	№3	№4	№5
Корректировки 1-ой группы						
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка (мультипликатор)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 645	1 227	1 181	1 350	1 250
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка (мультипликатор)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 645	1 227	1 181	1 350	1 250
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка (мультипликатор)		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 579	1 178	1 134	1 296	1 200
Условия рынка (дата сделки)	29.08.2023	29.08.2023	29.08.2023	29.08.2023	29.08.2023	29.08.2023
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		**1 579**	**1 178**	**1 134**	**1 296**	**1 200**
Корректировки 2-ой группы						
Элементы сравнения	**Объект исследования**					
			№2	**№3**	**№4**	**№5**
Корректировка на удаленность от метро						
Характеристика местоположения относительно удаленности от станции метрополитена	8мин пешком	7 мин пешком	15 мин пешком	30 мин пешком	5 мин пешком	8мин пешком
Корректировка (в % от цен)		0,00%	9,00%	10,00%	-12,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м		**0**	**106**	**113**	**-156**	**0**
Корректировка на занимаемый этаж						
Этажность	4 + подвал	3+мансарда	3,00	2,00	4,00	3,00
Коэффициент	0,930	0,96	0,96	0,975	0,948	0,96
Корректировка , %		**-2,78%**	**-2,78%**	**-4,61%**	**-1,84%**	**-2,78%**
Величина корректировки, руб./кв.м		**-44**	**-33**	**-52**	**-24**	**-33**
Корректировка на состояние помещений						
Состояние помещений	неудовлетворительное	неудовлетворительное	нормальное	удовлетворительное	нормальное	неудовлетворительное
Коэффициент	0,79	0,79	1,00	0,90	1,00	0,79
Корректировка, %		**0,00%**	**-21,00%**	**-12,22%**	**-21,00%**	**0,00%**
Величина корректировки, руб./кв.м		**0**	**-247**	**-139**	**-272**	**0**
Корректировка на площадь						
Общая площадь, кв.м	2 389,6	1 520,0	1 500,0	1 143,3	13 936,0	1 200,0
Коэффициент	1,000	0,930	0,928	0,889	1,326	0,896
Корректировка , %		**-7,51%**	**-7,74%**	**-12,52%**	**24,58%**	**-11,65%**
Величина корректировки, руб./кв.м		**-119**	**-91**	**-142**	**319**	**-140**
Корректировка состояние здания						
Состояние здания	неудовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент	0,48	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68
Корректировка , %		**-29,41%**	**-29,41%**	**-29,41%**	**-29,41%**	**-29,41%**
Величина корректировки, руб./кв.м		**-464**	**-346**	**-333**	**-381**	**-353**
Корректировка на местоположение						
Характеристика местоположения	Культурный и исторический центр (1)	Культурный и исторический центр (1)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки (2)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки (2)	Культурный и исторический центр (1)	Культурный и исторический центр (1)
Коэффициент	1,00	1,00	0,89	0,89	1,00	1,00
Корректировка (мультипликатор)		**0%**	**12%**	**12%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена, руб./кв.м		**0**	**146**	**140**	**0**	**0**
Корректировка на наличие коммуникаций						
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Коэффициент	0,56	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка ,%		**-43,70%**	**-43,70%**	**-43,70%**	**-43,70%**	**-43,70%**
Величина корректировки, руб./кв.м		**-690**	**-515**	**-495**	**-566**	**-524**
Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом						
Скорректированная цена, руб./кв.м		**262**	**197**	**226**	**216**	**150**
Абсолютная итоговая кор.		1 383	1 639	1 462	1 772	1 100
Веса		0,0007233	0,0006100	0,0006839	0,0005645	0,0009087
Весовой коэффициент		0,207223165	0,174768441	0,195949091	0,161718192	0,260341111
				207		
Рыночная арендная плата, руб./кв.м, с НДС						**207**
Рыночная арендная плата, руб./кв.м, без НДС						**173**

Таблица 9.10. Расчет показателя качества оцениваемого объекта № 2 и объектов сравнения

Элементы сравнения	Объект исследования №1					
		№1	№2	№3	№4	№5
Корректировки 1-ой группы						
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка (мультипликатор)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 645	1 227	1 181	1 350	1 250
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка (мультипликатор)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 645	1 227	1 181	1 350	1 250
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка (мультипликатор)		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 579	1 178	1 134	1 296	1 200
Условия рынка (дата сделки)	29.08.2023	29.08.2023	29.08.2023	29.08.2023	29.08.2023	29.08.2023
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		**1 579**	**1 178**	**1 134**	**1 296**	**1 200**
Корректировки 2-ой группы						
Элементы сравнения	**Объект исследования**					
			№2	**№3**	**№4**	**№5**
Корректировка на удаленность от метро						
Характеристика местоположения относительно удаленности от станции метрополитена	7 мин пешком	7 мин пешком	15 мин пешком	30 мин пешком	7 мин пешком	8мин пешком
Корректировка (в % от цен)		0,00%	9,00%	10,00%	-12,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м		**0**	**106**	**113**	**-156**	**0**
Корректировка на занимаемый этаж						
Этажность	4 + подвал	3+мансарда	3,00	2,00	4,00	3,00
Коэффициент	0,925	0,96	0,96	0,975	0,948	0,96
Корректировка , %		**-3,31%**	**-3,31%**	**-5,13%**	**-2,38%**	**-3,31%**
Величина корректировки, руб./кв.м		**-52**	**-39**	**-58**	**-31**	**-40**
Корректировка на состояние помещений						
Состояние помещений	неудовлетворительное	неудовлетворительное	нормальное	удовлетворительное	нормальное	неудовлетворительное
Коэффициент	0,79	0,79	1,00	0,90	1,00	0,79
Корректировка, %		**0,00%**	**-21,00%**	**-12,22%**	**-21,00%**	**0,00%**
Величина корректировки, руб./кв.м		**0**	**-247**	**-139**	**-272**	**0**
Корректировка на площадь						
Общая площадь, кв.м	1 947,6	1 520,0	1 500,0	1 143,3	13 936,0	1 200,0
Коэффициент	1,000	0,961	0,959	0,918	1,370	0,925
Корректировка , %		**-4,05%**	**-4,27%**	**-8,90%**	**27,01%**	**-8,06%**
Величина корректировки, руб./кв.м		**-64**	**-50**	**-101**	**350**	**-97**
Корректировка состояние здания						
Состояние здания	неудовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент	0,48	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68
Корректировка , %		**-29,41%**	**-29,41%**	**-29,41%**	**-29,41%**	**-29,41%**
Величина корректировки, руб./кв.м		**-464**	**-346**	**-333**	**-381**	**-353**
Корректировка на местоположение						
Характеристика местоположения	Культурный и исторический центр (1)	Культурный и исторический центр (1)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки (2)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки (2)	Культурный и исторический центр (1)	Культурный и исторический центр (1)
Коэффициент	1,00	1,00	0,89	0,89	1,00	1,00
Корректировка (мультипликатор)		**0%**	**12%**	**12%**	**0%**	**0%**
Скорректированная цена, руб./кв.м		**0**	**146**	**140**	**0**	**0**
Корректировка на наличие коммуникаций						
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Коэффициент	0,56	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка ,%		**-43,70%**	**-43,70%**	**-43,70%**	**-43,70%**	**-43,70%**
Величина корректировки, руб./кв.м		**-690**	**-515**	**-495**	**-566**	**-524**
Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом						
Скорректированная цена, руб./кв.м		**308**	**232**	**261**	**240**	**186**
Абсолютная итоговая кор.		1 336	1 605	1 427	1 810	1 064
Веса		0,0007483	0,0006232	0,0007008	0,0005525	0,0009401
Весовой коэффициент		0,209918239	0,174806902	0,1965833	0,154979957	0,263711602
				243		
Рыночная арендная плата, руб./кв.м, без НДС						**243**
Рыночная арендная плата, руб./кв.м, с НДС						**203**

Произведенные расчеты, представленные в таблицах, позволяют сделать однозначный вывод о том, что по своим основным ценообразующим факторам объекты могут быть признаны напрямую сопоставимыми с объектом оценки. Каких-либо иных формализованных особенностей объектов (кроме указанных в таблице) Оценщиком не выявлено и не требуется проведения дополнительных корректировок.

Дополнительно Оценщик рассчитал коэффициент вариации.

Коэффициент вариации

Коэффициент вариации рассчитывается путем деления стандартного отклонения на среднее значение:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

Коэффициент вариации для Объекта оценки №1 = 19,7 % (значение коэффициента вариации <33%, значит, совокупность однородна).

Коэффициент вариации для Объекта оценки №2 = 18,1 % (значение коэффициента вариации <33%, значит, совокупность однородна).

Таким образом,

Таблица 9.11. Рыночная стоимость (величина арендной платы) за объект оценки №1 – нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д.28-30, корп.32

Параметр	Показатели
Общая площадь объекта оценки, кв. м	2 389,6
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом, руб./ кв. м в месяц, с учетом НДС, без учета ЭР и КУ, округленно	207
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом, руб./ кв. м в месяц, без учета НДС, ЭР и КУ, округленно	173
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом недвижимости на условиях аренды, руб./ кв. м общей площади в год с учетом НДС, без учета ЭР и КУ, округленно	2 484
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом недвижимости на условиях аренды, руб./ кв. м общей площади в год без учета НДС, ЭР и КУ, округленно	2 070
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом недвижимости на условиях аренды, руб. за объект оценки целиком в год с учетом НДС, без учета ЭР и КУ, округленно	5 935 766
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом недвижимости на условиях аренды, руб. за объект оценки целиком в год без учета НДС, ЭР и КУ, округленно	4 946 472

Таблица 9.12. Рыночная стоимость (величина арендной платы) за объект оценки №2 – нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, корп. 42

Параметр	Показатели
Общая площадь объекта оценки, кв. м	1 947,6
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом, руб./ кв. м в месяц, с учетом НДС, без учета ЭР и КУ, округленно	243
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом, руб./ кв. м в месяц, без учета НДС, ЭР и КУ, округленно	203
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом недвижимости на условиях аренды, руб./ кв. м общей площади в год с учетом НДС, без учета ЭР и КУ, округленно	2 916
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом недвижимости на условиях аренды, руб./ кв. м общей площади в год без учета НДС, ЭР и КУ, округленно	2 430
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом недвижимости на условиях аренды, руб. за объект оценки целиком в год с учетом НДС, без учета ЭР и КУ, округленно	5 679 202
Величина рыночной арендной платы за право пользования объектом недвижимости на условиях аренды, руб. за объект оценки целиком в год без учета НДС, ЭР и КУ, округленно	4 732 668

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования по определению величины рыночной арендной платы за оцениваемый объект является сопоставление расчетных значений, полученных при помощи использованных Оценщиком подходов к оценке. Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение единого итогового значения наиболее вероятной величины рыночной арендной платы за объект через оценку надежности и точности получения каждого из них.

В разделе 10.1 отчета Оценщиком был произведен мотивированный отказ от использования доходного и затратного подходов, и итоговое значение рыночной арендной платы было рассчитано в рамках одного сравнительного подхода.

Результаты определения рыночной величин арендной платы представлены в таблицах ниже.

Таблица 10.1. Определение рыночной величины арендной платы, руб. в год с учетом НДС, без учета ЭР и КУ, округленно за объект оценки №1

Подход	Стоимость, руб.	Вес
Сравнительный подход	5 935 766	100%
Затратный подход	Не использовался	0
Доходный подход	Не использовался	0
Рыночная стоимость, округленно, руб.	5 935 766	-

Таблица 10.2. Определение рыночной величины арендной платы, руб. в год с учетом НДС, без учета ЭР и КУ, округленно за объект оценки №2

Подход	Стоимость, руб.	Вес
Сравнительный подход	5 679 202	100%
Затратный подход	Не использовался	0
Доходный подход	Не использовался	0
Рыночная стоимость, округленно, руб.	5 679 202	-

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном Отчете:

Итоговая величина рыночной арендной платы за объекты недвижимости по состоянию и в ценах на 29.08.2023 г. составляет:

за нежилое здание, площадью 2 389,6 кв. м с кадастровым номером 78:31:0105610:1096, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д.28-30, корп.32:
5 935 766 (Пять миллионов девятьсот тридцать пять тысяч семьсот шестьдесят шесть) руб. в год за объект оценки с учетом НДС, без учета ЭР и КУ,
или:
4 946 472 (Четыре миллиона девятьсот сорок шесть тысяч четыреста семьдесят два) руб. в год за объект оценки без НДС, без учета ЭР и КУ

за нежилое здание, площадью 1 947,6 кв. м с кадастровым номером 78:31:0105610:1088, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, корп. 42
5 679 202 (Пять миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч двести два) руб. в год за объект оценки с учетом НДС, без учета ЭР и КУ,
или:
4 732 668 (Четыре миллиона семьсот тридцать две тысячи шестьсот шестьдесят восемь) руб. в год за объект оценки без НДС, без учета ЭР и КУ

11 Заключение об искомой величине рыночной арендной платы

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Оценщик свидетельствует, что непосредственно ознакомились с оцениваемым объектом и при визуальном осмотре не нашли явных расхождений с полученной от Заказчика информацией, однако однозначно утверждать о полной идентичности представленных сведений фактическому состоянию дел не могут, так как полной инженерно-технической экспертизы оцениваемого объекта не проводили.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной величине арендной платы за оцениваемый объект. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения (дату осмотра объекта). Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на рыночную величину арендной платы за объект оценки.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер их вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим заявляем, что в соответствии с имеющимися данными и исходя из своих знаний и убеждений:

- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашим личным непредвзятым профессиональным мнением и выводам.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемом объекте недвижимости, являющимся предметом данного отчета.
- Оценщик не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной рыночной величины арендной платы, или тенденцией в определении рыночной величины арендной платы в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата.
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной величины рыночной арендной платы.
- Оценщик лично осмотрел оцениваемый объект.
- Этот отчет составлен в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей на дату проведения оценки редакции); Федеральных стандартов оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», ФСО №7 (утв. Приказом МЭР России от 25.09.2014 г. №611), Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков в частях, не противоречащих ФСО, Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество

профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), членами которой состоят Оценщики, подписавшие настоящий Отчет.

- Рыночная величина арендной платы признается действительной на дату проведения оценки.

Результаты проведенных расчетов содержатся в нижеследующей таблице.

Итоговая величина рыночной арендной платы за объекты недвижимости по состоянию и в ценах на 29.08.2023 г. составляет:

за нежилое здание, площадью 2 389,6 кв. м с кадастровым номером 78:31:0105610:1096, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д.28-30, корп.32:
5 935 766 (Пять миллионов девятьсот тридцать пять тысяч семьсот шестьдесят шесть) руб. в год за объект оценки с учетом НДС, без учета ЭР и КУ,
или:
4 946 472 (Четыре миллиона девятьсот сорок шесть тысяч четыреста семьдесят два) руб. в год за объект оценки без НДС, без учета ЭР и КУ

за нежилое здание, площадью 1 947,6 кв. м с кадастровым номером 78:31:0105610:1088, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, корп. 42
5 679 202 (Пять миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч двести два) руб. в год за объект оценки с учетом НДС, без учета ЭР и КУ,
или:
4 732 668 (Четыре миллиона семьсот тридцать две тысячи шестьсот шестьдесят восемь) руб. в год за объект оценки без НДС, без учета ЭР и КУ

Оценщик _____ **О.Ю. Сарафанова**

Генеральный директор
АО «Региональное управление оценки» _____ **А. В. Васильченко**

12 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998. – 174 с.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. М., изд-во «Маросейка», 2009 – 432 с.
- Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа // Вопросы оценки, №1, 2002, с.2-10.
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
- Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. М., изд-во «Финансы и статистика», 2008 - 368 стр.
- Е.И. Тарасевич Методы оценки недвижимости.- СПб, 1995.
- Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость / СПбГТУ, СПб., 1996;
- Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. М., «Дело», 1997.
- Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М., 1994.
- Международные стандарты оценки. Седьмое издание. 2005. (МСО 2005) / Аутентичный перевод на русский язык. – М.: Российское общество оценщиков, 2005.
- Б.Е. Лужанский. Оценка стоимости с учетом погрешности и неопределенности исходной информации. Доходный подход. http://www.valuer.ru/files/bel/StPogrDoch.doc.
- Озеров Е.С. Выбор варианта наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта недвижимости. www.appraiser.ru.
- Теория статистики. Под редакцией профессора Р.А. Шмойловой. – М.: Финансы и статистика, 1998. – 560с.
- Башкатов В.С., Бузова И.А. «Основы оценки недвижимости», учебно-методическое пособие, СПб, 2005 г.

13 Приложения

13.1 Копия Технического задания

Приложение №1
к Приложению №1 (Техническое задание)
к Контракту № 2023004283110 от __.__.202_ г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

I. **Объект (объекты) оценки с указанием сведений об имущественных правах; состав объекта оценки:**

№	Наименование объекта	Общая площадь, м²	Кадастровый номер	Адрес объекта недвижимости
1.	нежилое здание	2389,6	78:31:0105610:1096	Санкт-Петербург, Садовая ул., д.28-30, корп.32
2.	нежилое здание	1947,6	78:31:0105610:1088	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 28-30, корп. 42

Имущественные права

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки и связанные с ними ограничения и обременения

II. **Цель оценки:** оценка рыночной годовой арендной платы для проведения торгов на аренду.

III. **Законодательство:** Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

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

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

VI. **Специальные допущения, иные существенные допущения и ограничения**

- устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в Отчете;
- оценку производить с учетом земельного участка, на котором расположен объект оценки.

VII. **Ограничения оценки**

- Обмеры оцениваемого объекта не проводить. Общие сведения об объекте оценки принять на основании данных, предоставленных Заказчиком, правоподтверждающих документов и технической документации.
- Иные ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

VIII. **Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки**

Отчет об оценке не может быть использован Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и настоящим заданием, распространение и публикация отчета в целом и его частей не может быть осуществлена без письменного согласия Исполнителя и Оценщика.

IX. **Форма составления отчета об оценке**

Отчет об оценке в печатном виде на бумажном носителе в количестве трех оригинальных экземпляров, а также в электронном виде в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной подписью.

X. **Иная информация**

Срок проведения оценки: в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента заключения Контракта и предоставления Заказчиком Исполнителю всех необходимых для оказания услуг документов.

XI. **Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки**

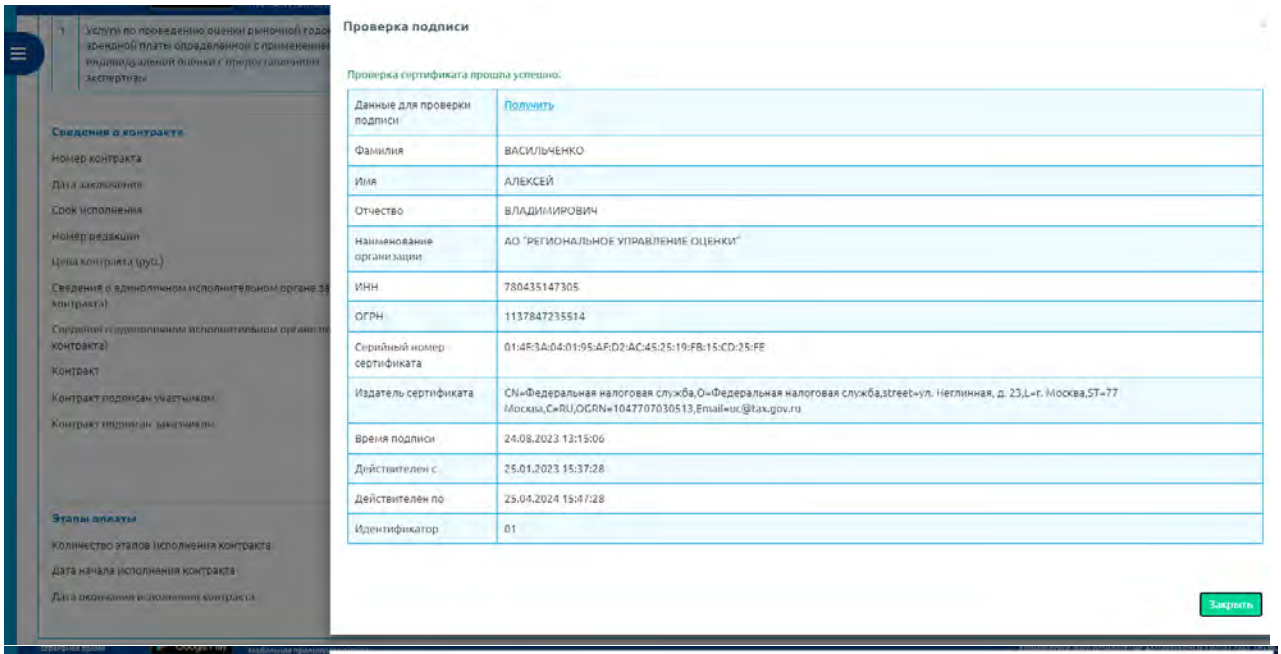
- Выписки из ЕГРН;

- Технические паспорта;
- Поэтажные планы;
- Охранные обязательства;
- Ведомость помещений (при наличии).

XII. Требования к предоставлению итогового результата услуг, в т.ч. к форме представления итоговой стоимости

- Итоговый результат оценки представить в виде величины годовой арендной платы за объект оценки, выраженной в рублях Российской Федерации, с учетом и без учета НДС.
- Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться арендная плата за объект оценки, не требуется.

От Заказчика:	**От Исполнителя:**
Директор	Генеральный директор
_____ / А.И. Эккерман	_____ /А.В. Васильченко
м.п.	**м.п.**

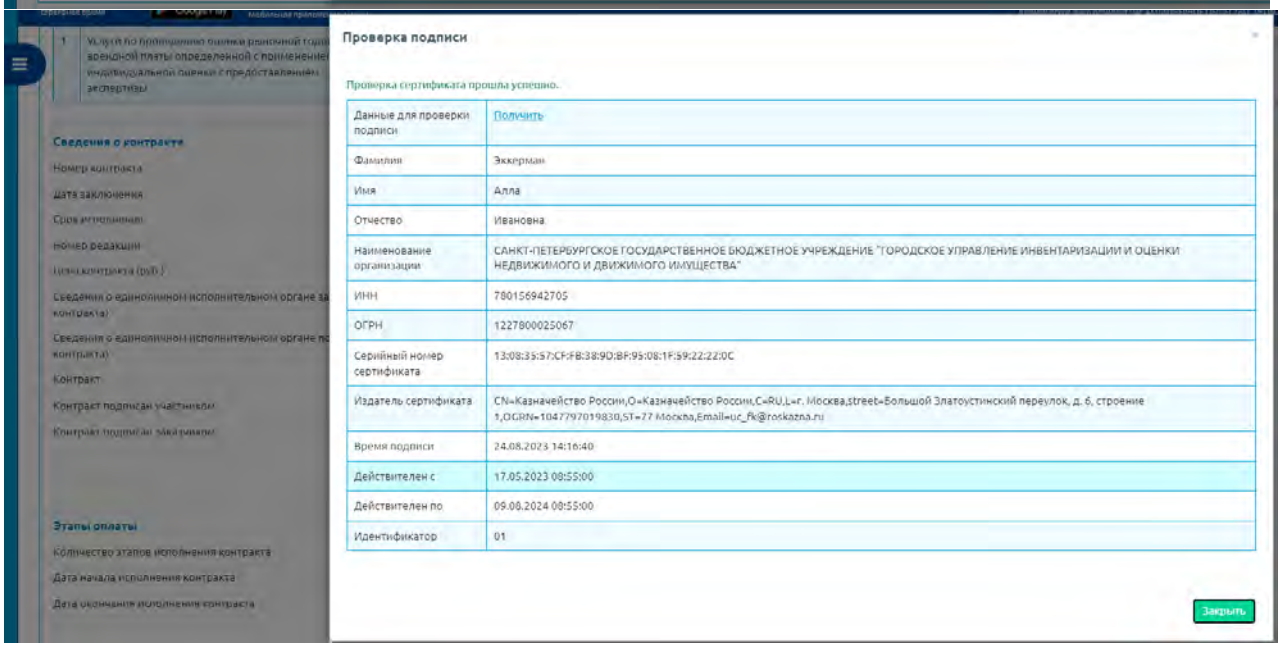


Проверка подписи

Проверка сертификата прошла успешно.

Данные для проверки подписи	Получить
Фамилия	ВАСИЛЬЧЕНКО
Имя	АЛЕКСЕЙ
Отчество	ВЛАДИМИРОВИЧ
Наименование организации	АО "РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ"
ИНН	780435147305
ОГРН	1137847235514
Серийный номер сертификата	01:4F:3A:04:01:95:AF:D2:AC:45:25:19:FB:15:CD:25:FE
Издатель сертификата	CN=Федеральная налоговая служба,O=Федеральная налоговая служба,street=ул. Неглинная, д. 23,L=г. Москва,ST=77 Москва,C=RU,OGRN=1047707030513,Email=uc@tax.gov.ru
Время подписи	24.08.2023 13:15:06
Действителен с	25.01.2023 15:37:28
Действителен по	25.04.2024 15:47:28
Идентификатор	01

Закрыть



Проверка подписи

Проверка сертификата прошла успешно.

Данные для проверки подписи	Получить
Фамилия	Эккерман
Имя	Алла
Отчество	Ивановна
Наименование организации	САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА"
ИНН	780156942705
ОГРН	1227800025067
Серийный номер сертификата	13:08:35:57:CF:FB:38:9D:BF:95:08:1F:59:22:22:0C
Издатель сертификата	CN=Казначейство России,O=Казначейство России,C=RU,L=г. Москва,street=Большой Златоустинский переулок, д. 6, строение 1,OGRN=1047797019830,ST=77 Москва,Email=uc_fk@roskazna.ru
Время подписи	24.08.2023 14:16:40
Действителен с	17.05.2023 08:55:00
Действителен по	09.08.2024 08:55:00
Идентификатор	01

Закрыть

13.2 Копии документов Оценщика (документы об образовании, выписки из реестров саморегулируемых организаций, страховые полисы) и Исполнителя (страховой полис)

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-191-065456/23 от «26» мая 2023

Россия, г. Санкт-Петербург

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Акционерное общество "РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ"** ИНН 7806504567 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, д.68 лит. А, кабинет 408 E-mail: info@oaoruo.ru Тел.: (812)3835555
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 E-mail: spbfilial@spb.ingos.ru Тел.: +78123321010 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С **«01» июля 2023 года** по **«30» июня 2024 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере **100 000 000,00 (сто миллионов рублей 00 копеек).** 4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **100 000 000,00 (сто миллионов рублей 00 копеек).** 4.3. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.** 4.4. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере **39 425,00 (тридцать девять тысяч четыреста двадцать пять рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«10» июня 2023 года.** 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«01» июля 2014 года.**
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных

Страхователь: _____ Страховщик: _____

органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
«РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ»

От Страхователя:
Васильченко Алексей Владимирович
Генеральный директор
На основании Устава

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Рогулина О.В.,
Начальник отдела страхования ответственности Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
Доверенность № 9897196-191/23 от 12.01.2023

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-191-065456/23 от 26.05.2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования №433-191-065456/23 от 26.05.2023 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:
Акционерное общество "РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ"	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, д.68 лит. А, кабинет 408
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:	**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Оценочная деятельность	Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	СРОК СТРАХОВАНИЯ:	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:
с 01.07.2023 по 30.06.2024	12 месяцев	01.07.2014

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):	ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	ФРАНШИЗА:
Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности	100 000 000 рублей По одному страховому случаю	0 рублей
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту	100 000 рублей	0 рублей

СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования: **100 100 000 рублей**

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
2. Третьими лицами являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которым может быть причинены убытки при осуществлении Застрахованной деятельности
3. Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
4. Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
5. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +78123321010 или по электронной почте spbfilial@spb.ingos.ru.

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел: +78123321010,
эл. адрес: spbfilial@spb.ingos.ru.

От Страховщика:
Рогулина О.В.,
Начальник отдела страхования ответственности Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
Доверенность № 9897196-191/23 от 12.01.2023

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0746 от 25.11.2021

САРАФАНОВА
Ольга Юрьевна
ИНН: 482615546777
ИНН/Паспортные данные

является членом
Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

Председатель Совета Ассоциации — В.В. Жуковский

Директор — А.Н. Луняк

ОГРН 1077800027535

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

КОПИЯ

Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772408247933

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050558

Город

Москва

Дата выдачи

28 апреля 2021 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

САРАФАНОВА

Ольга Юрьевна

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Негосударственном образовательном частном учреждении высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

в объёме 850 часов

Решением от

16 апреля 2021 года протокол ИАК №13

диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценочная деятельность

Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ ЧАСТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» (Университет «Синергия») ОГРН 1037700023628 ИНН 7729152143

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030631-1 «08» октября 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Сарафановой Ольге Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «08» октября 2021 г. № 221

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «08» октября 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г. «Б» ТЗ № 672.

019449 - КА1

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 9

К ДОГОВОРУ №433-191-138715/22 ОТ «19» ДЕКАБРЯ 2022 Г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-138715/22 от «19» декабря 2022 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования и не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»** (далее – Страхователь) Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5
СТРАХОВЩИК:	**СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Страховщик) 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН 7705042179 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. **Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге** Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	**Сарафанова Ольга Юрьевна** 398036, Липецкая обл, г. Липецк, пр-кт Победы, д.118, кв.156 42 14 934117, выдан отделом УФМС России по Липецкой области в Октябрьском р-не гор. Липецка, 31.03.2015 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО Ассоциация оценщиков «СПО», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	**С 01.01.2023г. 31.12.2024 г.** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. Страховая защита по Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Застрахованного лица, имевших место в течение Периода страхования.
ФРАНШИЗА:	По условиям Договора страхования франшиза не установлена
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере **5000000 рублей.**
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ М.П.

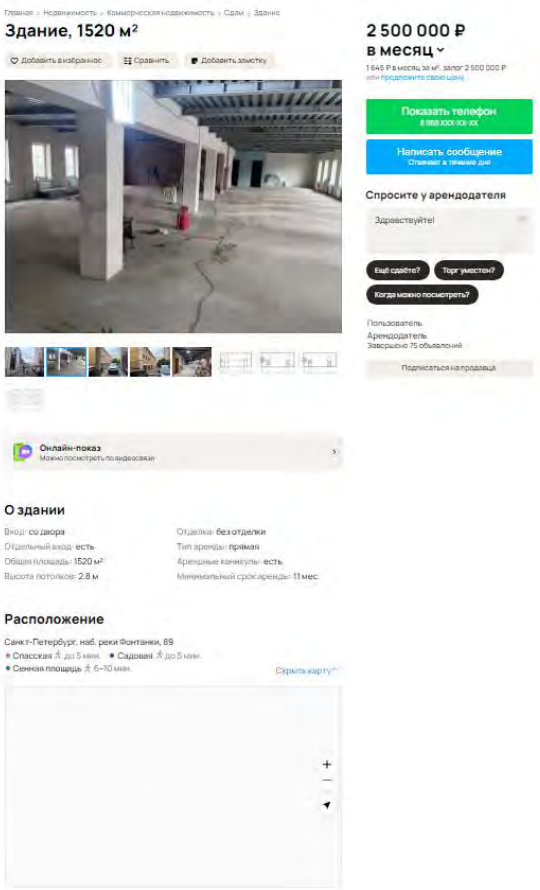
(Рогулина О.В.,
начальник отдела страхования ответственности
филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербург,
действующий на основании доверенности
№ 8746090-191/22 от 11.01.2022г.)

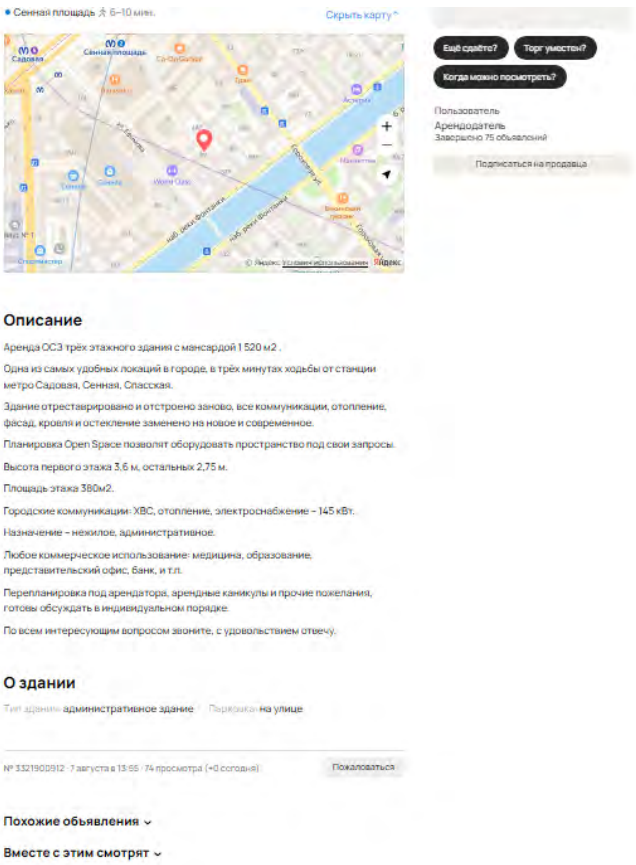
13.3 Данные, использованные при проведении оценки

Оценщик провел опрос представителей арендодателей, в результате которого было выяснено, что все предложения по аренде объектов-аналогов актуальны на дату проведения оценки (29.08.2023 г.). Даты принт-скринов соответствуют периоду подготовки отчета (с 29.08.2023 г. по 12.09.2023 г.). В тех случаях, когда в принт-скрине содержится информация после даты оценки (поскольку данные на сайтах постоянно обновляются), с представителями продавцов была уточнена информация на дату оценки, которая и приведена в настоящем Отчете.

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1520_m_3321900912





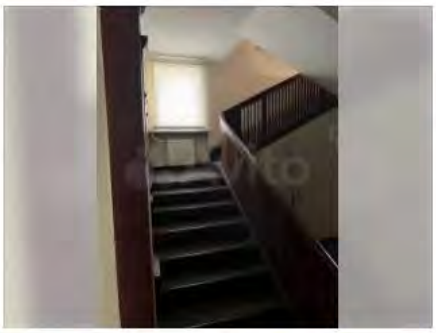
Объект-аналог №2

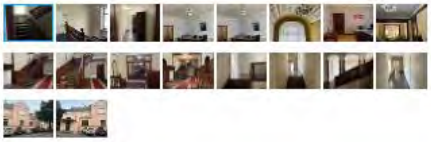
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_1500_m2_2761246776

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Сдам > Здание

Аренда особняка 1500 м2

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку





2 000 000 ₽ в месяц

1 333 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

Показать телефон
8 495 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

Агентство недвижимости Рентавик
Компания
На Авито с марта 2019
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АН Рентавик

О здании

Общая площадь: 1500 м²
Тип аренды: прямая
Отделка: офисная

Расположение

Санкт-Петербург, Лесной пр-т, 21к1Б
• Выборгская 6-10 мин. • Площадь Ленина 11-15 мин.
• Лесная 21-30 мин.

Скрыть карту

Описание

ПЛАТИМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Направим презентацию с планом и аналитикой ставок по рынку для принятия решения.
Отдельно стоящее 3х этажное здание в непосредственной близости от метро Выборгская. В шаговой доступности расположен Сампсониевский сад, Выборгский сад и Выборгский Дворец культуры.

– Налоговая: 18.
– Лифты: Нет.
– Вентиляция: Естественная.
– Кондиционирование: Центральное.
– Безопасность: Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.
– Парковка: Наземная.

Описание помещения:
Отдельный вход. Планировка: кабинетная. Типовой ремонт. Высокие потолки. Тип налогообложения: С НДС. К/у включены.
Полезная площадь 200м2.

Лот 40529

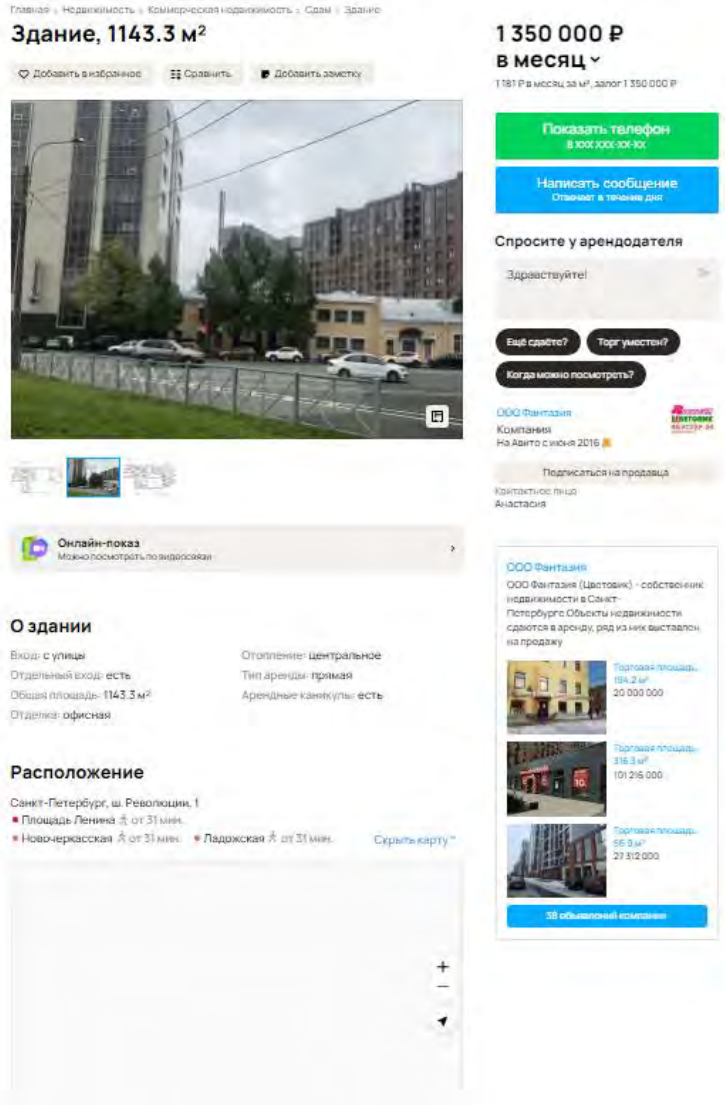
О здании

Тип здания: бизнес-центр
Парковка: на улице

№ 2761246776 · 23 августа в 16:31 · 204 просмотра (+0 сегодня) | Пожаловаться

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1143.3_m_2122465023



Расположение

Санкт-Петербург, ш. Революции, 1

- Площадь Ленина от 31 мин.
- Новочеркасская от 31 мин.
- Ладожская от 31 мин.

Скрыть карту

Описание

Отдельно стоящее двухэтажное здание. Здание находится на пересечении ш.Революции и Пискаревского пр.
Вблизи расположены остановки общественного транспорта (автобус, маршрутное такси).
Помещение отлично просматривается с проезжей части.
Технические характеристики:
Площадь 1143,3 кв.м.
Мощность 72 кВт
Высота потолка 3,5 м-4,4 м
Дополнительная информация:
Удобный подъезд.
В настоящее время помещение свободно
Отлично подойдет под размещение банка, офисов, гостиницы, производства

Звоните, расскажем подробнее о помещении и организуем просмотр в удобное для Вас время.

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

№ 2122465023 · 21 августа в 12:58 · 1490 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Ещё сдайте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО Фантазия
Компания
На Авито с июня 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анастасия

ООО Фантазия

ООО Фантазия (Цветовик) - собственник недвижимости в Санкт-Петербурге. Объекты недвижимости сдаются в аренду, ряд из них выставлен на продажу.

Торговая площадь, 194,2 м²
20 000 000

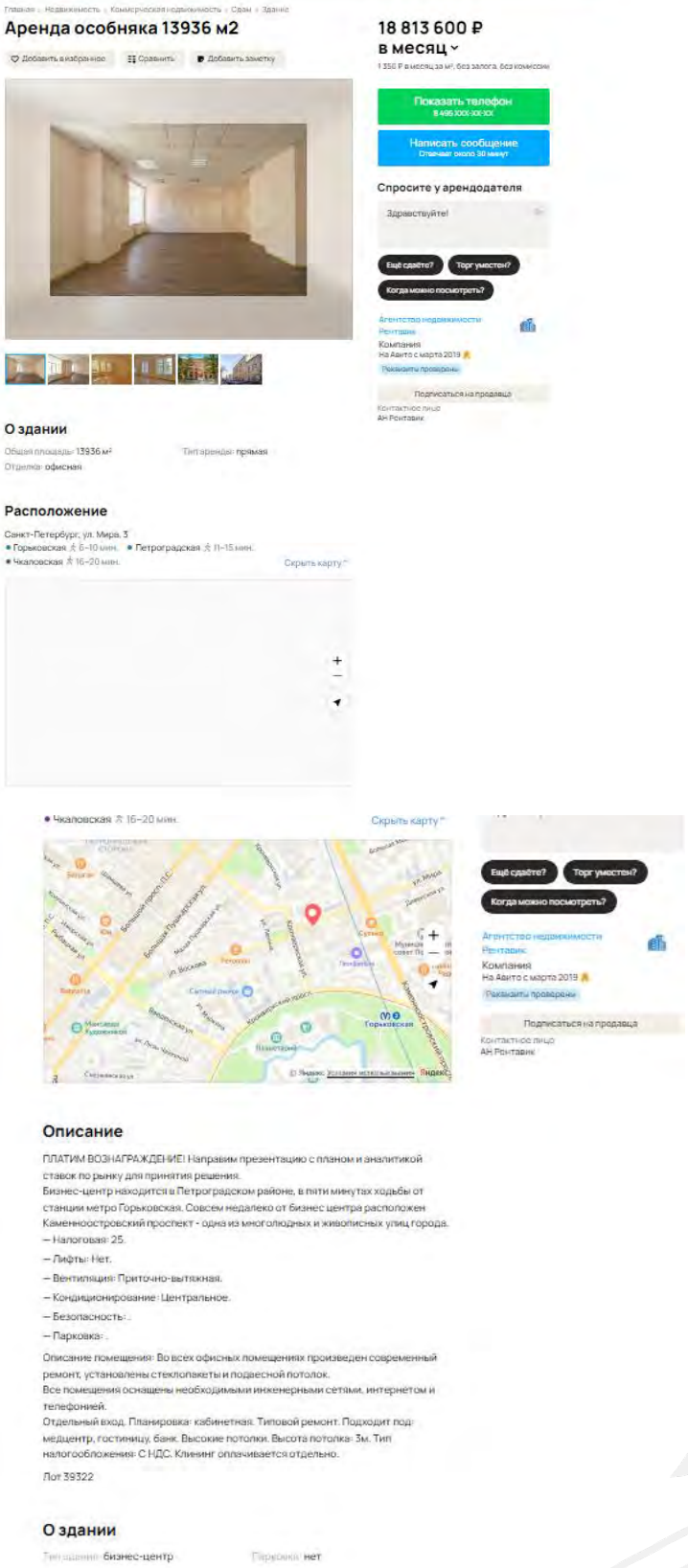
Торговая площадь, 316,3 м²
101 216 000

Торговая площадь, 56,9 м²
27 312 000

38 объявлений компании

Объект-аналог №4

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_13936_m2_2697803404



Аренда особняка 13936 м2

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

18 813 600 ₽ в месяц

1 350 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

Показать телефон 8 495 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

Агентство недвижимости Рентавик
Компания
На Авито с марта 2019
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
АН Рентавик

О здании

Общая площадь: 13936 м² | Тип аренды: прямая
Отделка: офисная

Расположение

Санкт-Петербург, ул. Мира, 3
• Горьковская 6–10 мин. • Петроградская 11–15 мин.
• Чкаловская 16–20 мин.
Скрыть карту

Описание

ПЛАТИМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Направим презентацию с планом и аналитикой ставок по рынку для принятия решения.
Бизнес-центр находится в Петроградском районе, в пяти минутах ходьбы от станции метро Горьковская. Совсем недалеко от бизнес центра расположен Каменноостровский проспект - одна из многолюдных и живописных улиц города.
– Налоговая: 25.
– Лифты: Нет.
– Вентиляция: Приточно-вытяжная.
– Кондиционирование: Центральное.
– Безопасность: .
– Парковка: .

Описание помещения: Во всех офисных помещениях произведен современный ремонт, установлены стеклопакеты и подвесной потолок.
Все помещения оснащены необходимыми инженерными сетями, интернетом и телефонией.
Отдельный вход. Планировка: кабинетная. Типовой ремонт. Подходит под: медцентр, гостиницу, банк. Высокие потолки. Высота потолка: 3м. Тип налогообложения: С НДС. Клининг оплачивается отдельно.

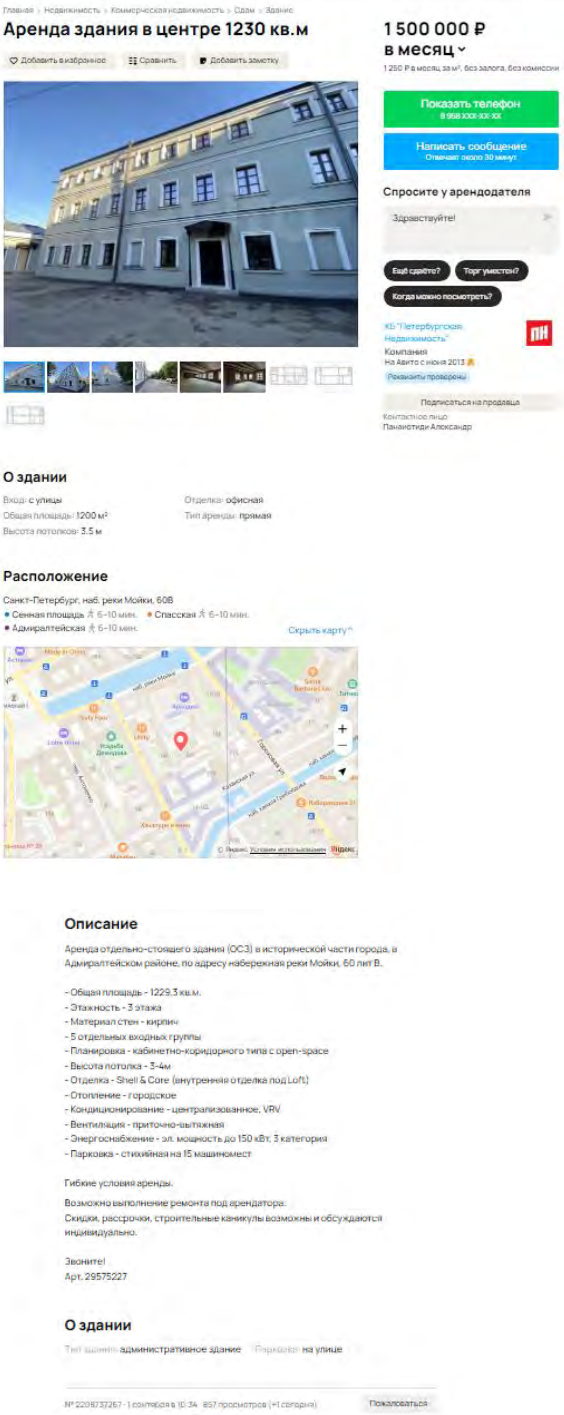
Лот 39322

О здании

Тип здания: бизнес-центр | Парковка: нет

Объект-аналог №5

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_v_tsentre_1230_kv.m_2208737267



Аренда здания в центре 1230 кв.м

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

1 500 000 ₽ в месяц

1 250 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

КБ "Петербургская Недвижимость"

Компания

На Авито с июня 2013

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Панаетиди Александр

О здании

Вход: с улицы

Общая площадь: 1200 м²

Высота потолков: 3.5 м

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Расположение

Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 60В

Сенная площадь 6–10 мин. • Спасская 6–10 мин.

Адмиралтейская 6–10 мин.

Скрыть карту

Описание

Аренда отдельно-стоящего здания (ОСЗ) в исторической части города, в Адмиралтейском районе, по адресу набережная реки Мойки, 60 лит В.

- Общая площадь - 1229.3 кв.м.
- Этажность - 3 этажа
- Материал стен - кирпич
- 5 отдельных входных группы
- Планировка - кабинетно-коридорного типа с open-space
- Высота потолка - 3-4м
- Отделка - Shell & Core (внутренняя отделка под Loft)
- Отопление - городское
- Кондиционирование - централизованное, VRV
- Вентиляция - приточно-вытяжная
- Энергоснабжение - эл. мощность до 150 кВт, 3 категория
- Парковка - стихийная на 15 машиномест

Гибкие условия аренды.

Возможно выполнение ремонта под арендатора.
Скидки, рассрочки, строительные каникулы возможны и обсуждаются индивидуально.

Звоните!
Арт. 29575227

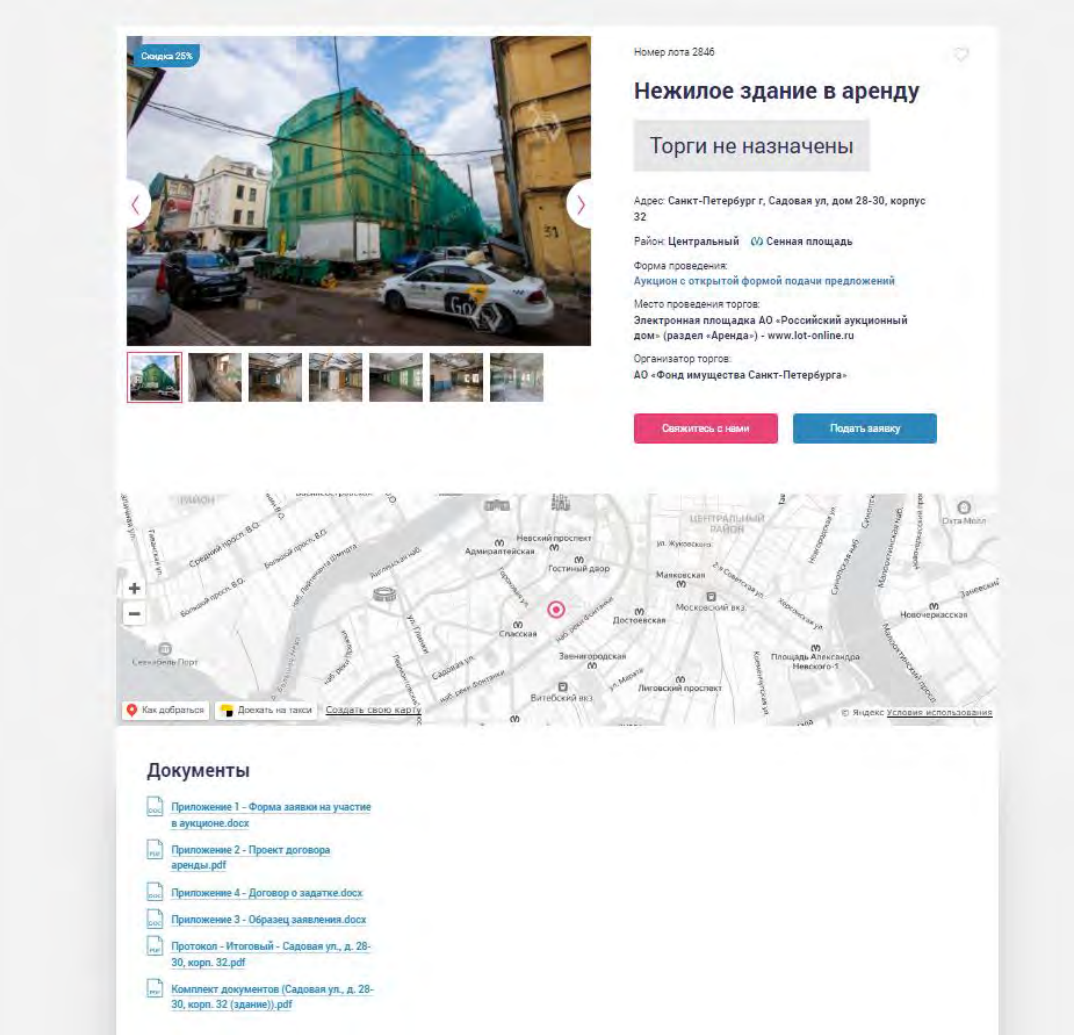
О здании

Тип здания: административное здание | Парковка: на улице

№ 2208737267 · 1 сентября в 10:34 · 857 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Данные аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда (Объектов оценки)



Документы

- Приложение 1 - Форма заявки на участие в аукционе.docx
- Приложение 2 - Проект договора аренды.pdf
- Приложение 4 - Договор о задатке.docx
- Приложение 3 - Образец заявления.docx
- Протокол - Итоговый - Садовая ул., д. 28-30, корп. 32.pdf
- Комплект документов (Садовая ул., д. 28-30, корп. 32 (здание)).pdf

Сведения об объекте

Кадастровый номер	78:31:0105610:1096	Состояние	удовлетворительное
Адрес	Санкт-Петербург г, Садовая ул, дом 28-30, корпус 32	Коммуникации	Есть
Площадь кв. м	2 389,6 м2		
Этажность	4		

Примечания

НАЧАЛЬНАЯ ЦЕНА (ВЕЛИЧИНА ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ) СНИЖЕНА НА 25%. Обременения: см. извещение о проведении торгов. Объект относятся к числу объектов культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) - комплекс». Объект используется третьими лицами без правоустанавливающих документов. Лицо, с которым должен быть заключен договор аренды, обязано выплатить специализированной организации вознаграждение в размере месячной арендной платы с учетом НДС за о бъект, определенной по итогам аукциона.

УТВЕРЖДАЮ

Председатель комиссии -
директор ГБУ «ГУИОН»
_____ А.И.Эккерман

"17" июля 2023 года

ПРОТОКОЛ

признания электронного аукциона несостоявшимся
(извещение № 21000019360000000186)

Организатор аукциона: **Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» (далее – ГБУ «ГУИОН»).** Акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» на основании контракта от 10.04.2023 № Фао-56/2023 (№ 2023004298426), заключенного между ГБУ «ГУИОН» и акционерным обществом «Фонд имущества Санкт-Петербурга», осуществляет от имени ГБУ «ГУИОН» функции по организации и проведению аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, закрепленных на праве оперативного управления за ГБУ «ГУИОН».
Оператор электронной площадки: **АО «Российский аукционный дом»**, www.lot-online.ru.
Дата и время начала проведения аукциона: 17 июля 2023 года 13:00:00 по московскому времени.

Присутствовали члены Аукционной комиссии (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии	А.И. Эккерман	директор ГБУ «ГУИОН»
Члены комиссии	И.А. Золотовская	заместитель директора ГБУ «ГУИОН»
	П.А. Горкин	начальник отдела по работе с объектами культурного наследия ГБУ «ГУИОН»
	А.О. Шурубор	заместитель начальника отдела закупок ГБУ «ГУИОН»
	С.Ю. Отрошко	начальник Управления инфраструктуры и имущества АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

Кворум имеется. Комиссия правомочна осуществлять свои функции.

Комиссия отметила, что для участия в электронном аукционе, объявленном на **17 июля 2023 года**, на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда – нежилого здания, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, закрепленного на праве оперативного управления за ГБУ «ГУИОН», подлежащего реализации в рамках Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67, в соответствии с распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 02.03.2022 № 179-рк, расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корп. 32, этажность: подвал, 1, 2, 3, 4, общей площадью 2389,6 кв.м, кадастровый номер: 78:31:0105610:1096, заявок не подано,** в связи с чем **аукцион признан несостоявшимся.**

Начальная цена (величина годовой арендной платы) – **7 740 000 (семь миллионов семьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20% - 1 290 000 (один миллион двести девяносто тысяч) рублей 00 копеек.**

Подписи членов комиссии:

	И.А. Золотовская
	П.А. Горкин
	А.О. Шурубор
	С.Ю. Отрошко

Номер лота 2847

Нежилое здание в аренду

Торги не назначены

Адрес: Санкт-Петербург г, Садовая ул, дом 28-30, корпус 42

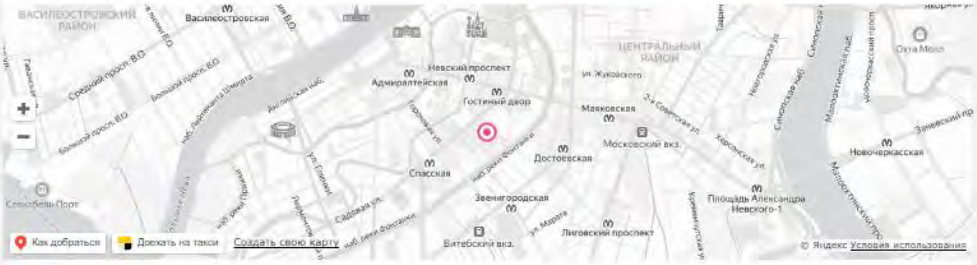
Район: Центральный Сенная площадь

Форма проведения:
Аукцион с открытой формой подачи предложений

Место проведения торгов:
Электронная площадка АО «Российский аукционный дом» (раздел «Аренда») - www.lot-online.ru

Организатор торгов:
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

Свяжитесь с нами Подать заявку



Документы

- Комплект документов (Садовая ул., д. 28-30, корп. 42 (здание)).pdf
- Протокол - Итоговый - Садовая ул., д. 28-30, корп. 42.pdf
- Приложение 1 - Форма заявки на участие в аукционе.docx
- Приложение 2 - Проект договора аренды.pdf
- Приложение 4 - Договор о задатке.docx
- Приложение 3 - Образец заявления.docx

Комплект документов (Садовая ул., д. 28-30, корп. 42 (здание)).pdf

Протокол - Итоговый - Садовая ул., д. 28-30, корп. 42.pdf

Приложение 1 - Форма заявки на участие в аукционе.docx

Приложение 2 - Проект договора аренды.pdf

Приложение 4 - Договор о задатке.docx

Приложение 3 - Образец заявления.docx

Сведения об объекте

Кадастровый номер 78:31:0105610:1088

Адрес ..... Санкт-Петербург г, Садовая ул, дом 28-30, корпус 42

Площадь кв. м 1 947,6 м2

Этажность 4

Состояние ..... удовлетворительное

Коммуникации ..... Есть

Примечания

НАЧАЛЬНАЯ ЦЕНА (ВЕЛИЧИНА ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ) СНИЖЕНА НА 25%. Обременения: см. извещение о проведении торгов. Объект относятся к числу объектов культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) - комплекс». Объект используется третьими лицами без правоустанавливающих документов. Лицо, с которым должен быть заключен договор аренды, обязано выплатить специализированной организации вознаграждение в размере месячной арендной платы с учетом НДС за о бъект, определенной по итогам аукциона.

УТВЕРЖДАЮ

Председатель комиссии -
директор ГБУ «ГУИОН»
_____ А.И.Эккерман

"17" июля 2023 года

ПРОТОКОЛ

признания электронного аукциона несостоявшимся
(извещение № 21000019360000000186)

Организатор аукциона: **Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» (далее – ГБУ «ГУИОН»).** Акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» на основании контракта от 10.04.2023 № Фао-56/2023 (№ 2023004298426), заключенного между ГБУ «ГУИОН» и акционерным обществом «Фонд имущества Санкт-Петербурга», осуществляет от имени ГБУ «ГУИОН» функции по организации и проведению аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, закрепленных на праве оперативного управления за ГБУ «ГУИОН».
Оператор электронной площадки: **АО «Российский аукционный дом»**, www.lot-online.ru.
Дата и время начала проведения аукциона: 17 июля 2023 года 13:00:00 по московскому времени.

Присутствовали члены Аукционной комиссии (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии	А.И. Эккерман	директор ГБУ «ГУИОН»
Члены комиссии	И.А. Золотовская	заместитель директора ГБУ «ГУИОН»
	П.А. Горкин	начальник отдела по работе с объектами культурного наследия ГБУ «ГУИОН»
	А.О. Шурубор	заместитель начальника отдела закупок ГБУ «ГУИОН»
	С.Ю. Отрошко	начальник Управления инфраструктуры и имущества АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

Кворум имеется. Комиссия правомочна осуществлять свои функции.

Комиссия отметила, что для участия в электронном аукционе, объявленном на **17 июля 2023 года**, на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда – нежилого здания, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, закрепленного на праве оперативного управления за ГБУ «ГУИОН», подлежащего реализации в рамках Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67, в соответствии с распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 02.03.2022 № 179-рк, расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30, корп. 42, этажность: подвал, 1, 2, 3, 4, общей площадью 1947,6 кв.м, кадастровый номер: 78:31:0105610:1088, заявок не подано**, в связи с чем **аукцион признан несостоявшимся.**

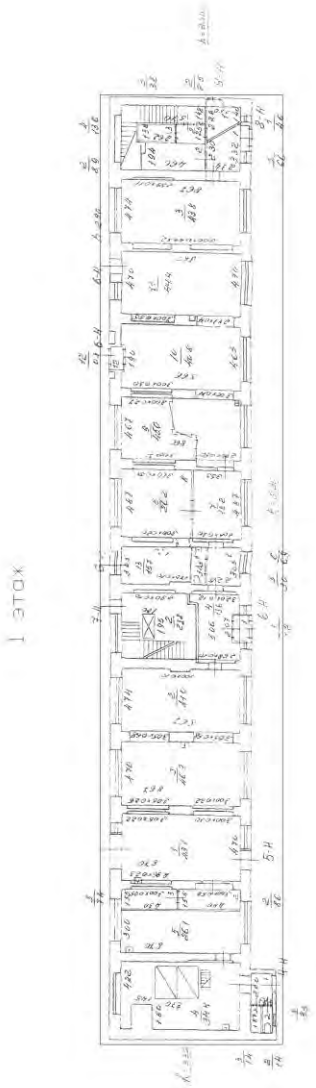
Начальная цена (величина годовой арендной платы) – **6 480 000 (шесть миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20% - 1 080 000 (один миллион восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек.**

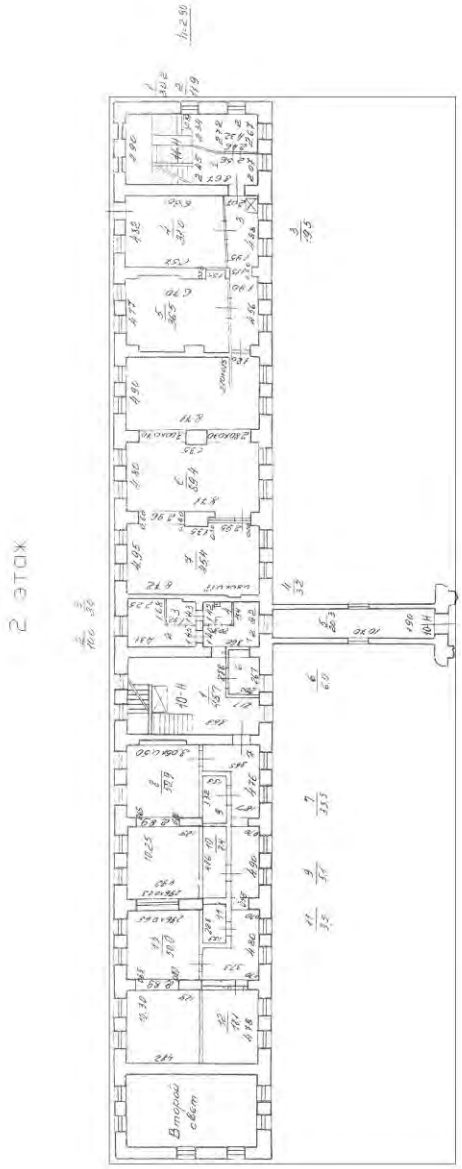
Подписи членов комиссии:

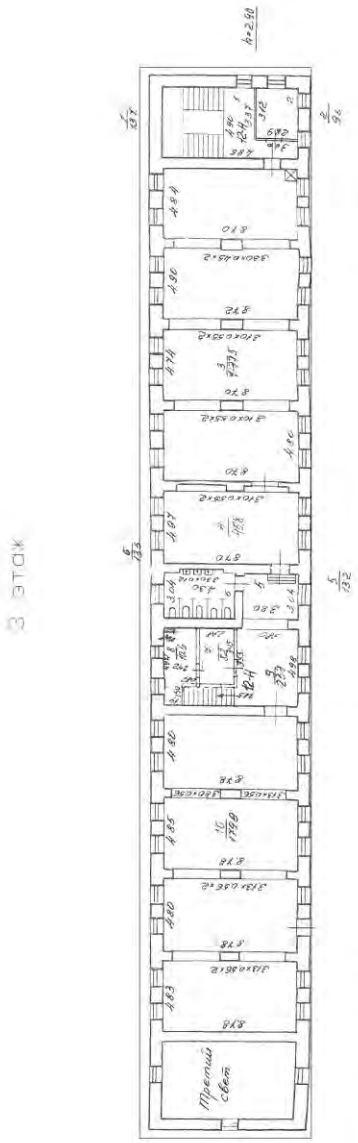
	И.А. Золотовская
	П.А. Горкин
	А.О. Шурубор
	С.Ю. Отрошко

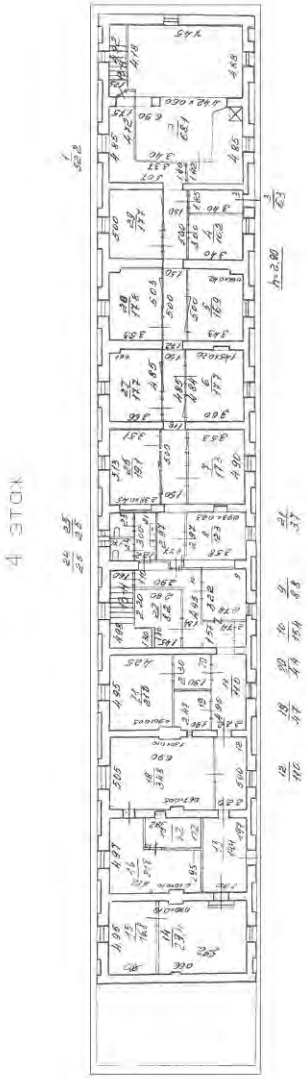
13.4 Копии документов по объектам оценки

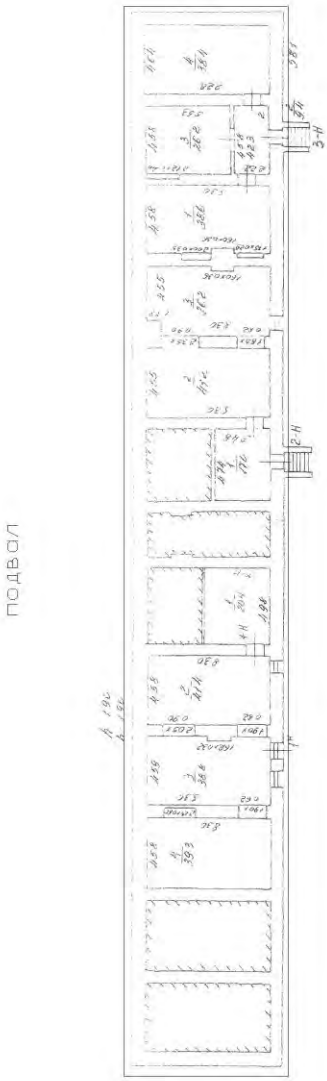
Поэтажный план Здания с кадастровым номером 78:31:0105610:1096




2 этаж
Второй свет


3 этаж
Третий свет


4 этаж


подвал

Инв. № 16
01-2335

ОПЕРАТИВНЫЙ

РСФСР
Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Проектно Инвентаризационное Бюро
Центрального Исполкома

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Литер 1/Е
(название нежилого строения)

район Центральный
город (пос) Санкт-Петербург
улица (пер.) Садовая д 28-30
корпус 32

Квартал № 36
Инвентарный № 2

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

I. Регистрация права собственности

(реестровый №_____) Фонд_____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка — кв. м

Площадь участка			Не застроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
		63184						
		S_{32} = 750						

III. Благоустройство здания — кв. м

Канализация	Отопление: от ТЭЦ	Отопление: от групповой (квартальной) котельной	Отопление: от собственной котельной	Отопление: от АГВ	Отопление: печное	Централизованное горячее водоснабжение	Ванны: с централизованным горячим водоснабжением	Ванны: с газовыми колонками	Ванны: с дровяными колонками	Газоснабжение: централизованное	Газоснабжение: жидким газом	Электроснабжение	Лифты — шт.: пассажирские	Лифты — шт.: Грузовые			
23890	1066,7	1066,7										1066,7					
23890	1066,7	1066,7										1066,7					
23890	1066,7	1066,7										1066,7					
23890	1066,7	1066,7										1066,7					

Текущие изменения
"19" 05 1999 г.
Техник
Контролер

Текущие изменения 4К, 6К(13)
"25" 06 2002 г.
Техник
Контролер

Текущие изменения
"19" 05 1999 г.
Техник
Контролер

IV. Общие сведения

Назначение конторское

Использование

Количество мест (мощность)

а) общеполезная площадь ~~2386,7 м²~~ ~~2320,0 м²~~ 2389,6

б) основная площадь ~~1897,1 м²~~ 1882,0

в) вспомогательная площадь ~~489,6 м²~~ ~~491,9 м²~~ 507,

г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
1/Е	конторское	19,76×69,70	750,0	14,49	10868

Наименование конструкций элементов

Фундаменты

а) стены наружные

б) перегородки

Перекрытия: чердачное, между этажами, над подвалом

Крыша

Полы

Проемы: оконные, дверные

Внутренняя отделка

Санитарно-технические устройства: отопление, водопровод, канализация, горячее снабжение, ванны, электроосвещение, радиофикация, телефон, вентиляция, диффузоры

Прочие

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера 1/Е Год постройки до 1917 Число этажей 4 + подвал

Группа капитальности 2 Вид внутренней отделки л

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Уд. вес конструкт. элемента с поправк.	Износ в %	Процент износа к стоимости гр. 7 × гр. 8 / 100	Текущ. измен. износ в проц. элемента	Текущ. измен. износ в проц. к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутовый ленточный	отдельные трещины	10		10	40	4,0		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	отдельные штукатурки, выбрав. мест, трещины в местах кладки и отдельн. кирпичи.	22		22	40	8,8		
	б) перегородки	деревянные								
3	Перекрытия: чердачное	деревянные	трещины в местах стыков	17		17	45	7,65		
	Перекрытия: междуэтажное	балки с дощатым накатом	балки с трещинами							
	Перекрытия: надподвальное	деревянные дощатые	кой/дырами							
4	Крыша	железо по дерев. стропилам	потемнение, течь по стропилам, ржавчина	2		2	40	0,8		
5	Полы	цементные, мозаичные	трещины, стыки, отдельные выбоины	6		6	40	2,4		
	Проемы: оконные	дубовые	расшатаны, перекосы	9		9	40	3,6		
	Проемы: дверные	филенчатые	отсутствуют, ящики, щитки							
	Внутренняя отделка	обои, масляная краска, ДСП, кафель	трещины, корыт. стыс, отслоения, дыры, загрязнения	14		14	40	5,6		
	Санитарно-электротехнич. устройства: отопление	центр.								
	водопровод	одна труба								
	канализация	фаянс. труб.								
	горячее водоснабжение	эмаль.								
	ванны									
	электроосвещен.	скрытая проп.								
	радио	скрытая проп.		14		9,5	45	4,28		
	телефон	АТС								
	вентиляция	естеств.								
	лифты				-4,5					
	Прочие работы	лестн., крыльцо, двери, ограда		6		6	40	2,4		
			Итого	100		95,5		39,53		

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ $\frac{3953 \times 100}{95,5} = 41\%$

IX. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЯ

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	×			100	×			100	×	

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	×			100	×			100	×	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на: удельный вес	группу капитальности	климатическ. район	[illegible]				Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем-куб. м, площадь-кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1/Е	конструктив	28	94	м3	19,9	0,96	0,93						17,77	10000	177000	41	106
	— " —	28	94	м3	19,9	0,96	0,93		0,95				16,88	869	14669	41	86
															192369		113

5

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение .												
Прочие работы . . .												
ИТОГО:		100	×			100	×			100	×	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение .												
Прочие работы . . .												
ИТОГО:		100	×			100	×			100	×	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на: удельный вес	климатическ. район				Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем-куб. м, площадь-кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в рублях
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

Стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость
17		18
70041		104
9	41	86
369		113

XIII. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина (м)	Размеры: ширина высота (м)	Площадь (кв. м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость

XIV. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения: восстановит.	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановит.	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановит.	Сооружения: действительная	Всего: восстановительная	Всего: действит.
1969	192369	113495					192369	113495

«25» января 19 97 г. Исполнитель

«__» _____ 19__ г. Проверил

«__» _____ 19__ г. Начальник бюро

XV. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	«__» _____ 19__ г.	«__» _____ 19__ г.	«__» _____ 19__ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18

21.03.2023г.

Кадастровый номер:	78:31:0105610:1096
Номер кадастрового квартала:	78:31:0105610
Дата присвоения кадастрового номера:	19.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:1056И:0:9
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 32
Площадь, м2:	2389.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1916
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	26749781.23
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0000000:11, 78:31:0000000:3122
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:31:0105610:2092, 78:31:0105610:2093, 78:31:0105610:2094, 78:31:0105610:2095, 78:31:0105610:2096, 78:31:0105610:2097, 78:31:0105610:2098, 78:31:0105610:2099, 78:31:0105610:2100, 78:31:0105610:2101, 78:31:0105610:2102, 78:31:0105610:2103, 78:31:0105610:2104
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:	Вяткина Татьяна Игоревна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества", 7841097748

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
ГТУ УО МАРШАЛЬСКАЯ ДОБАК
ГАВРИЛОВА ИРИНА
ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA7B
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18

21.03.2023г.

Кадастровый номер:	78:31:0105610:1096

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества", ИНН: 7841097748, ОГРН: 1227800025067
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 78:31:0105610:1096-78/011/2023-3 21.03.2023 09:37:14
3	Документы-основания	3.1	Постановление Правительства Санкт-Петербурга, № 967, выдан 24.10.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		28.03.2003 00:00:00
	номер государственной регистрации:		78-01-239/2002-73.2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.03.2003
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Решение малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов, № 327, выдан 07.09.1993
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА СЕКТОР 4 г. СПБ ул. ВАРШАВСКАЯ Д. 0
ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Лист 3

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18

21.03.2023г.

Кадастровый номер:		78:31:0105610:1096	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 78-78-42/020/2011-021 03.06.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	28.03.2003 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-01-239/2002-73.2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.03.2003	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Решение малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов, № 327, выдан 07.09.1993	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ Московского района СЕКТОР 4 г. СПБ ул. Варшавская д. 63к Гаврилова Ирина Евгеньевна 05.04.2023		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD5FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 4

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1096

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
МФЦ Московского района
СЕКТОР 4
г.СПб
Гаврилова Ирина
Евгеньевна
05.04.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

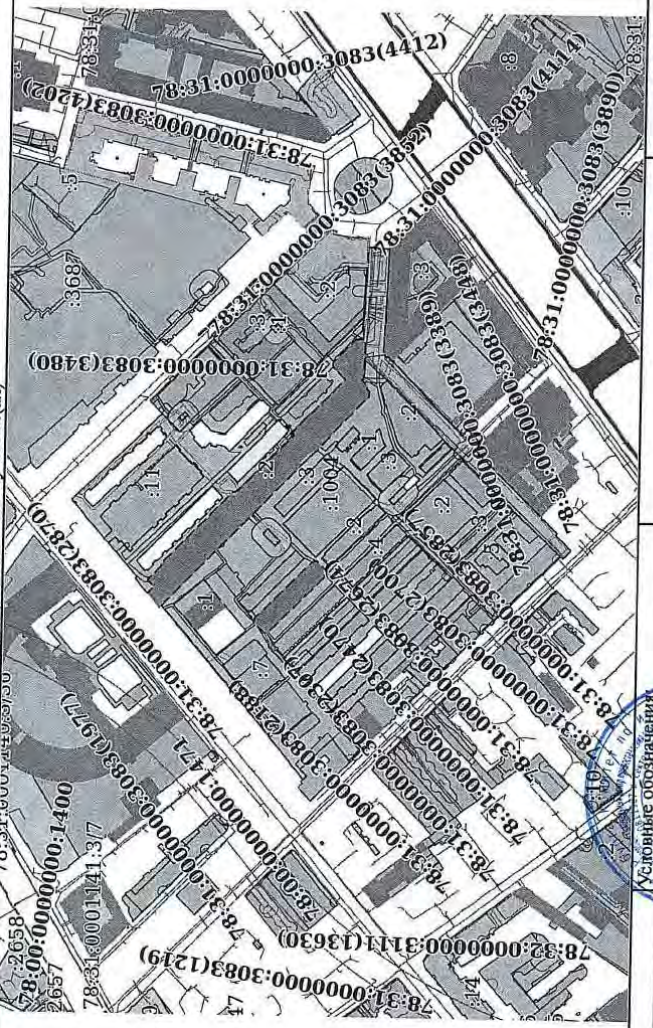
Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1096

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



Масштаб 1:5000

Условные обозначения

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B797AB3CA8E1F07A347CFAD6EA7B
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
г. СПБ полное наименование должности
ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА
05.04.2023

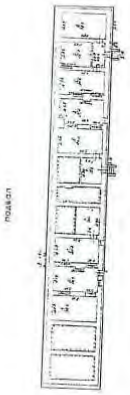
инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 6

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: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
21.03.2023г.			
Кадастровый номер: 78:31:0105610:1096	Номер этажа (этажей): подвал		



Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА полное наименование должности		инициалы, фамилия

Г. СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 65 КОРП. 4
ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023

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

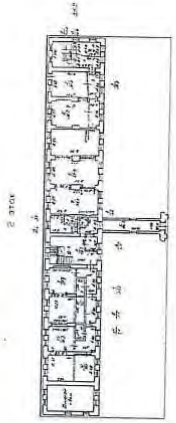
Лист 7

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1096	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
МФЦ Московского района
СЕКТОР 4
г.СПб
ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА
05.04.2023
16:42

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

Лист 8

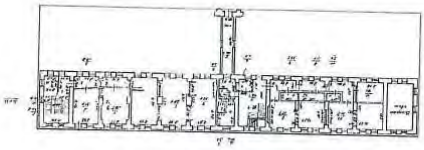
Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 13 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 18

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1096 | Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
г. Санкт-Петербург
ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА
05.04.2023

Лист 9

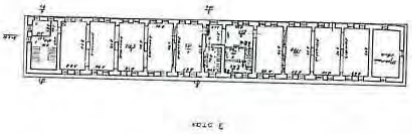
Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 13 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 18

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1096 | Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

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

инициалы, фамилия

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ
МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СПБ ГКУ полное наименование должности
г. СПБ ул. Варшавская д. 65к1
Гаврилова Ирина Евгеньевна
05.04.2023

Лист 10

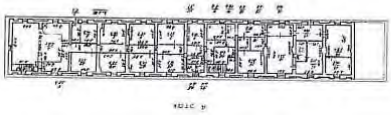
Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 13 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 18

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1096 | Номер этажа (этажей): 4



Масштаб 1

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

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
г. СПб ул. Варшавская д. 34 к. 4
Полное наименование должности
05.04.2023
ЕВГЕНЬЕВНА

инициалы, фамилия

Лист 11

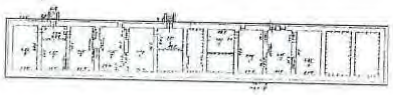
Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 13 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 18

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1096 | Номер этажа (этажей): подвал



Масштаб 1

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

Комитет по информационным технологиям Санкт-Петербурга

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР МФЦ
г. СПБ ул. Гаршинская д. 63к.
ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА
05.04.2023

полное наименование должности | инициалы, фамилия

Лист 12

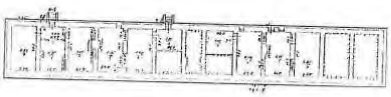
Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 13 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 18

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1096 | Номер этажа (этажей): подвал



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CAB81F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Полное наименование должности | инициалы, фамилия

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
Г. СПБ УЛ. ДАРШАВСКАЯ Д. 63К.1
ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА
05.04.2023

Лист 13

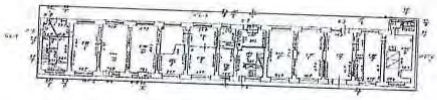
Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 13 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 18

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1096 | Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CA5BFA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Комитет по информатизации и связи Санкт-Петербурга
ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТ
НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕ полное наименование должности
г. СПБ ул. БАРШАВСКАЯ д. 4 к. 1
ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА
05.04.2023

Лист 14

Здание

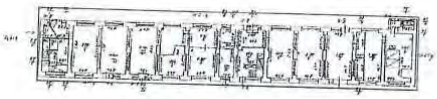
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 13 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 18

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1096

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B9794B3CA8E1F07A347CFAD8FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

НАЧАЛЬНИК БЕЛГОРАД
СЕКТОР 4
г.СПБ УЛ.ВАРШАВСКАЯ Д.63К.1
ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА
05.04.2023

М.П. полное наименование должности

Лист 15

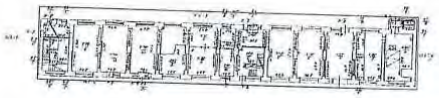
Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 13 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 18

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1096 | Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

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

инициалы, фамилия

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА СЕКТОР 4 ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023

Лист 16

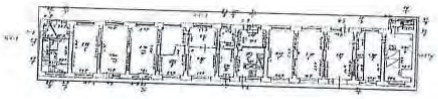
Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 13 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 18

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1096 | Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СЕКТОР 4
Г СПБ УЛ ВАРШАВСКАЯ Д. 4
Г.В.ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023

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

инициалы, фамилия

Лист 17

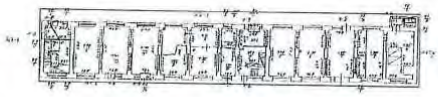
Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 13 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 18

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1096 | Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 309489374B3CA8E1F07A347CFAD8FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СЕКТОР 4
Г. СПб (полное наименование должности)
ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА
05.04.2023

инициалы, фамилия

Лист 18

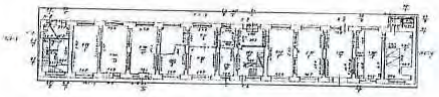
Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 13 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 18

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1096 | Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 309439794B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Санкт-Петербурга Комитет по имуществу ... ДОКУМЕНТЫ

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА ... ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023

В настоящем документе прошито
пятьдесят восемнадцать лист(ов)

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
МФЦ Московского района
СЕКТОР 4
г. СПБ ул. Варшавская д. 63 к. 1
Гаврилова Ирина
Евгеньевна
05.07.2023

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
на объект культурного наследия регионального значения
(здание, строение, сооружение)

№ 12281

Санкт-Петербург _____.

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - **Госорган**) в лице начальника управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Ломакиной Е.Е., действующего(ей) на основании доверенности от 17.01.2012 № 7/76, и Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПб" (далее - **Инвестор**) в лице генерального директора Трошенкова Д.А., действующего(ей) на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Инвестор обязуется обеспечить сохранность здания (далее **Памятник**), площадью 2389,0 кв.м, кадастровый номер 78:1056И:0:9, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, 28-30, корп. 32, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б.Щукиным двором) – комплекс».

Основание отнесения Памятника к числу объектов культурного наследия: Решение Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета от 07.09.1993 № 327.

Основание для заключения охранного обязательства на Памятник:

постановление Правительства Санкт-Петербурга от 06.06.2011 № 717; инвестиционный договор № 00-(И)006146 от 14.07.2011; план первичного объекта недвижимости, утвержденный КЗРиЗ 28.06.1999.

Перечень предметов охраны Памятника определяется приложением к настоящему охранному обязательству.

Территория Памятника обозначена на прилагаемом к настоящему охранному обязательству плане (в случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента, план не прилагается).

2. В целях обеспечения сохранности Памятника Инвестор обязуется:

2.1. Содержать Памятник в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также обеспечивать уборку Памятника и территории от бытовых и промышленных отходов, поддерживать территорию Памятника в благоустроенном состоянии.

В случае если для содержания Памятника в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также для поддержания территории в благоустроенном состоянии необходимо выполнить работы, которые не предусмотрены актом(ами) осмотра технического состояния Памятника либо актами текущего осмотра, Инвестор обязан обратиться к Госоргану за разрешением на производство работ и выполнить работы в соответствии с условиями полученного разрешения.

В случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента, Инвестор обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента Памятника.

2.2. Выполнять работы по сохранению Памятника и благоустройству территории, предусмотренные актом(ами) осмотра технического состояния Памятника, составляющим(ими) единое целое с охранным обязательством, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

В случаях и в сроки, предусмотренные актом(ами) осмотра технического состояния Памятника и территории, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана, обеспечивать работы проектно-сметной, научной и фотофиксационной документацией.

Разработка документации осуществляется на основании задания, подготавливаемого Госорганом по запросу Инвестора. Обязанность получить задание несет Инвестор.

Инвестор выполняет работы и обеспечивает эти работы документацией за свой счет.

Акт(ты) осмотра технического состояния Памятника и территории составляется(ются) по инициативе Госоргана либо Инвестора, не реже чем один раз в пять лет.

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

Работы, которые относятся к деятельности, подлежащей лицензированию, выполняются лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности.

2.4. Выполнять работы в сроки, предусмотренные актом(ами) осмотра технического состояния Памятника и территории, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

Отсутствие у Инвестора (по своей вине) разрешения на выполнение работ не освобождает его от ответственности за несоблюдение сроков выполнения работ.

В случае если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории, в актах текущего осмотра, предписании Госоргана, Инвестор к их выполнению не приступил, Госорган вправе выдать Инвестору предписание с указанием новых сроков выполнения работ.

Установление Госорганом новых сроков выполнения работ не влечет прекращение права Госоргана на взыскание с Инвестора штрафов за невыполнение работ в сроки, предусмотренные в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории, либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана.

2.5. Выполнять работы на основании и в соответствии с согласованной Госорганом документацией, наличие которой предусмотрено актом(ами) осмотра технического состояния Памятника и территории, либо актами текущего осмотра, либо предписанием Госоргана.

2.6. Обеспечивать охрану Памятника в целях пресечения противоправных действий третьих лиц, направленных на причинение ущерба Памятнику или его территории.

2.7. В течение трех дней посредством передачи телефонограммы или факсограммы известить Госорган обо всех известных Инвестору повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб Памятнику и (или) территории, или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Памятника и (или) территории посредством проведения необходимых противоаварийных работ.

2.8. Производить установку любых носителей информации на Памятник, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника исключительно с разрешения Госоргана.

Эскизный проект любого носителя информации, системы технического обеспечения, технического оборудования, решетки, козырька, ограждения Инвестор обязан предварительно согласовать с Госорганом.

2.9. Обеспечивать с 9 ч. до 18 ч. (в рабочие дни) допуск представителя Госоргана в помещения Памятника. Допуск осуществляется при предъявлении представителем Госоргана действительного служебного удостоверения.

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Памятника и (или) планировочную структуру Памятника;
- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Памятника;
- не выполнять земляные работы, не связанные с выполнением работ, предусмотренных Госорганом;
- не выполнять строительство и реконструкцию (приспособление для современного использования) на территории Памятника (при наличии территории);
- не выполнять реконструкцию (приспособление для современного использования) Памятника;
- не устанавливать павильоны, киоски, навесы, туалетные кабины и иные временные строения и сооружения на территории Памятника (на прилегающей к Памятнику территории, в случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента);
- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

2.11. За свой счет и в срок, установленный Госорганом, устранять последствия своих самовольных действий, перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10 настоящего охранного обязательства.

2.12. По запросу Госоргана в 10-дневный срок безвозмездно представлять имеющуюся у Инвестора документацию, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания Памятника и территории.

2.13. В случае обнаружения в процессе работ археологических и иных не известных ранее объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, направить в трехдневный срок со дня их обнаружения письменное сообщение о них Госоргану.

2.14. Не производить работы, изменяющие предметы охраны Памятника.

2.15. Не использовать Памятник и его территорию:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие, на конструкции Памятника, независимо от их мощности;
- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;
- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

Запреты (ограничения), предусмотренные настоящим пунктом, не распространяются на случаи использования Памятника (его территории) в соответствии с его историческим назначением.

2.16. В течение трех дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для подтверждения выполнения условий охранного обязательства.

Подтверждение выполнения условий охранного обязательства осуществляется Госорганом посредством составления соответствующих актов совместно с Инвестором.

2.17. Обеспечивать доступ гражданам в принадлежащие ему помещения Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, для осмотра (при наличии интерьера, являющегося предметом охраны).

Сроки и порядок допуска граждан в помещения Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, определяются Госорганом по согласованию с Инвестором.

2.18. В случае утраты (повреждения) в течение действия настоящего охранного обязательства архитектурно-художественных наружных элементов и (или) элементов интерьера Памятника (при их наличии), Инвестор обязан в срок, установленный Госорганом, восстановить утраченный элемент (устранить повреждение элемента), а при невозможности восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента – уплатить Госоргану стоимость работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента.

Размер стоимости работ определяется сметой, составляемой по инициативе Госоргана либо Инвестора.

Независимо от взыскания стоимости работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента, Госорган вправе взыскать с Инвестора штраф в размере 30000 рублей за каждый утраченный (поврежденный) элемент.

3. Ответственность Инвестора:

3.1. В случае, если Инвестор не содержит Памятник в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Памятника и территории, указанной в пункте 2.1 настоящего охранного обязательства, от бытовых и промышленных отходов, Госорган вправе взыскать с Инвестора штраф в размере 50000 рублей за каждый случай нарушения.

3.2. В случае просрочки выполнения любого из видов работ, указанных в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Инвестор приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Инвестора, указанных в пунктах 2.8 и 2.10

охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Инвестора пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки выполнения каждого из видов работ.

3.3. В случае не принятия мер для предотвращения дальнейшего разрушения Памятника и (или) территории, поврежденных в результате аварии или иного обстоятельства, причинившего ущерб Памятнику и (или) территории, Госорган вправе взыскать с Инвестора пеню в размере 5000 рублей за каждый день просрочки принятия таких мер.

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения любого из видов работ, указанных в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Инвестор к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с Инвестора штраф в размере 100000 рублей за каждый вид работ, который Инвестор не начал выполнять.

3.5. В случае выполнения работ без разрешения Госоргана, не на основании или не в соответствии с документацией, согласованной Госорганом, силами лица, не имеющего соответствующей лицензии, совершения без разрешения Госоргана любых действий, из перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, а равно использования Памятника и (или) территории в целях, перечисленных в пункте 2.15. настоящего охранного обязательства, изменения предметов охраны, Госорган вправе взыскать с Инвестора штраф в размере 100000 рублей за каждый случай и вид нарушения.

3.6. В случае совершения самовольных действий по выполнению замены дверных и (или) оконных заполнений Памятника, установке любых носителей информации, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника, Госорган вправе взыскать с Инвестора штраф в размере 50000 рублей за каждый случай и вид самовольных действий.

3.7. В случае просрочки передачи запрашиваемой Госорганом и имеющейся у Инвестора документации, по вопросам обеспечения сохранности и содержания Памятника и (или) территории, Госорган вправе взыскать с Инвестора пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки.

3.8. В случае необеспечения по вине Инвестора допуска представителя Госоргана в Памятник, необеспечения доступа граждан в помещения Памятника, интерьеры которых являются предметом охраны Памятника (при наличии таких интерьеров), необеспечения охраны Памятника и (или) территории, несообщения Госоргану в установленный срок о факте окончания выполнения работ (этапа работ), а равно о фактах причинения ущерба или обстоятельствах, угрожающих причинением такого ущерба Памятнику и (или) территории, Госорган вправе взыскать с Инвестора штраф в размере 5000 рублей за каждый случай и вид нарушенияза каждый случай нарушения.

3.9. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Инвестором условий охранного обязательства по вине третьих лиц, на которых Инвестор возложил исполнение условий охранного обязательства, не освобождает его от ответственности за нарушение условий охранного обязательства.

3.10. Уплата штрафа (пени) не освобождает Инвестора от исполнения обязательства в натуре.

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права Инвестора на Памятник или исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия, со дня его передачи по акту от Инвестора третьему лицу, либо исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

В случае передачи Инвестором права владения и (или) пользования Памятником (его частью) третьему лицу и заключения последним с Госорганом охранного обязательства на Памятник (его часть), действие настоящего охранного обязательства приостанавливается в отношении Памятника (его части) на период действия охранного обязательства, заключенного с третьим лицом.

5. Об изменении юридических адресов и банковских реквизитов Стороны извещают друг друга в течение 10 дней со дня изменений.

6. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении настоящего охранного обязательства, разрешаются в федеральном районном суде Санкт-Петербурга по месту

ождения Госоргана или у мирового судьи судебного участка по месту нахождения соргана (если охранное обязательство заключается с физическим лицом) или в Арбитражном уде Санкт-Петербурга и Ленинградской области (если охранное обязательство заключается с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем) на основании российского законодательства.

Изменения, вносимые в охранное обязательство и касающиеся переноса сроков выполнения ремонтно-реставрационных работ, изменения предметов охраны и других условий охранного обязательства, оформляются соответствующим соглашением.

7. Прочие условия:

Настоящее охранное обязательство составляется в 4-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 2 экз. у Инвестора.

Местонахождение Сторон:
Госорган:
191023, Санкт-Петербург, пл.Ломоносова, 1
ИНН 7832000069

Инвестор:
199034, Санкт-Петербург, наб. Лейтенанта Шмидта, 5/16, лит. А
ИНН 7839347260

Приложение:

1. Акт осмотра технического состояния Памятника.
2. Перечень предметов охраны Памятника, утвержденный распоряжением КГИОП от 15.11.2011 № 10-785.

Госорган	**Инвестор**
подпись Е.Е. Ломакина ФИО	подпись Д.А. Трошенков ФИО

Ф Крестникова О.Л. 27.09.2013

Приложение № 1
к охранному обязательству
от _____ № _____

Акт
осмотра технического состояния
объекта культурного наследия регионального значения
(здание, строение, сооружение)

Санкт-Петербург «15» сентября 2011 г.

Госорган в лице представителя по доверенности № 7/519 от 17.02.2011 Егорова А.А. и Инвестор в лице представителя по доверенности № 186 от 16.01.2011 Петровой Т.П. произвели осмотр технического состояния здания (далее - Памятник), площадью 2389,0 кв.м, кадастровый номер 78:1056И:0:9, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, 28-30, корп. 32, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б.Щукиным двором) – комплекс».

1. Исторические сведения: комплекс Апраксина двора с Мариинским рынком (бывшим Щукиным двором) располагается в Центральном районе Санкт-Петербурга и исторически занимает квартал, ограниченный Садовой ул. (дома №№ 28-30), ул. Ломоносова (дома №№ 3-5), Апраксиным пер. (дома №№ 2, 16), Торговым пер. (дом № 2) и Чернышевым проездом и набережной р. Фонтанки (дома №№ 59-67). Время постройки середина - конец XVIII века.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:
- фундамент: ленточный бутовый, имеются повреждения; требуется проведение работ;
- цоколи: цоколь облицован известняковой скобой, имеются повреждения и утраты камня; требуется проведение работ;
- отмостки: асфальтовое покрытие, состояние неудовлетворительное; требуется проведение работ;

б) несущие конструкции:
- стены: кирпичные, имеются трещины, вывал кирпича, расслоение кирпичной кладки, высолы; требуется проведение работ;
- колонны, столбы: между комнатами 1 и 2 (1 этаж) имеется один пилон; в комнате 6 (2 этаж) имеется один пилон; в комнатах 3 и 10 (3 этаж) имеется по три пилона; в комнате 6 (2 этаж) имеется один пилон, состояние неудовлетворительное; требуется проведение работ;

в) перекрытия:
- подвалов: сводчатые по металлическим балкам, на балках имеются следы коррозии; требуется проведение работ;
- межэтажные: сводчатые по металлическим балкам, на балках имеются следы коррозии; требуется проведение работ;

-2-

- перемычки оконных и дверных проемов: прямые и лучковые (кирпичные и из дос[illegible] требуется проведение работ;

г) крыша: находится в аварийном состоянии;

- стропила: металлические, имеются повреждения коррозией; требуется проведение работ;
- обрешетка: деревянная, состояние неудовлетворительное; требуется проведение работ;
- кровля: металлическая, имеются повреждения сквозной коррозией; требуется проведение работ;

д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют;

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические, имеются повреждения коррозией; требуется проведение работ;
- трубы: металлические, имеются утраты звеньев; требуется проведение работ;

ж) фасады:[1]

- облицовка стен: стены гладко оштукатурены, имеются отслоения, намокания и утраты штукатурного слоя; требуется проведение работ;
- окраска стен: стены окрашены, красочный слой загрязнен, местами отслаивается; требуется проведение работ;
- монументальная живопись: отсутствует;
- лепнина: отсутствует;
- декоративные элементы: фасад членят лопатки в уровне второго и третьего этажей, имеются повреждения штукатуреного слоя; требуется проведение работ;
- карнизы: межэтажные тяги между первым и вторым, вторым и третьим этажами; венчающий карниз профилированный, имеются повреждения окрытия и штукатурного слоя; требуется проведение работ;
- пилястры: отсутствуют;
- балконы, лоджии, крыльца: отсутствуют;
- окна: оконные заполнения деревянные коричневого цвета, состояние неудовлетворительное; на некоторых окнах установлены металлические решетки; требуется проведение работ;
- двери: металлические и деревянные, коричневого цвета, состояние неудовлетворительное; требуется проведение работ;

з) интерьеры: [2] подвальное помещение подтоплено, общее состояние помещений неудовлетворительное;

- полы: паркет, линолеум, керамическая плитка, состояние неудовлетворительное; требуется проведение работ;
- перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): перекрытия плоские и сводчатые по балкам, состояние неудовлетворительное; прямые и лучковые, состояние неудовлетворительное; требуется проведение работ;
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): стены оштукатурены и окрашены, состояние неудовлетворительное; требуется проведение работ;
- перегородки: кирпичные и деревянные, состояние неудовлетворительное; требуется проведение работ;
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют;
- карнизы: отсутствуют;

и из досок);

-3-

- лестницы: лестницы с бетонными ступенями и металлическими ограждениями, ступени имеют сколы, ограждения имеют повреждения; требуется проведение работ;
- двери: двери деревянные, состояние неудовлетворительное; требуется проведение работ;

и) монументы:[3] отсутствуют;

к) инженерные коммуникации:[4]
- электроснабжение: имеется;
- отопление: имеются повреждения; требуется проведение работ;
- водопровод: имеются повреждения; требуется проведение работ;
- канализация: имеются повреждения; требуется проведение работ;

3. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: [6] отсутствуют;

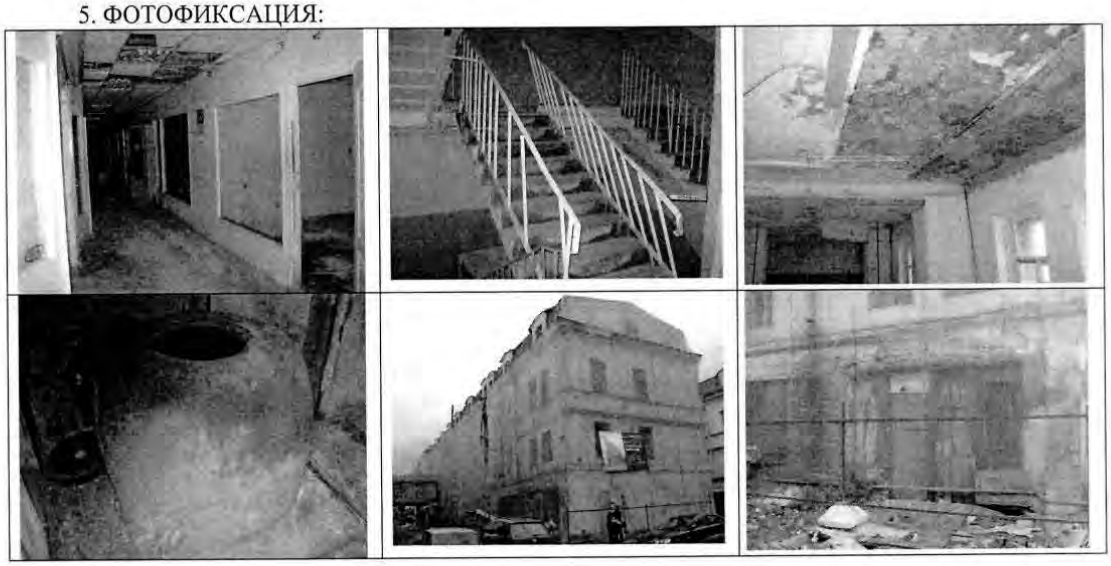
4. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ [7]

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	Выполнить первоочередные работы по предварительно согласованной с КГИОП документации, включающей в себя: временное окрытие крыши с водостоками, закрытие оконных и дверных проемов, ремонт сетей инженерного обеспечения, обшивку аварийных участков штукатурного слоя на фасадах, уборку мусора.	В течение 12 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
2.	Выполнить проект приспособления здания для современного использования. В соответствии с согласованной с КГИОП документацией.	В течение 9 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
3.	Выполнить проект реставрации здания с учетом акта по результатам государственной, историко-культурной экспертизы, согласованной с КГИОП.	В течение 9 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
4.	На основании ранее согласованного технического заключения по результатам технического обследования здания выполнить проект ремонтно-восстановительных работ по несущим и ограждающим конструкциям (стены, перекрытия, крыша) в т.ч. фундаментов с гидроизоляцией.	В течение 9 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	

-4-

5.	На основании задания КГИОП, а также предварительно согласованной с КГИОП исследовательской научно-изыскательской и проектно-сметной документацией выполнить следующие ремонтно-восстановительные и реставрационные работы с приспособлением для современного использования:		
5.1	Ремонт фундаментов с усилением и гидроизоляцией.	В течение 22 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
5.2	Ремонт стропильной конструкции крыши с окрытием.	В течение 22 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
5.3	Ремонт несущих и ограждающих конструкций, в т.ч. стен, перекрытий, покрытия.	В течение 22 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
5.4	Реставрация с воссозданием утраченных исторических элементов и деталей фасадов	В течение 30 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
5.5	Приспособление здания для современного использования.	В срок до 15.06.2016	

5. ФОТОФИКСАЦИЯ:



-5-

Представитель Госоргана _____ (подпись) А.А. Егоров (ФИО)

Представитель Инвестора _____ (подпись) Т.П. Петрова (ФИО)

Госорган

_____ подпись Е.Е. Ломакина ФИО

Инвестор

_____ подпись Д.А. Трошенков ФИО

---

[1] если элемент здания, указанный в подпункте «ж», не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается - «отсутствует»; если элемент здания существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается – «утрачен».

[2] в тексте акта осмотра технического состояния Памятника точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «з».
Если элемент интерьера не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается – «отсутствует»; если элемент интерьера существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается – «утрачен».

[3] в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «и».
Если монумент не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается – «отсутствует»; если монумент существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается – «утрачен».

[4] в тексте акта осмотра технического состояния Памятника в случае отсутствия элементов инженерных коммуникаций, перечисленных в подпункте «к», указывается - не имеется.
Если элемент территории не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается «отсутствует»; если элемент территории существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается - «утрачен».

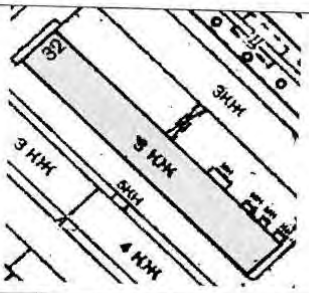
[6] при отсутствии предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, в тексте акте осмотра состояния Памятника указывается – «отсутствуют»; при наличии, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается, что перечень предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры определяется перечнем предметов охраны, составляющим неотъемлемую часть охранного обязательства.

[7] в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния Памятник находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается – «выполнение работ на Памятнике на дату составления акта осмотра технического состояния Памятника не требуется».

Приложение к распоряжению КГИОП

от _____ № _____

Перечень
предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором)»
Санкт-Петербург, Центральный район, Садовая ул., 28-30, корпус 32

№ п п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания по венчающий карниз; историческая крыша и мансарда – габариты, уклон и конфигурация (скатная).	

2

2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич), месторасположение; историческая лестница – местоположение (по центральной оси корпуса), тип (двухмаршевая), материал ступеней (камень); историческое ограждение лестницы в уровне 1-го, 2-го этажей – материал (чугун), техника исполнения (литье), рисунок (вертикальные и горизонтальные тяги, с завитками); историческая лестница (помещение Л-3) – местоположение, конструкция (на косоурах), тип (трехмаршевая), материал ступеней (камень).	

		3	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевые фасады (северо-восточный, юго-западный, северо-западный, юго-восточный): материал и характер отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка; исторические дверные и оконные проемы, в том числе заложенные– местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты;	

		4 оформление оконных проемов в уровне 1-го, 2-го этажей – профилированные наличники; междуэтажный штукатурный профилированный карниз между 1-м и 2-м этажами; штукатурные лопатки, в уровне 2-го, 3-го этажей; межэтажный штукатурный профилированный карниз между 2-м и 3-м этажами; оформление фронтона (юго-западного фасада) – штукатурный профиль; венчающий профилированный карниз.	

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
10 (десять) листа (ов)
Спец. 1 категории юридического отдела
КГИОП
Догаева М.В.

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Центрального района
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 32, литера корпус 32

Нежилые помещения

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
подвал	**1-Н**	1	кабинет	20.4		1.9	
		2	склад	41.4		1.9	
		3	склад	38.8		1.9	
		4	склад	39.3		0	
			Итого по помещению 1-Н:	139.9			
подвал	**2-Н**	1	склад	17.0		0	
		2	склад	41.2		0	
		3	склад	36.2		0	
			Итого по помещению 2-Н:	94.4			
подвал	**3-Н**	1	склад	38.6		0	
		2	коридор	9.4		0	
		3	склад	26.2		0	
		4	склад	38.4		0	
			Итого по помещению 3-Н:	112.6			
1	**4-Н**	1	тамбур	3.5		2.9	
		2	туалет	1.4		2.9	
		3	кладовая	1.4		2.9	
		4	котельная	34.4		9.36	
		5	насосная	26.1		2.9	
			Итого по помещению 4-Н:	66.8			
1	**5-Н**	1	цех	43.1		0	
		2	раздевалка	8.6		0	
		3	кладовая	7.4		0	
			Итого по помещению 5-Н:	59.1			
1	**6-Н**	1	тамбур	1,2		2.78	
		2	кабинет	41.0		2.78	
		3	кабинет	46.3		2.78	
		4	коридор	13.6		2.78	
		5	туалет	3.0		2.78	
		6	коридор	6.9		2.78	
		7	склад	18.2		2.78	
		8	склад	26.2		2.78	
		9	склад	45.0		2.78	
		10	склад	40.8		2.78	
		11	склад	44.4		2.78	
		12	тамбур	0.3		2.78	
		13	электрощитовая	15.7		2.78	
			Итого по помещению 6-Н:	302.6			
1	**7-Н**	2	лестница	26.1		0	
			Итого по помещению 7-Н:	26.1			
1	**8-Н**	1	коридор	6.6		0	
		2	кладовая	8.9		0	
		3	склад	43.8		0	
			Итого по помещению 8-Н:	59.3			
1	**9-Н**	1	проходная	4.6		2.9	
		2	кабинет	2.5		2.9	
		3	кабинет	3.6		2.9	
		4	лестница	13.6		2.9	
			Итого по помещению 9-Н:	24.3			
2	**10-Н**	1	лестница	45.7		0	
		2	раздевалка	10.0		0	

		3	туалет	3.0		0	
		4	умывальная	2.7		0	
		5	коридор	20.3		0	
		6	кабинет	6.0		0	
		7	коридор	35.5		0	
		8	мастерская	50.9		0	
		9	венткамера	5.1		0	
		10	венткамера	7.4		0	
		11	венткамера	3.5		0	
		12	мастерская	18.1		0	
		13	мастерская	50.0		0	
			Итого по помещению 10-Н:	258.2			
2	**11-Н**	1	лестница	30.2		0	
		2	кабинет	11.9		0	
		3	коридор	19.5		0	
		4	кабинет	31.0		0	
		5	гардеробная	36.5		0	
		6	кабинет	89.4		0	
		7	кабинет	45.4		0	
			Итого по помещению 11-Н:	263.9			
3	**12-Н**	1	лестница	13.7		0	
		2	кабинет	9.0		0	
		3	кабинет	177.5		0	
		4	кабинет	45.8		0	
		5	кабинет	13.2		0	
		6	кабинет	13.5		0	
		7	кабинет	8.2		0	
		8	кабинет	10.6		0	
		9	коридор	23.7		0	
		10	кабинет	179.8		0	
			Итого по помещению 12-Н:	495.0			
4	**13-Н**	1	коридор	51.8		0	
		2	библиотека	68.1		0	
		3	кабинет	6.3		0	
		4	кабинет	10.2		0	
		5	кабинет	16.9		0	
		6	кабинет	17.7		0	
		7		17.3		0	медпункт
		8	электропитовая	12.3		0	
		9	кабинет	8.8		0	
		10	коридор	15.4		0	
		11	коридор	10.9		0	
		12	коридор	11.0		0	
		13	кабинет	14.4		0	
		14	кабинет	27.4		0	
		15	кабинет	16.8		0	
		16	коридор	21.8		0	
		17	кабинет	6.2		0	
		18	кабинет	34.8		0	
		19	кабинет	4.7		0	
		20	коридор	4.4		0	
		21	кабинет	21.0		0	
		22	кабинет	8.2		0	
		23	коридор	3.7		0	
		24	туалет	2.5		0	
		25	туалет	2.5		0	
		26	кабинет	19.1		0	
		27	кабинет	17.7		0	
		28	кабинет	17.8		0	
		29	кабинет	17.7		0	
			Итого по помещению 13-Н:	487.4			
			Итого по нежилым помещениям :	2389.6			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 2389.6

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / _____ /

Проверил: _____ / _____ /

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Центрального района _____ / Г.С. Чаузова _____

« 25 » января 1997 г.

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Центрального района
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 42, литера корпус 42

Нежилые помещения

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
подвал	**1-Н**	1	кабинет	54.2		2.03	
		2	кабинет	21.1		2.03	
		3	коридор	19.7		2.03	
		4	кабинет	16.9		2.03	
		5	кабинет	56.8		2.03	
			Итого по помещению 1-Н:	168.7			
1	**2-Н**	1	коридор	8.2		3.5	
		2	коридор	3.9		3.5	
		3	коридор	4.6		3.5	
		4	коридор	4.1		3.5	
		5	кабинет	3.8		3.5	
		6	кабинет	3.2		3.5	
		7	кабинет	32.3		3.5	
		8	кабинет	11.4		3.5	
		9	кабинет	6.3		3.5	
		10	кабинет	18.4		3.5	
		11	шкаф	0.4		3.5	
		12	коридор	8.0		3.5	
		13	кабинет	32.5		3.5	
		14	коридор	17.1		3.5	
		15	электрощитовая	1.3		3.5	
		16	коридор	7.4		3.5	
		17	кабинет	18.9		3.5	
		18	кабинет	16.7		3.5	
		19	шкаф	0.4		3.5	
		20	шкаф	0.7		3.5	
		21	коридор	8.1		3.5	
		22	кабинет	32.5		3.5	
		23	кабинет	21.9		3.5	
		24	кладовая	4.5		3.5	
		25	коридор	2.2		3.5	
		26	кладовая	3.0		3.5	
		27	коридор	8.1		3.5	
		28	кабинет	18.4		3.5	
		29	шкаф	0.4		3.5	
			Итого по помещению 2-Н:	298.7			
1	**3-Н**	1	кладовая	14.1		3.5	
			Итого по помещению 3-Н:	14.1			
1	**4-Н**	2	электрощитовая	9.6		3.5	
подвал		3	проходная	27.4		2.03	
		4	кабинет	20.4		2.03	
		5	кабинет	5.3		2.03	
		6	кабинет	21.6		2.03	
		7	кабинет	21.0		2.03	
		8	кабинет	21.5		2.03	
		9	коридор	5.5		2.03	
		10	кладовая	1.2		2.03	
		11	кладовая	1.9		2.03	
		12	коридор	3.2		2.03	
		13	кабинет	10.5		2.03	
		14	тамбур	1.6		2.03	
			Итого по помещению 4-Н:	150.7			

подвал	5-Н	1	кабинет	17.0		2.03	
			Итого по помещению 5-Н:	17.0			
2	6-Н	1	коридор	4.5		3.2	
		2	кабинет	9.1		3.2	
		3	кабинет	13.3		3.2	
		4	кабинет	18.6		3.2	
		5	шкаф	0.4		3.2	
		6	кабинет	17.8		3.2	
		7	шкаф	0.6		3.2	
		8	кабинет	17.5		3.2	
		9	кабинет	18.6		3.2	
		10	кабинет	18.8		3.2	
		11	кабинет	19.8		3.2	
		12	коридор	2.6		3.2	
		13	кладовая	10.3		3.2	
		14	тамбур	2.6		3.2	
		15	кабинет	2.5		3.2	
		16	коридор	3.2		3.2	
		17	туалет	1.4		3.2	
		18	туалет	1.4		3.2	
		19	умывальная	4.2		3.2	
		20	коридор	8.5		3.2	
		21	кабинет	31.3		3.2	
		22	кабинет	31.2		3.2	
		23	кабинет	31.9		3.2	
		24	кабинет	32.5		3.2	
		25	коридор	45.0		3.2	
			Итого по помещению 6-Н:	347.6			
3	7-Н	1	коридор	1.8		3.25	
		2	коридор	7.8		3.25	
		3	кабинет	25.6		3.25	
		4	ванная	2.9		3.25	
		5	туалет	1.2		3.25	
		6	кабинет	7.7		3.25	
		7	кабинет	12.1		3.25	
		8	коридор	6.8		3.25	
		9	туалет	1.5		3.25	
		10	умывальная	2.5		3.25	
		11	кабинет	9.8		3.25	
		12	кабинет	13.2		3.25	
		13	кабинет	10.4		3.25	
		14	коридор	7.6		3.25	
		15	туалет	1.6		3.25	
		16	ванная	2.8		3.25	
		17	кабинет	5.8		3.25	
		18	кабинет	11.5		3.25	
		19	коридор	6.0		3.25	
		20	коридор	2.3		3.25	
			Итого по помещению 7-Н:	140.9			
3	8-Н	1	коридор	3.5		3.25	
		2	коридор	5.1		3.25	
		3	кабинет	13.1		3.25	
		4	туалет	1.5		3.25	
		5	умывальная	3.5		3.25	
		6	кабинет	8.2		3.25	
		7	коридор	8.2		3.25	
		8	туалет	1.1		3.25	
		9	умывальная	2.8		3.25	
		10	кухня	6.7		3.25	
		11	кабинет	9.3		3.25	
		12	кабинет	26.7		3.25	
		13	коридор	6.9		3.25	
		14	кабинет	12.0		3.25	
		15	кабинет	7.5		3.25	
		16	туалет	1.2		3.25	
		17	ванная	2.8		3.25	
		18	коридор	7.1		3.25	
		19	коридор	7.0		3.25	

			Итого по помещению 8-Н:	134.2			
3	**9-Н**	1	коридор	3,4		3.25	
		2	туалет	1.3		3.25	
		3	умывальная	2.5		3.25	
		4	кабинет	18.9		3.25	
		5	кабинет	11.9		3.25	
		6	кабинет	24.2		3.25	
		7	коридор	4.2		3.25	
			Итого по помещению 9-Н:	66.4			
4	**10-Н**	1	коридор	1.7		3.2	
		2	коридор	7.7		3.2	
		3	кабинет	25.0		3.2	
		4	ванная	3.0		3.2	
		5	туалет	1.4		3.2	
		6	кабинет	20.9		3.2	
		7	коридор	5.8		3.2	
		8	коридор	7.1		3.2	
		9	туалет	1.5		3.2	
		10	умывальная	2.7		3.2	
		11	кабинет	9.6		3.2	
		12	кабинет	13.4		3.2	
		13	кабинет	10,4		3.2	
		14	коридор	7.6		3.2	
		15	туалет	1.5		3.2	
		16	умывальная	2.9		3.2	
		17	кабинет	5.5		3.2	
		18	кабинет	11.6		3.2	
		19	коридор	2.2		3.2	
			Итого по помещению 10-Н:	141.5			
4	**11-Н**	1	коридор	3,4		3.2	
		2	коридор	5,5		3.2	
		3	кабинет	13.0		3.2	
		4	туалет	1.5		3.2	
		5	кухня	3.6		3.2	
		6	кабинет	7.7		3.2	
		7	коридор	7.7		3.2	
		8	туалет	1.4		3.2	
		9	умывальная	2.8		3.2	
		10	кабинет	6.3		3.2	
		11	кабинет	9.7		3.2	
		12	кабинет	26.1		3.2	
		13	коридор	7.0		3.2	
		14	кабинет	12.1		3.2	
		15	кабинет	8.0		3.2	
		16	туалет	1.6		3.2	
		17	ванная	2.7		3.2	
		18	коридор	7.7		3.2	
		19	коридор	7.1		3.2	
			Итого по помещению 11-Н:	134.9			
4	**12-Н**	1	коридор	3,4		3.2	
		2	туалет	1.3		3.2	
		3	умывальная	2.6		3.2	
		4	кабинет	18.9		3.2	
		5	кабинет	11.5		3.2	
		6	кабинет	24.3		3.2	
		7	коридор	4.3		3.2	
			Итого по помещению 12-Н:	66.3			
1	**13-Н**	1	умывальная	4.1		3.5	
		2	коридор	2.8		3.5	
		3	туалет	2.1		3.5	
			Итого по помещению 13-Н:	9.0			
			Итого по нежилым помещениям :	1690.0			

Лестницы

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	Л-2ЛК	I	лестница	23.9		3.5	
2		II	лестница	27.7		3.2	
3		III	лестница	27.8		3.25	
4		IV	лестница	28.3		3.2	
			Итого по помещению Л-2ЛК:	107.7			
1	Л-1ЛК	I	тамбур	2.3		3.5	
		II	коридор	13.2		3.5	
		III	проходная	3.8		3.5	
		IV	лестница	20.7		3.5	
подвал		V	лестница	27.2		2.03	
2		VI	лестница	28.2		3.2	
3		VII	лестница	27.5		3.25	
4		VIII	лестница	27.0		3.2	
			Итого по помещению Л-1ЛК:	149.9			
			Итого по лестницам :	257.6			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 1947.6

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / _____

Проверил: _____ / _____

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Центрального района / Г.С. Чаузова

_____ / _____

« 12 » января 1998 г.

ОПЕРАТИВНЫЙ

Городское управление инвентаризации
и оценки недвижимости Санкт-Петербурга

Государственное учреждение
Проектно-инвентаризационное Бюро Центрального района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

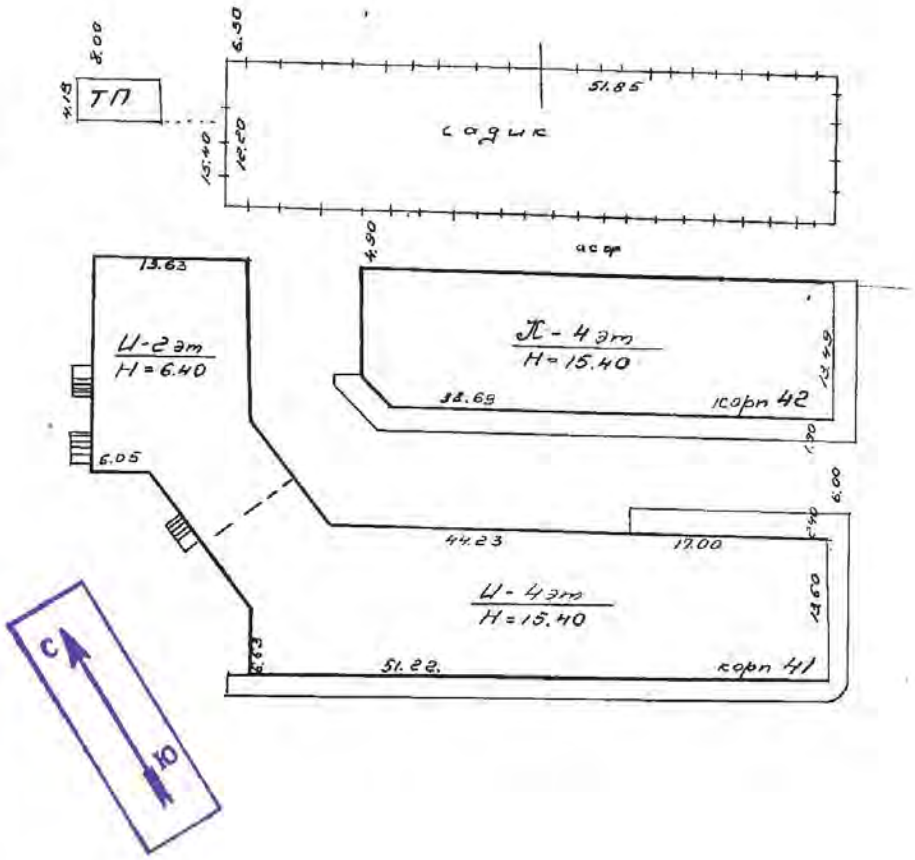
на здание Корпус 42
район Центральный
город (пос.) Санкт-Петербург
улица (пер.) Ул. Садовая 28-30

Инв № кв. 16 уч. 01-22444

Квартал № 56
Инвентарный № 2

г. Санкт-Петербург
1997 г.

План земельного участка



I. Регистрация прав собственности

(реестровый № 718) Фонд ЗАО ПРЭО "НФ"

Дата записи	Полное наименование учреждения, Предприятия или организации	Документы, устанавливающие право Собственности с указанием кем, когда и за каким номером выдан	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка – кв. м

Площадь участка			Не застроенная площадь					
по документам	Фактически	застроенная	замощенная	озелененная	Прочая			
124725	124725	63184						
В т. ч.	Корп. 42	~~557~~ 583,6						

Текущие изменения 20 03 г. Техник. Контролер

Текущие изменения "30" 04 2004 г. Техник. Контролер

III. Благоустройство здания – кв. м

Водопровод	Канализация	Отопление: от ТЭЦ	Отопление: от групповой (квартальной) котельной	Отопление: от собственной котельной	Отопление: от АГВ	Отопление: печное	Отопление:	централизованное горячее водоснабжение	Ванны: с централизованным горячим водоснабжением	Ванны: с газовыми колонками	Ванны: с дровяными колонками	Газоснабжение: централизованное	Газоснабжение: Жидким газом	Электроснабжение	Лифты-шт: пассажирские	Лифты-шт: Грузовые			
1958.6 ~~1957.1~~	1958.6 ~~1957.1~~		1958.6 ~~1957.1~~											1958.6 ~~1957.1~~					
1948.6	1948.6		1948.6											1948.6					

Текущие изменения
20 03 2001 г.
ехник
Контролер

Текущие изменения
"30" 04 2001 г.
Техник
Контролер

IV. Общие сведения

Назначение — Конторское
Использование — Конторское
Количество мест (мощность) — Общеполезная площадь 1947.6 ~~1958.6~~м² ~~[illegible]~~ м²
а) — Основная площадь 931.6 - ~~988.4~~м² ~~[illegible]~~ м²
б) — Вспомогательная площадь 1016.0 -~~970.2~~м² ~~[illegible]~~ м²
в)
г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
Кор	Конторское подвал		557	2.50	1393
42	надземная часть		557	14.07	7832
			Итого:		9225

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Корп.42 Год постройки до 1917 Кр. 1996г Число этажей 4+подвал

Группа капитальности I-ая Вид внутренней отделки повышенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов(материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Уд. вес конструкт. элемента с поправк.	Износ %	Процент износа к строению Гр.7 х гр. 8 / 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	бутовый ленточный	отдельные трещины в цокале, следы увлажнения	4		4	30	1.2
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины,следы протечек, выбоины	20		20	30	6,0
	б) перегородки	деревянные оштукатур.кирпичные оштукатуренные	мелкие трещины в местах сопряж.перегородок со смежными конструкциями	6		6	30	1.8
3	Перекрытия: чердачное	по металлическим балкам бетонное заполнение	трещины на потолке отслоение выравн.слоя					
	Перекрытия: междуэтажное	по металлическим балкам бетонное заполнение	трещины на потолке отслоение выравн.слоя	9		9	30	2.7
	Перекрытия: надподвальное	кирпичные своды по металлич. балкам	трещины в средней части сводов вдоль балок					
4	Крыша	железная по деревян.стропилам	пораженн.гнилью мауэрлата,ослабление креплений,болтов,хомутов	6		6	20	1.2
5	Полы	цементные,линолеум	стирание поверх.в ходовых местах,выбоины,трещины	10		10	15	1.5
6	Проемы: оконные	двойные 2-х створные	мелкие трещины в местах сопряж.со смежными конями,истёртость,трещины	12		12	20	2.4
	Проемы: дверные	простые	мелкие трещины в местах сопряж.со смежными конями,истёртость,трещины					
7	Внутренняя Отделка	штукатурка,побелка,окраска стен водоэмульсионной краской, обои	окрасочный слой загрязнился,растрескался, отставание и поврежд.кромок	13.5		13.5	10	1.35
8	Санитарно электротехнич. устройства: Отопление	стальные трубы	ослаблен.сальниковых набивок,прокладок	14.5	-4.3	10.2	20	2.04
	Водопровод	стальныетрубы						
	Канализация	чугунные трубы	ослаблен.мест присоедин.					
	Горячее водоснабжение	нет						
	Ванны	нет						
	Электроосвещен.	скрытая проводка	нарушение изоляции					
	Радио	нет						
	Телефон	АТС						
	Вентиляция	естественная						
	Лифты	нет						
9	Прочие работы	плитные ступени по металлическим косоурам	трещины,сколы,выбоины	5		5	20	1.0
			Итого:	100	X	95.7	X	21.19

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр. 9)X100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ = 22%

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование Конструктивных Элементов	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО :		100	X			100	X			100	X	

Наименование Конструктивных Элементов	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО :		100	X			100	X			100	X	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на : Удельный вес	I группу капитальн.		на полез. высоту				Ст-ть измерителя с поправками	Кол-во (объем-куб. м) площадь – м. кв.	Восстановительная стоимость (руб.)	% износа	Действительная стоимость в рублях
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
К	Конторское	4	53	M^3	28.8	0.957			0.97				26.73	7832	209349	22	163292
42																	
	ИТОГО:														209349		163292

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО :		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО :		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на : Удельный вес	Группу капитальн.						Ст-ть измерителя с поправками	Кол-во (объем-куб. м) площадь – м. кв.	Восстановительная стоимость (руб.)	% износа	Действительная стоимость в рублях
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Итого:																

XIII. Ограждения и сооружения (замощения на участке)

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв. м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки на климатический район	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			Длина (м)	Ширина высота (м)									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действит.
1969	209349	163292					209349	163292

"12" января 19 98 г. Исполнитель Попов

"12" Января 19 98 г. Проверил

"12" января 19 98 г. Начальник бюро

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__" ____ 19 г.	"__" ____ 19 г.	"__" ____ 19 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.	
Кадастровый номер:	78:31:0105610:1088
Номер кадастрового квартала:	78:31:0105610
Дата присвоения кадастрового номера:	19.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:1056Н:0:18
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 28-30, корпус 42
Площадь, м2:	1947.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1916
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	26100759.65
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:31:0105610:1875, 78:31:0105610:1876, 78:31:0105610:1877, 78:31:0105610:1878, 78:31:0105610:1879, 78:31:0105610:1880, 78:31:0105610:1881, 78:31:0105610:1882, 78:31:0105610:1883, 78:31:0105610:1884, 78:31:0105610:1885, 78:31:0105610:1886, 78:31:0105610:1887, 78:31:0105610:1888, 78:31:0105610:1889
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Вяткина Татьяна Игоревна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества", 7841097748

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
МФЦ Московского района
СЕКТОР 4
ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА
05.04.2023
1651

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Раздел 2 Лист 2

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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.	
Кадастровый номер:	78:31:0105610:1088

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества", ИНН: 7841097748, ОГРН: 1227800025067
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 78:31:0105610:1088-78/011/2023-3 21.03.2023 09:37:14
3	Документы-основания	3.1	Постановление Правительства Санкт-Петербурга, № 967, выдан 24.10.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		02.03.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		78-78-42/019/2011-052
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.03.2021
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Решение Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета №327, выдан 07.09.1993
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

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

ГАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА СЕ ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ Г.СПБ УЛ.БАГШАЕВСКАЯ Д.03К1 ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023 16:51		инициалы, фамилия

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27	

21.03.2023г.

Кадастровый номер:			78:31:0105610:1088	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):		1.2	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.2	Собственность 78-78-42/019/2011-052 02.03.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		дата государственной регистрации:	02.03.2011 00:00:00	
		номер государственной регистрации:	78-78-42/019/2011-052	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.03.2021	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Решение Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета №327, выдан 07.09.1993	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

начальник сектора МФЦ Московского района сектор 4 г. СПб ул. Варшавская д. 53к. 1 Гаврилова Ирина Евгеньевна 05.04.2023 16:51	полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27	

21.03.2023г.

Кадастровый номер:			78:31:0105610:1088	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):		1.2	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.2	Собственность 78-78-42/019/2011-052 02.03.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		дата государственной регистрации:	02.03.2011 00:00:00	
		номер государственной регистрации:	78-78-42/019/2011-052	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.03.2021	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Решение Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета №327, выдан 07.09.1993	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА СЕКТОР 4
Г. СПБ ул. БАРШАНСКАЯ Д. 53К. 1
ГАВРИЛОВА ИРИНА ЕВГЕНЬЕВНА
05.04.2023 16:51

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер:	78:31:0105610:1088

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА ЛФЦ Московского района СЕКТОР ЛФЦ г. СПБ ул. Варшавская д. 63к1 Гаврилова Ирина Евгеньевна 05.04.2023 16:51

полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Раздел 5 Лист 5

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: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): подвал

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОРА
Г. СПБ УЛ. ВАРШАВСКАЯ Д. 63К
ГАВРИЛОВА ИРИНА
ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023
16-51

Санкт-Петербург Комитет по ... ИНН 7810814967 ... МФЦ ... мои документы

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 6

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 4

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ЛОЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
Г.СПБ УЛ.БАГШАЛЬСКАЯ Д.63К.
ГАВРИЛОВА ЖАННА
ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023
16:51

Санкт-Петербурга Комитет по ... Мои документы

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 7

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27
21.03.2023г.			
Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 4		

Масштаб 1

начальник сектора ЛФЦ Московского района СПб ГБУ «МФЦ»	ДОКУМЕНТЫ ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

г. СПб ул. Варшавская д. 63к. 1
Крылова Ирина Геннадьевна 05.04.2023
16-51

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 4

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
ГБУЗ ул. Маршала Жукова д. 63к.1
Гаврилова Ирина
Геньевна
05.04.2023
16:51

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

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 9

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
МСК Московского района
СЕКТОР 4
г. СПб ул. Варшавская д. 63к.
Гаврилова Марина
Геньевна 05.04.2023
10:51

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 10

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ГАУ Московского района
Сектор 4
Гаврилова Ирина
05.04.2023
16.51

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 11

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ЛФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
ГСПБ ул. БАТУРИНСКАЯ д. 5
ГАВРИЛОВА ИРИНА
ЕВГЕНЬЕВНА 05.04.2023

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 12

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): подвал

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ЛЕНИНСКОГО ОТДЕЛА ЦЕНТРА МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
ГБУ "МФЦ" ул. Варшавская д. 5 к. 4
Прилова Ирина Геннадьевна 05.04.2023
16:51

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 13

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей):

Масштаб 1

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

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ГБУ Московского района
СЕКТОР 4
05.04.2023
16:51

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 14

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): подвал

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ЛОЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА
СЕКТОР 4
ул. Маршановская д. 6/2
05.04.2023
16:51

Санкт-Петербург Комитет по ... МФЦ документы

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 15

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ГБУ Московского района
сектор 4
ГУЗ ул. Бухарестская д. 60/2
Ворилова Ирина
Евгеньевна
05.04.2023
16-51

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

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 16

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 3

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ГБУ Московского района
СЕКТОР 4
ГОРОДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ГАВРИЛОВА ИРИНА
ГЕННАДЬЕВНА 05.04.2023
16:51

Санкт-Петербурга Комитет по ...
ИНН 7810411987

МФЦ ДОКУМЕНТЫ

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 17

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 3

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Санкт-Петербурга Комитет по ... МФЦ документы

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА ... ГУП ЦТИ ... МОСКОВСКОГО РАЙОНА ... ул. Варшавская д. 63к.1 ... Гаврилова Ирина Евгеньевна 05.04.2022 16:51

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 18

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 14 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 3

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ОБЩ Московского района
СЕКТОР 4
ГОРИЛОВА ИРИНА
ГЕННАДЬЕВНА
05.04.2023
16:51

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

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 19

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 15 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 20

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 16 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 3

Масштаб 1

ЧАЛЬНИК СЕКТОРА ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 21

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 4

Масштаб 1

Начальник сектора 4 отдела Московского района Горилова Ирина Геннадьевна 05.04.2023	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 22

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 18 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): подвал

Масштаб 1

полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 23

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 19 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей):

Масштаб 1

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

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 24

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 20 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 25

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 21 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 3

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 26

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 22 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей): 4

Масштаб 1

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
ОКН Московского района
СЕКТОР 4
ул. Варшавская д. 63к. 1
ЗАЙЦОВА ИРИНА

Комитет по государственной регистрации прав на недвижимость Санкт-Петербурга

Мои документы

полное наименование должности

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

инициалы, фамилия

АО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКИ РУО
195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, тел. (812) 383-5555
www.oaoruo.ru

Лист 27

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 23 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

21.03.2023г.

Кадастровый номер: 78:31:0105610:1088	Номер этажа (этажей):

Масштаб 1

полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
на объект культурного наследия регионального значения
(здание, строение, сооружение)

№ 12282

Санкт-Петербург _____.

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - **Госорган**) в лице начальника управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Ломакиной Е.Е., действующего(ей) на основании доверенности от 17.01.2012 № 7/76, и Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПб" (далее - **Инвестор**) в лице генерального директора Трошенкова Д.А., действующего(ей) на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Инвестор обязуется обеспечить сохранность здания (далее **Памятник**), площадью 1951,1 кв.м, кадастровый номер 78:1056Н:0:18, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, 28-30, корп. 42, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б.Щукиным двором) – комплекс».

Основание отнесения Памятника к числу объектов культурного наследия: Решение Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета от 07.09.1993 № 327.

Основание для заключения охранного обязательства на Памятник:

постановление Правительства Санкт-Петербурга от 06.06.2011 № 717; инвестиционный договор № 00-(И)006146 от 14.07.2011; план первичного объекта недвижимости, утвержденный КЗРиЗ 06.04.2001.

Перечень предметов охраны Памятника определяется приложением к настоящему охранному обязательству.

Территория Памятника обозначена на прилагаемом к настоящему охранному обязательству плане (в случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента, план не прилагается).

2. В целях обеспечения сохранности Памятника Инвестор обязуется:

2.1. Содержать Памятник в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также обеспечивать уборку Памятника и территории от бытовых и промышленных отходов, поддерживать территорию Памятника в благоустроенном состоянии.

В случае если для содержания Памятника в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также для поддержания территории в благоустроенном состоянии необходимо выполнить работы, которые не предусмотрены актом(ами) осмотра технического состояния Памятника либо актами текущего осмотра, Инвестор обязан обратиться к Госоргану за разрешением на производство работ и выполнить работы в соответствии с условиями полученного разрешения.

В случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента, Инвестор обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента Памятника.

2.2. Выполнять работы по сохранению Памятника и благоустройству территории, предусмотренные актом(ами) осмотра технического состояния Памятника, составляющим(ими) единое целое с охранным обязательством, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

В случаях и в сроки, предусмотренные актом(ами) осмотра технического состояния Памятника и территории, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана, обеспечивать работы проектно-сметной, научной и фотофиксационной документацией.

Разработка документации осуществляется на основании задания, подготавливаемого Госорганом по запросу Инвестора. Обязанность получить задание несет Инвестор.

Инвестор выполняет работы и обеспечивает эти работы документацией за свой счет.

Акт(ты) осмотра технического состояния Памятника и территории составляется(ются) по инициативе Госоргана либо Инвестора, не реже чем один раз в пять лет.

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

Работы, которые относятся к деятельности, подлежащей лицензированию, выполняются лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности.

2.4. Выполнять работы в сроки, предусмотренные актом(ами) осмотра технического состояния Памятника и территории, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

Отсутствие у Инвестора (по своей вине) разрешения на выполнение работ не освобождает его от ответственности за несоблюдение сроков выполнения работ.

В случае если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории, в актах текущего осмотра, предписании Госоргана, Инвестор к их выполнению не приступил, Госорган вправе выдать Инвестору предписание с указанием новых сроков выполнения работ.

Установление Госорганом новых сроков выполнения работ не влечет прекращение права Госоргана на взыскание с Инвестора штрафов за невыполнение работ в сроки, предусмотренные в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории, либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана.

2.5. Выполнять работы на основании и в соответствии с согласованной Госорганом документацией, наличие которой предусмотрено актом(ами) осмотра технического состояния Памятника и территории, либо актами текущего осмотра, либо предписанием Госоргана.

2.6. Обеспечивать охрану Памятника в целях пресечения противоправных действий третьих лиц, направленных на причинение ущерба Памятнику или его территории.

2.7. В течение трех дней посредством передачи телефонограммы или факсограммы известить Госорган обо всех известных Инвестору повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб Памятнику и (или) территории, или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Памятника и (или) территории посредством проведения необходимых противоаварийных работ.

2.8. Производить установку любых носителей информации на Памятник, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника исключительно с разрешения Госоргана.

Эскизный проект любого носителя информации, системы технического обеспечения, технического оборудования, решетки, козырька, ограждения Инвестор обязан предварительно согласовать с Госорганом.

2.9. Обеспечивать с 9 ч. до 18 ч. (в рабочие дни) допуск представителя Госоргана в помещения Памятника. Допуск осуществляется при предъявлении представителем Госоргана действительного служебного удостоверения.

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Памятника и (или) планировочную структуру Памятника;
- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Памятника;
- не выполнять земляные работы, не связанные с выполнением работ, предусмотренных Госорганом;
- не выполнять строительство и реконструкцию (приспособление для современного использования) на территории Памятника (при наличии территории);
- не выполнять реконструкцию (приспособление для современного использования) Памятника;
- не устанавливать павильоны, киоски, навесы, туалетные кабины и иные временные строения и сооружения на территории Памятника (на прилегающей к Памятнику территории, в случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента);
- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

2.11. За свой счет и в срок, установленный Госорганом, устранять последствия своих самовольных действий, перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10 настоящего охранного обязательства.

2.12. По запросу Госоргана в 10-дневный срок безвозмездно представлять имеющуюся у Инвестора документацию, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания Памятника и территории.

2.13. В случае обнаружения в процессе работ археологических и иных не известных ранее объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, направить в трехдневный срок со дня их обнаружения письменное сообщение о них Госоргану.

2.14. Не производить работы, изменяющие предметы охраны Памятника.

2.15. Не использовать Памятник и его территорию:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие, на конструкции Памятника, независимо от их мощности;
- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;
- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

Запреты (ограничения), предусмотренные настоящим пунктом, не распространяются на случаи использования Памятника (его территории) в соответствии с его историческим назначением.

2.16. В течение трех дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для подтверждения выполнения условий охранного обязательства.

Подтверждение выполнения условий охранного обязательства осуществляется Госорганом посредством составления соответствующих актов совместно с Инвестором.

2.17. Обеспечивать доступ гражданам в принадлежащие ему помещения Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, для осмотра (при наличии интерьера, являющегося предметом охраны).

Сроки и порядок допуска граждан в помещения Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, определяются Госорганом по согласованию с Инвестором.

2.18. В случае утраты (повреждения) в течение действия настоящего охранного обязательства архитектурно-художественных наружных элементов и (или) элементов интерьера Памятника (при их наличии), Инвестор обязан в срок, установленный Госорганом, восстановить утраченный элемент (устранить повреждение элемента), а при невозможности восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента – уплатить Госоргану стоимость работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента.

Размер стоимости работ определяется сметой, составляемой по инициативе Госоргана либо Инвестора.

Независимо от взыскания стоимости работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента, Госорган вправе взыскать с Инвестора штраф в размере 30000 рублей за каждый утраченный (поврежденный) элемент.

3. Ответственность Инвестора:

3.1. В случае, если Инвестор не содержит Памятник в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Памятника и территории, указанной в пункте 2.1 настоящего охранного обязательства, от бытовых и промышленных отходов, Госорган вправе взыскать с Инвестора штраф в размере 50000 рублей за каждый случай нарушения.

3.2. В случае просрочки выполнения любого из видов работ, указанных в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Инвестор приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Инвестора, указанных в пунктах 2.8 и 2.10

охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Инвестора пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки выполнения каждого из видов работ.

3.3. В случае не принятия мер для предотвращения дальнейшего разрушения Памятника и (или) территории, поврежденных в результате аварии или иного обстоятельства, причинившего ущерб Памятнику и (или) территории, Госорган вправе взыскать с Инвестора пеню в размере 5000 рублей за каждый день просрочки принятия таких мер.

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения любого из видов работ, указанных в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Инвестор к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с Инвестора штраф в размере 100000 рублей за каждый вид работ, который Инвестор не начал выполнять.

3.5. В случае выполнения работ без разрешения Госоргана, не на основании или не в соответствии с документацией, согласованной Госорганом, силами лица, не имеющего соответствующей лицензии, совершения без разрешения Госоргана любых действий, из перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, а равно использования Памятника и (или) территории в целях, перечисленных в пункте 2.15. настоящего охранного обязательства, изменения предметов охраны, Госорган вправе взыскать с Инвестора штраф в размере 100000 рублей за каждый случай и вид нарушения.

3.6. В случае совершения самовольных действий по выполнению замены дверных и (или) оконных заполнений Памятника, установке любых носителей информации, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника, Госорган вправе взыскать с Инвестора штраф в размере 50000 рублей за каждый случай и вид самовольных действий.

3.7. В случае просрочки передачи запрашиваемой Госорганом и имеющейся у Инвестора документации, по вопросам обеспечения сохранности и содержания Памятника и (или) территории, Госорган вправе взыскать с Инвестора пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки.

3.8. В случае необеспечения по вине Инвестора допуска представителя Госоргана в Памятник, необеспечения доступа граждан в помещения Памятника, интерьеры которых являются предметом охраны Памятника (при наличии таких интерьеров), необеспечения охраны Памятника и (или) территории, несообщения Госоргану в установленный срок о факте окончания выполнения работ (этапа работ), а равно о фактах причинения ущерба или обстоятельствах, угрожающих причинением такого ущерба Памятнику и (или) территории, Госорган вправе взыскать с Инвестора штраф в размере 5000 рублей за каждый случай и вид нарушенияза каждый случай нарушения.

3.9. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Инвестором условий охранного обязательства по вине третьих лиц, на которых Инвестор возложил исполнение условий охранного обязательства, не освобождает его от ответственности за нарушение условий охранного обязательства.

3.10. Уплата штрафа (пени) не освобождает Инвестора от исполнения обязательства в натуре.

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права Инвестора на Памятник или исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия, со дня его передачи по акту от Инвестора третьему лицу, либо исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

В случае передачи Инвестором права владения и (или) пользования Памятником (его частью) третьему лицу и заключения последним с Госорганом охранного обязательства на Памятник (его часть), действие настоящего охранного обязательства приостанавливается в отношении Памятника (его части) на период действия охранного обязательства, заключенного с третьим лицом.

5. Об изменении юридических адресов и банковских реквизитов Стороны извещают друг друга в течение 10 дней со дня изменений.

6. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении настоящего охранного обязательства, разрешаются в федеральном районном суде Санкт-Петербурга по месту

ахождения Госоргана или у мирового судьи судебного участка по месту нахождения Госоргана (если охранное обязательство заключается с физическим лицом) или в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области (если охранное обязательство заключается с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем) на основании российского законодательства.

Изменения, вносимые в охранное обязательство и касающиеся переноса сроков выполнения ремонтно-реставрационных работ, изменения предметов охраны и других условий охранного обязательства, оформляются соответствующим соглашением.

7. Прочие условия:

Настоящее охранное обязательство составляется в 4-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 2 экз. у Инвестора.

Местонахождение Сторон:
Госорган:
191023, Санкт-Петербург, пл.Ломоносова, 1
ИНН 7832000069

Инвестор:
199034, Санкт-Петербург, наб. Лейтенанта Шмидта, 5/16, лит. А
ИНН 7839347260

Приложение:

1. Акт осмотра технического состояния Памятника.
2. Перечень предметов охраны Памятника, утвержденный распоряжением КГИОП от 15.11.2011 № 10-783.

Госорган		**Инвестор**	
подпись	Е.Е. Ломакина ФИО	подпись	Д.А. Трошенков ФИО

Претенков О П 27 03 2013

Приложение № 1
к охранному обязательству
от _____ № _____

Акт
осмотра технического состояния
объекта культурного наследия регионального значения
(здание, строение, сооружение)

Санкт-Петербург «15» сентября 2011 г.

Госорган в лице представителя по доверенности № 7/519 от 17.02.2011 Егорова А.А. и Инвестор в лице представителя по доверенности № 186 от 16.01.2011 Петровой Т.П. произвели осмотр технического состояния здания (далее - Памятник), площадью 1951,1 кв.м, кадастровый номер 78:1056Н:0:18, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, 28-30, корп. 42, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б.Щукиным двором) – комплекс».

1. Исторические сведения: комплекс Апраксина двора с Мариинским рынком (бывшим Щукиным двором) располагается в Центральном районе Санкт-Петербурга и исторически занимает квартал, ограниченный Садовой ул. (дома №№ 28-30), ул. Ломоносова (дома №№ 3-5), Апраксиным пер. (дома №№ 2, 16), Торговым пер. (дом № 2) и Чернышевым проездом и набережной р. Фонтанки (дома №№ 59-67). Время постройки середина - конец XVIII века.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:
- фундамент: ленточный бутовый, наблюдается деформация; требуется проведение работ;
- цоколи: цоколь облицован известняковой скобой, имеются повреждения и утраты камня; требуется проведение работ;
- отмостки: асфальтовое покрытие, состояние неудовлетворительное; требуется проведение работ;

б) несущие конструкции:
- стены: асфальтовое покрытие, состояние неудовлетворительное; требуется проведение работ;
- колонны, столбы: отсутствуют;

в) перекрытия:
- подвалов: сводчатые по металлическим балкам, имеются следы протечек, на балках имеются следы коррозии; требуется проведение работ;
- межэтажные: плоские, по металлическим балкам, имеются следы протечек, балки повреждены коррозией; требуется проведение работ;
- перемычки оконных и дверных проемов: прямые (кирпичные и из досок); требуется проведение работ;

г) крыша: находится в аварийном состоянии;

- стропила: деревянные, имеются повреждения; требуется проведение работ;
- обрешетка: деревянная, состояние неудовлетворительное; требуется проведение работ;
- кровля: металлическая, имеются повреждения коррозией; требуется проведение работ;

д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют;

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические, имеются повреждения коррозией; требуется проведение работ;
- трубы: металлические, имеются утраты звеньев; требуется проведение работ;

ж) фасады:[1]

- облицовка стен: стены гладко оштукатурены; простенки между окнами оформлены рустованными лопатками во всю высоту фасада, имеются отслоения, намокания и утраты штукатурного слоя; требуется проведение работ;
- окраска стен: стены окрашены, красочный слой загрязнен, местами отслаивается; требуется проведение работ;
- монументальная живопись: отсутствует;
- лепнина: отсутствует;
- карнизы: межэтажная тяга между первым и вторым, вторым и третьим, третьим и четвертым этажами; венчающий карниз профилированный, имеются повреждения штукатурного слоя; требуется проведение работ;
- пилястры: импосты трехчастных окон на западном и восточном фасадах оформлены пилястрами, имеются повреждения штукатурного слоя; требуется проведение работ;
- балконы, лоджии, крыльца: отсутствуют;
- окна: оконные заполнения деревянные коричневого цвета, на некоторых окнах установлены металлические решетки, состояние неудовлетворительное, имеются повреждения штукатурного слоя; требуется проведение работ;
- двери: металлические коричневого цвета; требуется проведение работ;

з) интерьеры: [2]

- полы: деревянный настил, метлахская плитка, линолеум, имеются повреждения; требуется проведение работ;
- перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): перекрытия плоские и сводчатые по металлическим балкам, имеются следы протечек, на балках имеются следы коррозии; требуется проведение работ;
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): стены оштукатурены и окрашены, состояние неудовлетворительное; требуется проведение работ;
- перегородки: деревянные и кирпичные, состояние неудовлетворительное; требуется проведение работ;
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют;
- карнизы: отсутствуют;
- лестницы: лестницы со ступенями из известняка и металлическими ограждениями, ступени имеют сколы, подволоки имеют повреждения (обрушение штукатурки); требуется проведение работ;
- двери: двери деревянные, состояние неудовлетворительное; требуется проведение работ;

и) монументы:[3] отсутствуют;

к) инженерные коммуникации:[4]

- электроснабжение: имеется;
- отопление: имеются повреждения; требуется проведение работ;
- водопровод: имеются повреждения; требуется проведение работ;
- канализация: имеются повреждения; требуется проведение работ;

3. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: [6] отсутствуют;

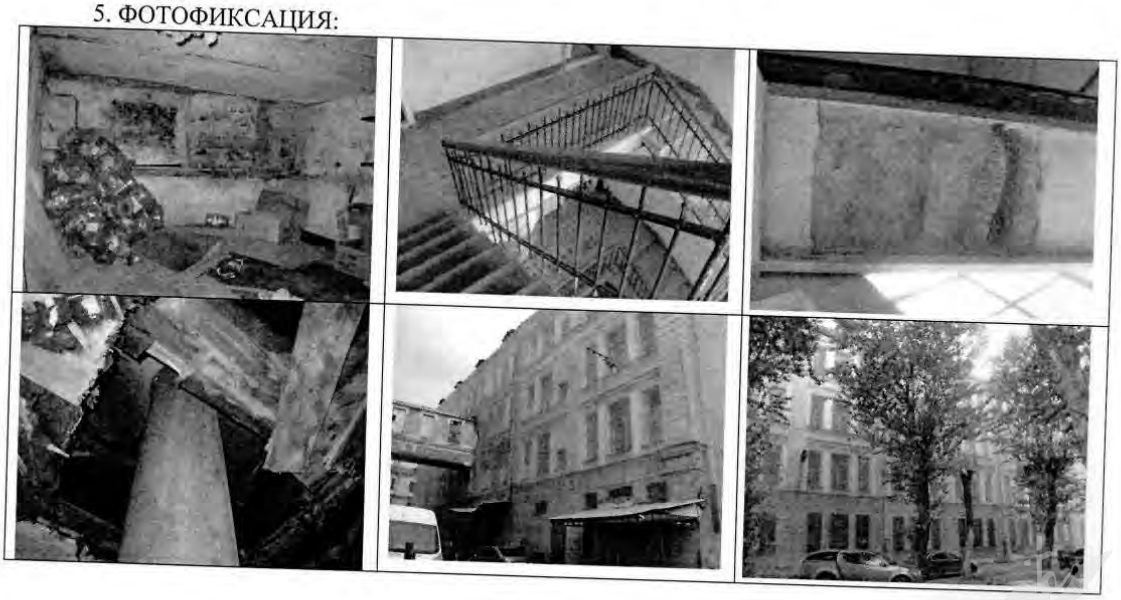
4. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ [7]

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	Выполнить первоочередные работы по предварительно согласованной с КГИОП документации, включающей в себя: временное окрытие крыши с водостоками, закрытие оконных и дверных проемов, ремонт сетей инженерного обеспечения, обшивку аварийных участков штукатурного слоя на фасадах, уборку мусора.	В течение 12 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
2.	Выполнить проект приспособления здания для современного использования. В соответствии с согласованной с КГИОП документацией.	В течение 9 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
3.	Выполнить проект реставрации здания с учетом акта по результатам государственной, историко-культурной экспертизы, согласованной с КГИОП.	В течение 9 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
4.	На основании ранее согласованного технического заключения по результатам технического обследования здания выполнить проект ремонтно-восстановительных работ по несущим и ограждающим конструкциям (стены, перекрытия, крыша) в т.ч. фундаментов с гидроизоляцией.	В течение 9 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	

-4-

5.	На основании задания КГИОП, а также предварительно согласованной с КГИОП исследовательской научно-изыскательской и проектно-сметной документацией выполнить следующие ремонтно-восстановительные и реставрационные работы с приспособлением для современного использования:		
5.1	Ремонт фундаментов с усилением и гидроизоляцией.	В течение 22 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
5.2	Ремонт стропильной конструкции крыши с окрытием.	В течение 22 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
5.3	Ремонт несущих и ограждающих конструкций, в т.ч. стен, перекрытий, покрытия.	В течение 22 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
5.4	Реставрация с воссозданием утраченных исторических элементов и деталей фасадов	В течение 30 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
5.5	Приспособление здания для современного использования.	В срок до 15.06.2016	

5. ФОТОФИКСАЦИЯ:



Представитель Госоргана _____ (подпись) А.А. Егоров (ФИО)

Представитель Инвестора _____ (подпись) Т.П. Петрова (ФИО)

Госорган

_____ подпись Е.Е. Ломакина ФИО

Инвестор

_____ подпись Д.А. Трошенков ФИО

---

[1] если элемент здания, указанный в подпункте «ж», не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается - «отсутствует»; если элемент здания существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается – «утрачен».

[2] в тексте акта осмотра технического состояния Памятника точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «з».
Если элемент интерьера не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается – «отсутствует»; если элемент интерьера существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается – «утрачен».

[3] в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «и».
Если монумент не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается – «отсутствует»; если монумент существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается – «утрачен».

[4] в тексте акта осмотра технического состояния Памятника в случае отсутствия элементов инженерных коммуникаций, перечисленных в подпункте «к», указывается - не имеется.
Если элемент территории не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается «отсутствует»; если элемент территории существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается - «утрачен».

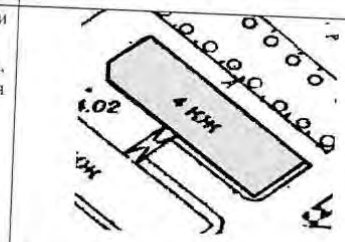
[6] при отсутствии предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, в тексте акте осмотра состояния Памятника указывается – «отсутствуют»; при наличии, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается, что перечень предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры определяется перечнем предметов охраны, составляющим неотъемлемую часть охранного обязательства.

[7] в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния Памятник находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается – «выполнение работ на Памятнике на дату составления акта осмотра технического состояния Памятника не требуется».

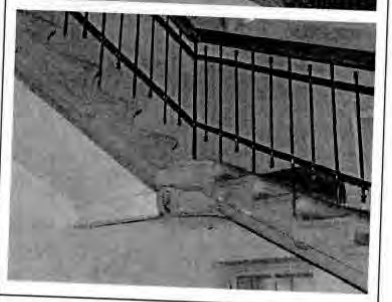
Приложение к распоряжению КГИОП

от 15.11.2011 № 10-743

Перечень
предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором)»
Санкт-Петербург, Центральный район, Садовая ул., 28-30, корпус 42.

№ п п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания; крыша – исторические габариты, угол уклона и конфигурация (скатная).	

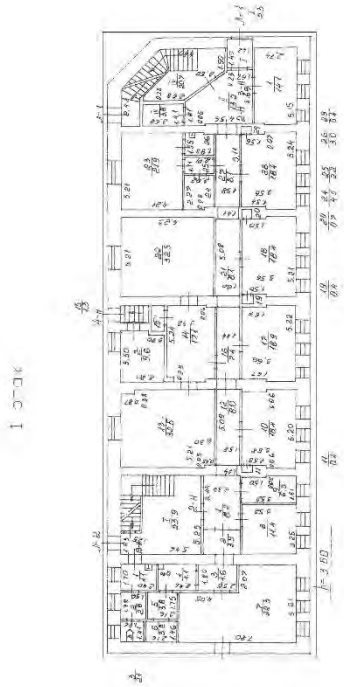
		2	
2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены - материал (кирпич), местоположение; историческая лестница (помещение Л-1) – местоположение, конструкция (на косоурах), тип (трехмаршевая), материал ступеней (известняк); ограждение лестницы – материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (вертикальные балясины с растительным орнаментом); историческая лестница (помещение Л-2) – местоположение, конструкция (на косоурах), тип (трехмаршевая), материал ступеней (известняк); ограждение лестницы – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальные и горизонтальные тяги).	

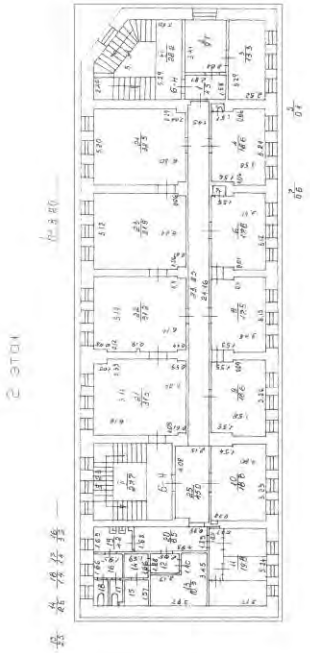
		3	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевые фасады (северо-западный, юго-восточный, северо-восточный, юго-западный): материал и характер отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасада – штукатурка; исторические дверные и оконные проемы, в том числе заложенные– местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты; оформление оконных проемов в уровне 1-го этажа – штукатурные профилированные наличники; оформление оконных проемов в	

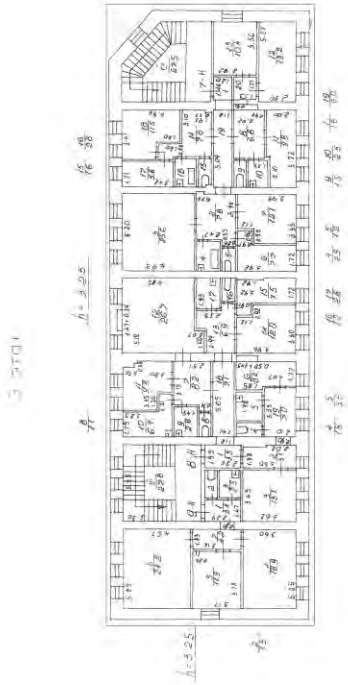
		4	
		уровне 2-го, 3-го, 4-го этажей – штукатурные профилированные наличники, плоские пилястры дорического ордера, профилированные тяги, прямоугольные филенки в подоконном пространстве; заполнение оконных проемов – исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый); угловые рустованные пилястры в уровне 1-4-го этажей; рустованные пилястры в уровне 1-4-го этажей; профилированные подоконные карнизы в уровне 1-го, 3-го, 4-го этажей; слуховые окна – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты; венчающий профилированный карниз.	

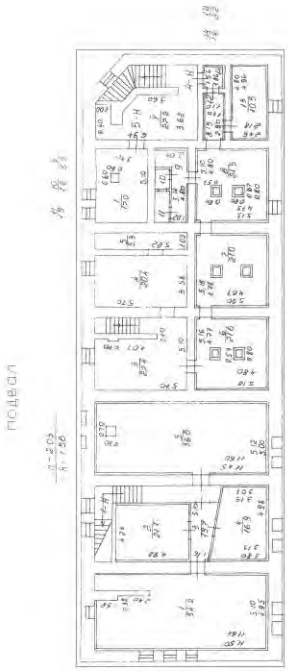
В настоящем документе пронумеровано
и скреплено печатью
листа (ов)
Спец. I категории юридического отдела
КГИОП
Догаева М.В.

Поэтажный план здания с кадастровым номером 78:31:0105610:1088




2 этаж




ПОДВАЛ