ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

о проведении аукциона на право заключения договора аренды неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург

от 10.01.2024 № 05-10-98346/23-0-1

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург (далее - Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее - неиспользуемый ОКН), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А** (далее -- Объект).

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия регионального значения **«Жилой дом Степанова В.Ф.»**.
Район Санкт-Петербурга: **Центральный**.
Кадастровый номер: **78:31:0001706:3012**.
Общая площадь здания: **614,7 кв. м**.
Входы: **2 отдельных с улицы**.
Элементы благоустройства: **электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение**.
Целевое назначение: **нежилое**.

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

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

4. Установить, что:

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

4.2. В отношении Объекта арендатору Объекта необходимо выполнить работы по сохранению ОКН в соответствии с охранным обязательством собственника или иного законного владельца ОКН, утвержденным распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 27.06.2017 № 07-19-230/17 (далее - Охранное обязательство, Работы по сохранению) в течение 7 (семи) лет со дня передачи Объекта в аренду, который включает в себя срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению ОКН, не превышающий 2 (двух) лет со дня передачи Объекта в аренду.

4.3. Начальная цена (величина ежемесячной арендной платы на период действия договора аренды Объекта до дня выполнения арендатором Работ по сохранению) составляет **201 826,50 (двести одна тысяча восемьсот двадцать шесть) рубль 50 копеек** (без учета НДС).

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

5. Ограничения, обременения в отношении неиспользуемого ОКН, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект является объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.». Объект находится в неудовлетворительном состоянии (акт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 03.02.2017).

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

Заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00E0DC417D5F44CD11BA389F6BDC4AFC82
Владелец **Похил Максим Геннадиевич**
Действителен с 23.10.2023 по 15.01.2025

М.Г Похил

Адм. Центрального р-на
№ 01-13-6687/23-0-1
от 04.09.2023

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Невский пр., д. 176, Санкт-Петербург, 191167
Тел. (812) 576-28-00 Факс (812) 417-45-84
http:// www.gov.spb.ru

№ 01-13-6687/23-0-1
01-13-6687/23-1-1
04.09.2023

На № 9516-02/04 от 04.08.2023
01-516/23-0-0 09.08.2023

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

Золотовской И.А.

04.09.2023

Уважаемая Ирина Александровна!

В ответ на Ваши письма от 04.08.2023 № 9516-02/04 и от 09.08.2023 № 01-516/23-0-0 по вопросу предоставления документов и сведений о фактическом использовании нежилого здания, расположенного по адресу: улица Константина Заслонова, дом 8, литера А (далее - Объект), администрация Центрального района Санкт-Петербурга (далее - Администрация) сообщает следующее.

Строительные конструкции Объекта являются аварийными на основании технического заключения общества с ограниченной ответственностью «Жилкомэксперт» от 23.05.2007 № 3-3737.

На основании распоряжения Администрации от 19.04.2019 № 1853-р, Объект передан Санкт-Петербургскому государственному казенному учреждению «Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга» (далее - Учреждение), в целях организации проведения работ при обеспечении содержания нежилых зданий, а также помещений в таких зданиях, являющихся имуществом казны Санкт-Петербурга и не переданных по договорам третьим лицам, во исполнение распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 20.04.2016 № 28-рп.

Работы по консервации Здания, а также закрытию наружного контура с целью предотвращения проникновения третьих лиц, выполнены, согласно адресной программе Учреждения в 2023 году.

Учитывая изложенное, доступ на Объект отсутствует, осуществить осмотр помещений Объекта на предмет перепланировок не представляется возможным, внешние границы Объекта не изменены.

Дополнительно сообщаем, что Объект отключен от сетей электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, данные о состоянии инженерных сетей, а также документы технического учета Объекта отсутствуют.

Заместитель главы администрации **Д.Ю.Спиридонов**

ЕСЭД
Вх. № 01-5566/23

ЕСЭД
Вх. № 01-5567/23

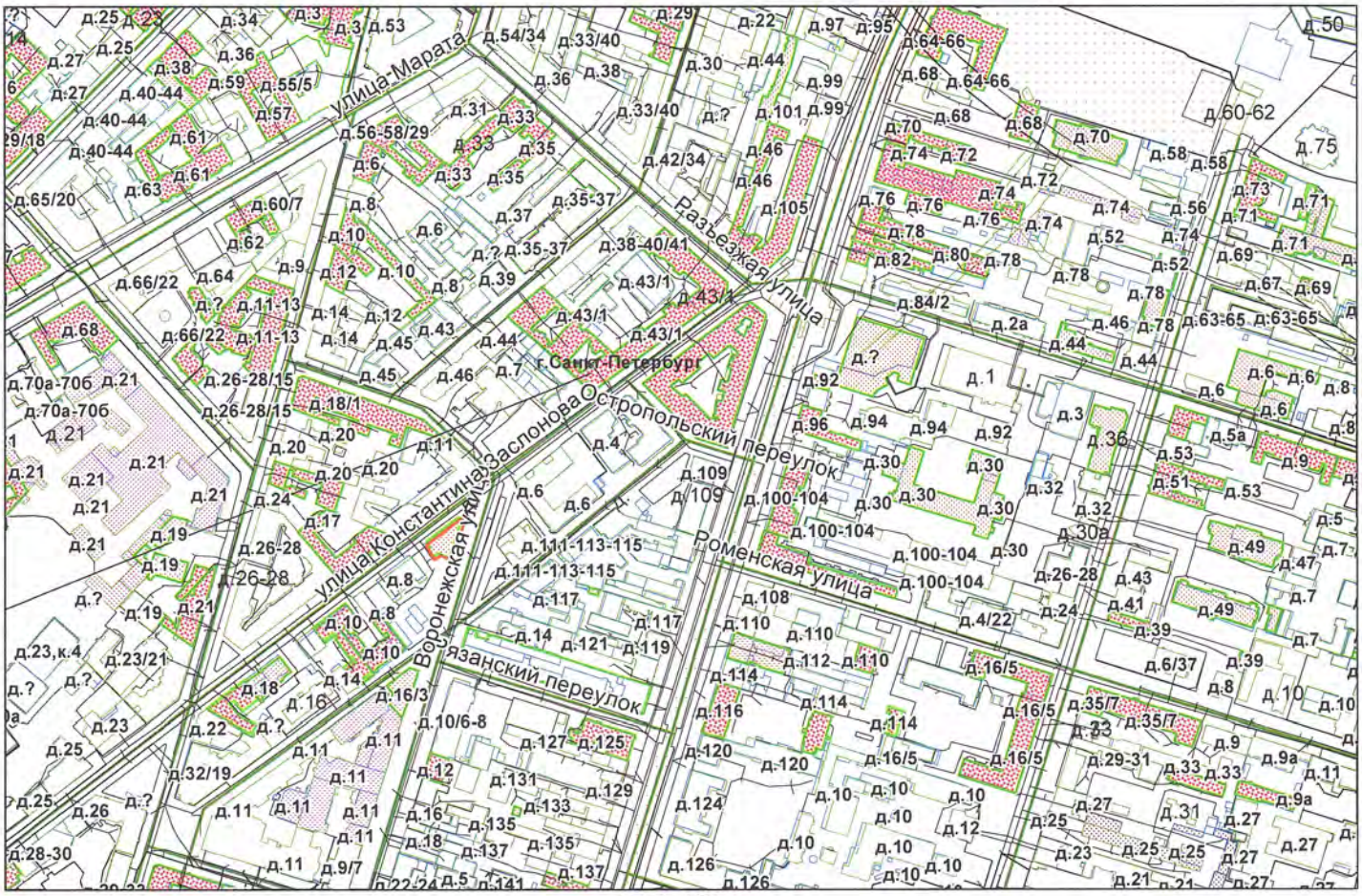
Новокрещенов С.Д.
409-86-74

ГБУ ГУИОН
№10446-02/05 от 04.09.2023
0153329

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: г.Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А

Описательный адрес: г.Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, г.Санкт-Петербург, Воронежская улица, дом 1



М 1:4800

Условные обозначения

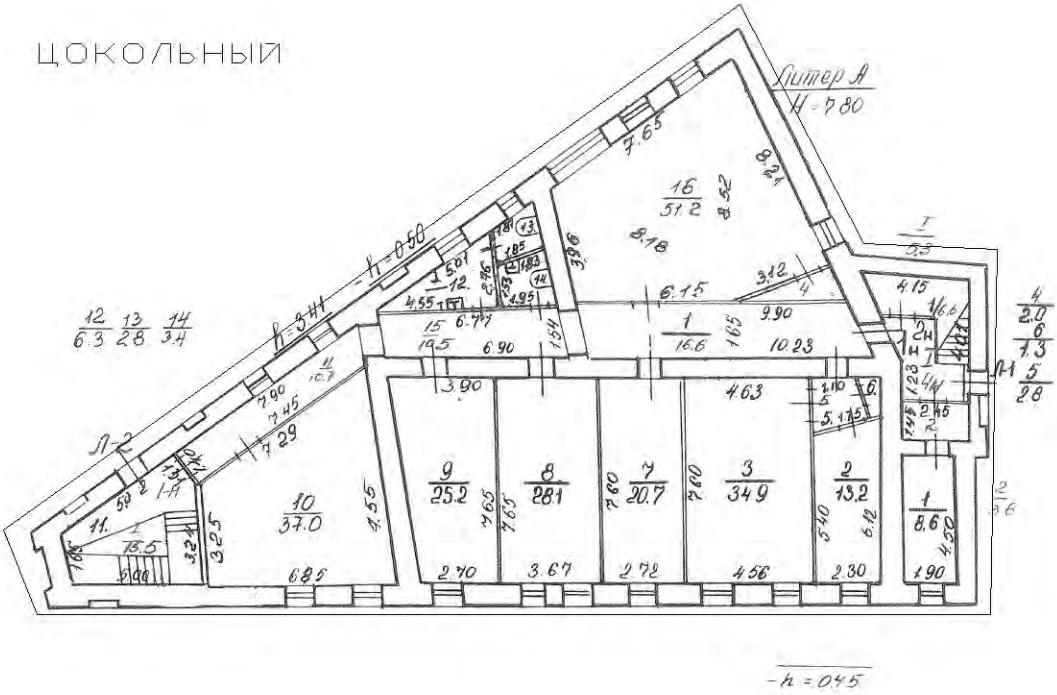
- граница строения

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Центрального района

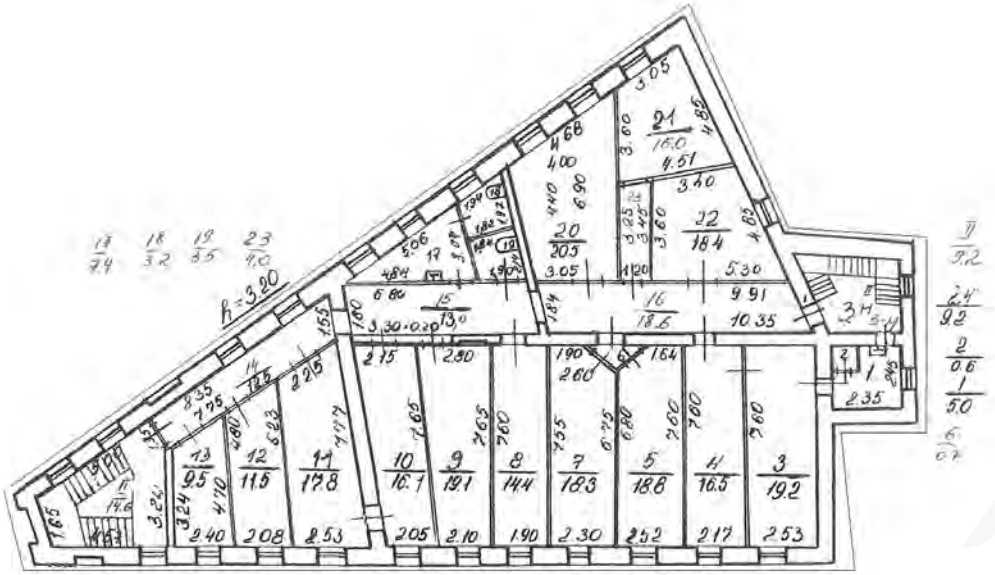
_____(Л.Г. Панина)

М.П. «13» марта 2015 г.

ЦОКОЛЬНЫЙ



2 этаж


h=3.20
21
16.0
4.51
20
20.5
22
18.4
15
13.0
16
18.6
13
9.5
12
11.5
11
17.8
10
16.1
9
19.1
8
14.4
7
18.3
5
18.8
4
16.5
3
19.2

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Центрального района
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: г.Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А

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
цокольный	**1-Н**	1	коридор	16.6		3.41/-0,50	
		2	комната	13.2		3.41/-0,50	
		3	комната	34.9		3.41/-0,50	
		4	кладовая	2.0		3.41/-0,50	
		5	коридор	2.8		3.41/-0,50	
		6	кладовая	1.3		3.41/-0,50	
		7	комната	20.7		3.41/-0,50	
		8	комната	28.1		3.41/-0,50	
		9	комната	25.2		3.41/-0,50	
		10	комната	37.0		3.41/-0,50	
		11	коридор	10.7		3.41/-0,50	
		12	умывальная	6.3		3.41/-0,50	
		13	туалет	2.8		3.41/-0,50	
		14	туалет	3.4		3.41/-0,50	
		15	коридор	10.5		3.41/-0,50	
		16	комната	51.2		3.41/-0,50	
Итого по помещению 1-Н:				266.7			
цокольный	**2-Н**	1	водомерный узел	6.6		3.41/-0.50	
Итого по помещению 2-Н:				6.6			
2	**3-Н**	1	коридор	5.0		3.20	
		2	кладовая	0.6		3.20	
		3	комната	19.2		3.20	
		4	комната	16.5		3.20	
		5	комната	18.8		3.20	
		6	тамбур	0.7		3.20	
		7	комната	18.3		3.20	
		8	комната	14.4		3.20	
		9	комната	19.1		3.20	
		10	комната	16.1		3.20	
		11	комната	17.8		3.20	
		12	комната	11.5		3.20	
		13	комната	9.5		3.20	
		14	коридор	12.5		3.20	
		15	коридор	13.0		3.20	
		16	коридор	18.6		3.20	
		17	умывальная	7.4		3.20	
		18	туалет	3.2		3.20	
		19	туалет	3.5		3.20	
		20	комната	20.5		3.20	
		21	комната	16.0		3.20	
		22	комната	18.4		3.20	
		23	коридор	4.0		3.20	
Итого по помещению 3-Н:				284.6			
цокольный	**4-Н**	1	комната	8.6		3.41/-0.50	
		2	коридор	3.6		3.41/-0.50	
Итого по помещению 4-Н:				12.2			
Итого по нежилым помещениям :				570.1			

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
цокольный	**1ЛК**	1	лестница	5.3		3.41	
2		2	лестница	9.2		3.20	
			Итого по помещению 1ЛК:	14.5			
цокольный	**2ЛК**	1	лестница	15.5		3.41	
2		2	лестница	14.6		0	
			Итого по помещению 2ЛК:	30.1			
			Итого по лестницам :	44.6			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 614.7

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Филь С.И. /

Проверил: _____ / Дательбаум Л.Ю. /

Начальник филиала ГУП «ГУИОН» / Л.Г. Панина /
ПИБ Центрального района: _____ _____

« 18 » марта 2015 г.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

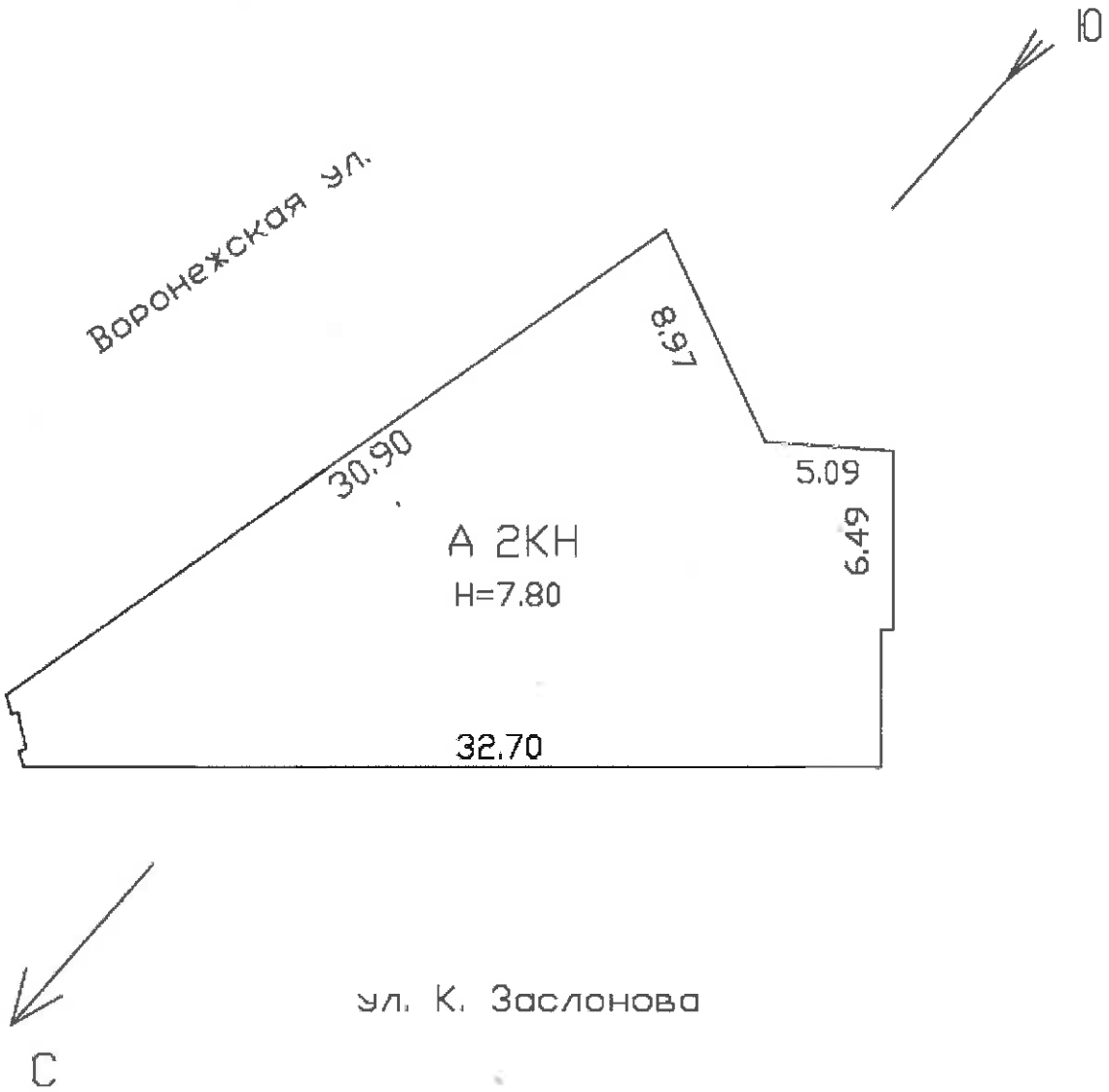
Проектно-инвентаризационное бюро Центральное департамента кадастровой деятельности

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	**Учрежденческое**
район	**Центральный**
город	**г.Санкт-Петербург**
улица (пер.)	**улица Константина Заслонова, дом 8, литера А**

Квартал №
Инвентарный № ***16/01-1193***

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Масштаб 1:500

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 (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт	
		419.7					

III. Благоустройство здания (в кв.м) по состоянию на 17.03.2015

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Площадь здания*, кв.м	Общая площадь**, кв.м
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	614.7

***) Площадь здания определяется в пределах внутренней поверхности наружных стен в соответствии с приказом МЭР РФ от 01.03.2016 №90**

****) Общая площадь определяется как сумма площадей всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования**

IV. Общие сведения

по состоянию на 17.03.2015

Назначение ***Нежилое***

Использование ***Учрежденческое***

Количество мест (мощность)

а) Общая площадь** 614.7 кв.м

б)

в)

г)

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

Подлитера	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
А	Основное строение		406.0	7.13	2895
А	Основное строение		13.7	3.39	46
	Итого по строению:				2941

***) Площадь здания определяется в пределах внутренней поверхности наружных стен в соответствии с приказом МЭР РФ от 01.03.2016 №90**

****) Общая площадь определяется как сумма площадей всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования**

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

по состоянию на 17.03.2015

Литера: А Год постройки: 1813 Число этажей: 2 (в том числе цокольный этаж)
Группа капитальности: III Вид внутренней отделки: Простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		бутовый ленточный	Трещины, сырые места в цоколе	9		9	60	5.40
2*	а. Стены и их наружная отделка		кирпичные	Отпадение штукатурки местами на плоскости стен, выкрошивание отдельных кирпичей	21		21	25	5.25
	б. Перегородки		деревянные оштукатуренные						
3	Перекрытия	чердачное	деревянные оштукатуренные; по деревянным балкам	Глубокие продольные трещины вдоль балок на потолке	10		10	60	6.00
		междуэтажное							
		надподвальное							
4*	Крыша		из кровельной стали по деревянной обрешетке	Ржавчина на поверхности кровли	4		4	45	1.80
5	Полы		дощатые, окрашены	Сильная просадка, изношенность и частые изломы (в четвертях) досок, местами гниль	8		8	60	4.80
6*	Проемы	Оконные	двойные створные	Оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах;часть приборов повреждена	10		10	25	2.50
		Дверные	металлические	Поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами					
7	Внутренняя отделка		оклейка простыми обоями; окраска клеевая потолков; штукатурка; окраска	Сырые пятна, отслоение, вздутие и местами отставание краски	8		8	60	4.80
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от АГВ	Капельные течи или следы протечек в виде заваренных сквозных свищей и трещин на радиаторах, непрогревы; местами проржавление трубопровода	9.3	-4	-0.1	60	-0.06
		Водопровод	от городской центральной сети			-0.7			
		Канализация	сброс в городскую сеть			-0.8			
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение	скрытая проводка			-2.5			
		Радио	открытая проводка			-0.6			
		Телефон	скрытая проводка			-0.8			
		Вентиляция	естественная						
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение	от коллективных антенн						
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы		лестницы железобетонные по стальным косоурам	Ступени стерты и местами разбиты;трещины в площадках; ограждающая решетка расшатана	20.7		20.7	60	12.42
				Итого	100.0		90.6		42.91

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{42.91 \text{x } 100}{90.6} = 47.0\%$

*По данным обследования 13.11.2020

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Подлитера: Год постройки: Число этажей:

Группа капитальности: Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Стены и их наружная отделка								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы								
				Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{x 100}}{100} = \%$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Подлитера: Год постройки: Число этажей:

Группа капитальности: Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Стены и их наружная отделка								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы								
				Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{x 100}}{100} = \%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Подлитера	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
А	Основное строение	4	50 и	куб. м	19.10	0.91				0.86				0.78	14.9	2941	43821	47	23225
																Всего:	43821		23225
Стоимость в ценах 2020 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408																	6483317		3436139

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.							Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На группу капитальн.	Климатический район	На необоруд. подвал			Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
														Всего	0		0

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	№таблицы	Измеритель	Стоимоть измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	43821	23225					43821	23225
2020	6483317	3436139					6483317	3436139

« 23 » ноября 2020 г. Исполнил (Иванова А.Ю.)

« 23 » ноября 2020 г. Проверил (Шилова Н.А.)

« 23 » ноября 2020 г. Начальник ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности (В.Б.Митичева)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

Всего пронумеровано и
прошнуровано 10 листа(ов)
«23» 11 2020г.

Начальник
ПИБ Центральное департамента
кадастровой деятельности
В.Б. Митичева

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.09.2023, поступившего на рассмотрение 18.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001706
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2019

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Владимирский округ, улица Константина Заслонова, участок 2
Площадь:	424 +/- 1
Кадастровая стоимость, руб.:	13340510.81
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:00:0000000:1636, 78:31:0000000:3082, 78:31:0001706:3012
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Гостиничное обслуживание
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:31-8.230 от 26.05.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. 2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях. 3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия., вид/наименование: Территория объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», тип: Территория объекта культурного наследия, дата решения: 27.03.2023, номер решения: 192-рп, наименование ОГВ/ОМСУ: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.05.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение от 27.03.2023 № 192-рп выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга.
Получатель выписки:	Девятко Игорь Викторович, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА"

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:31:0001706:3240-78/042/2019-1 20.12.2019 16:01:19
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

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

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	323°50.7`	5.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	52°36.1`	32.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	109°36.7`	0.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	121°15.8`	0.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	135°0.0`	0.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	146°43.5`	0.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	197°41.7`	31.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	295°49.6`	9.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	235°10.3`	5.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	325°32.1`	6.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.1	55°26.2`	0.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92459.16	115610.43	-	0.01
2	92458.85	115609.98	-	0.01
3	92453.27	115613.81	-	0.01
4	92456.22	115618.05	-	0.01
5	92452.29	115626.17	-	0.01
6	92481.91	115635.62	-	0.01
7	92482.55	115635.2	-	0.01
8	92483.04	115634.71	-	0.01
9	92483.38	115634.15	-	0.01
10	92483.69	115633.28	-	0.01
11	92463.69	115607.12	-	0.01
1	92459.16	115610.43	-	0.01

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

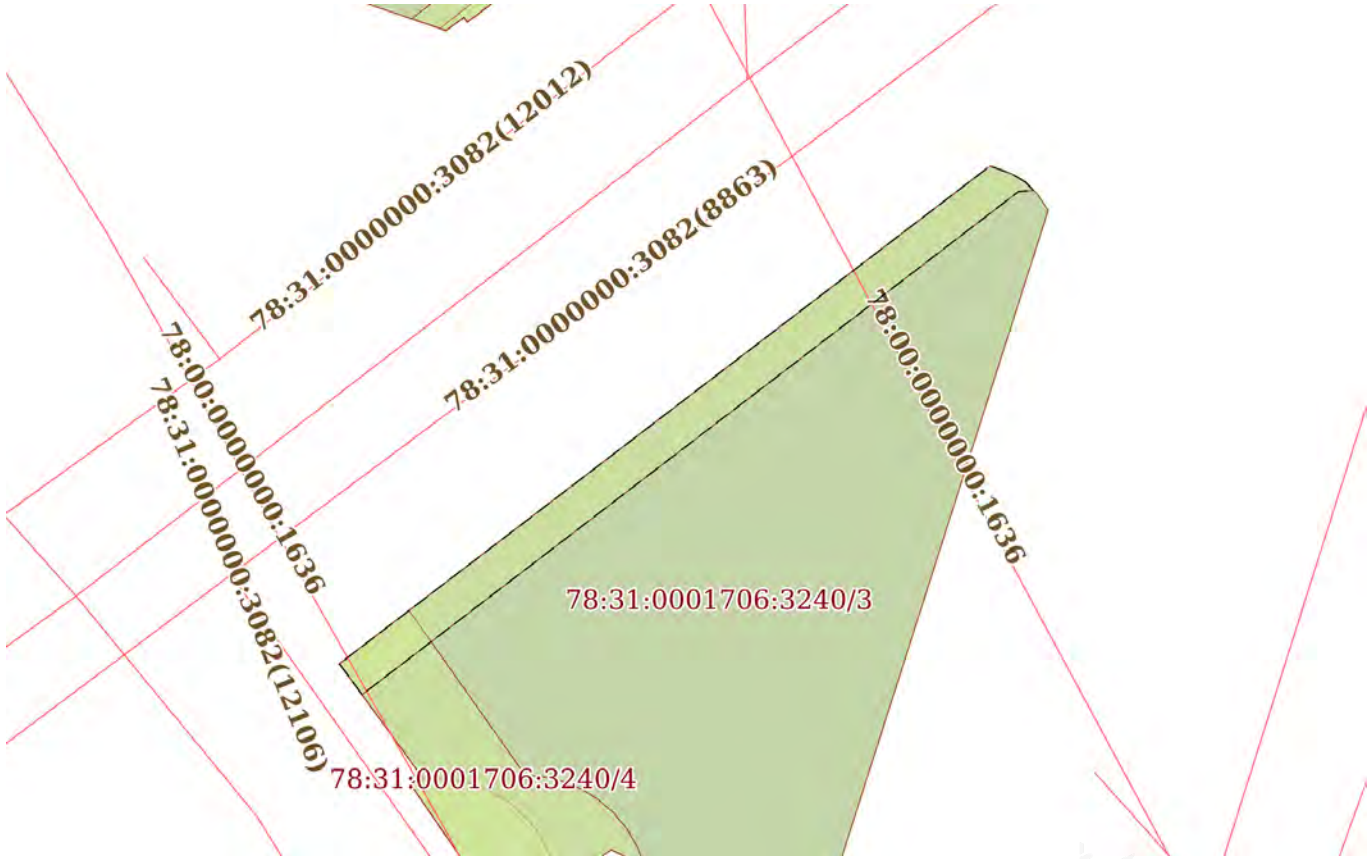
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:31:0001706:3240/1



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

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

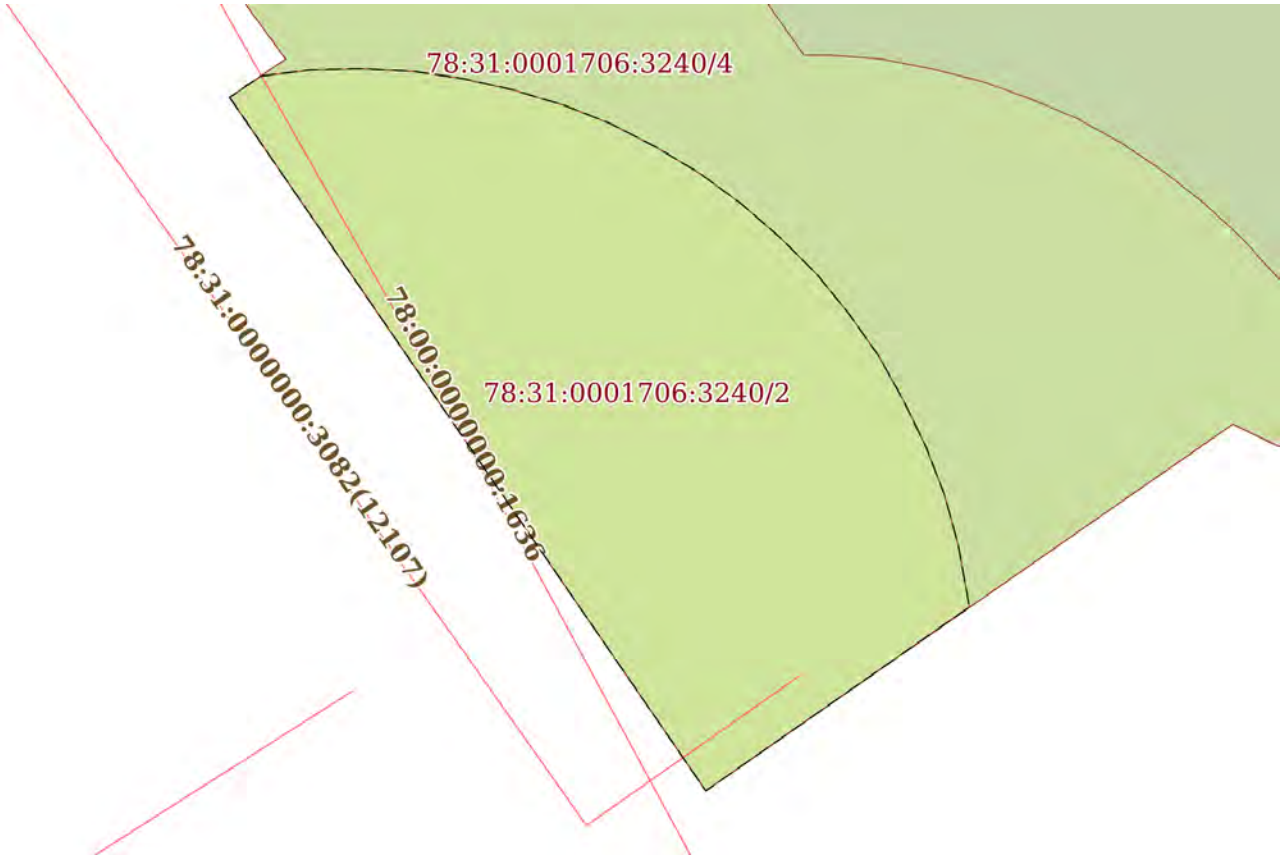
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:31:0001706:3240/2



Масштаб 1:60	Условные обозначения:		

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

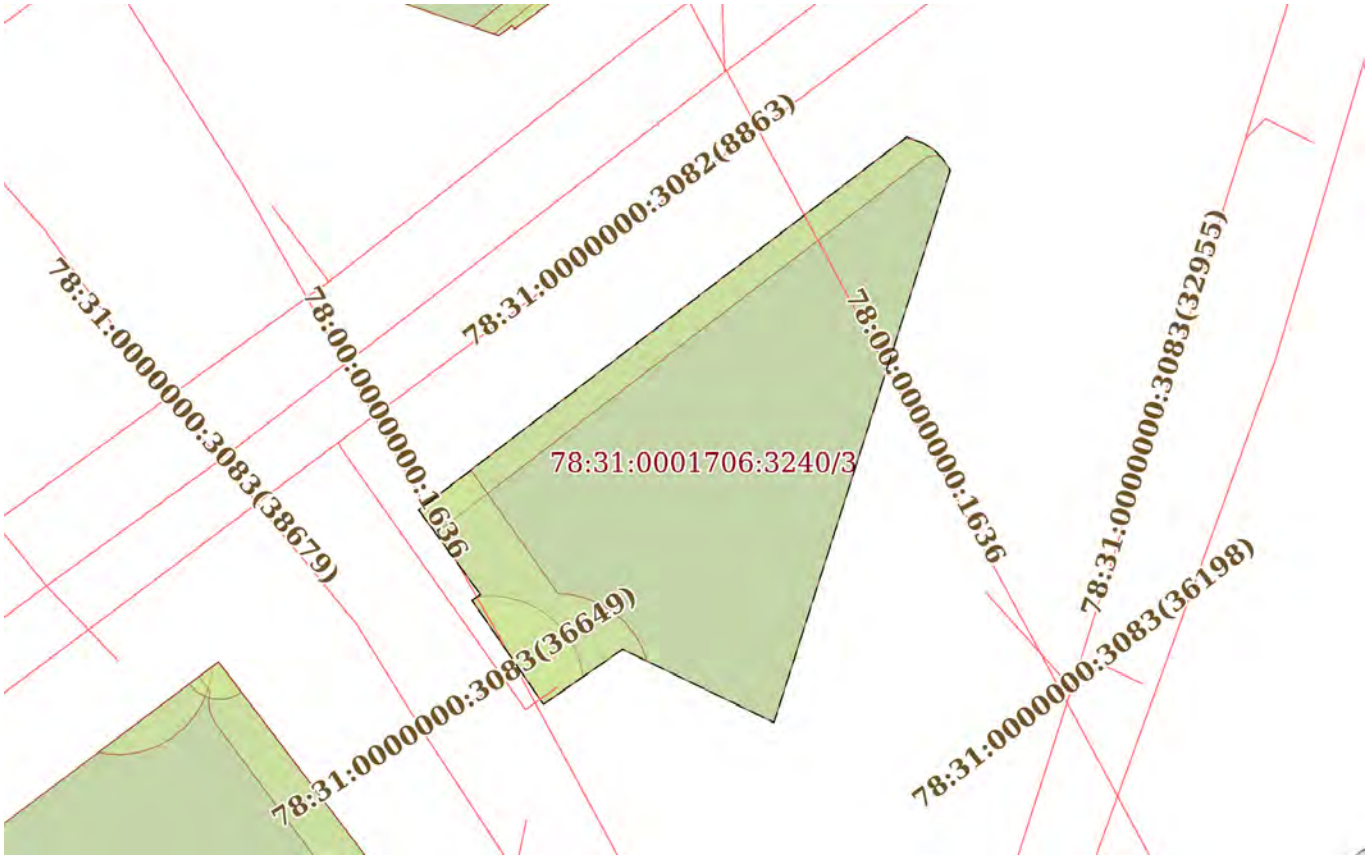
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:31:0001706:3240/3



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

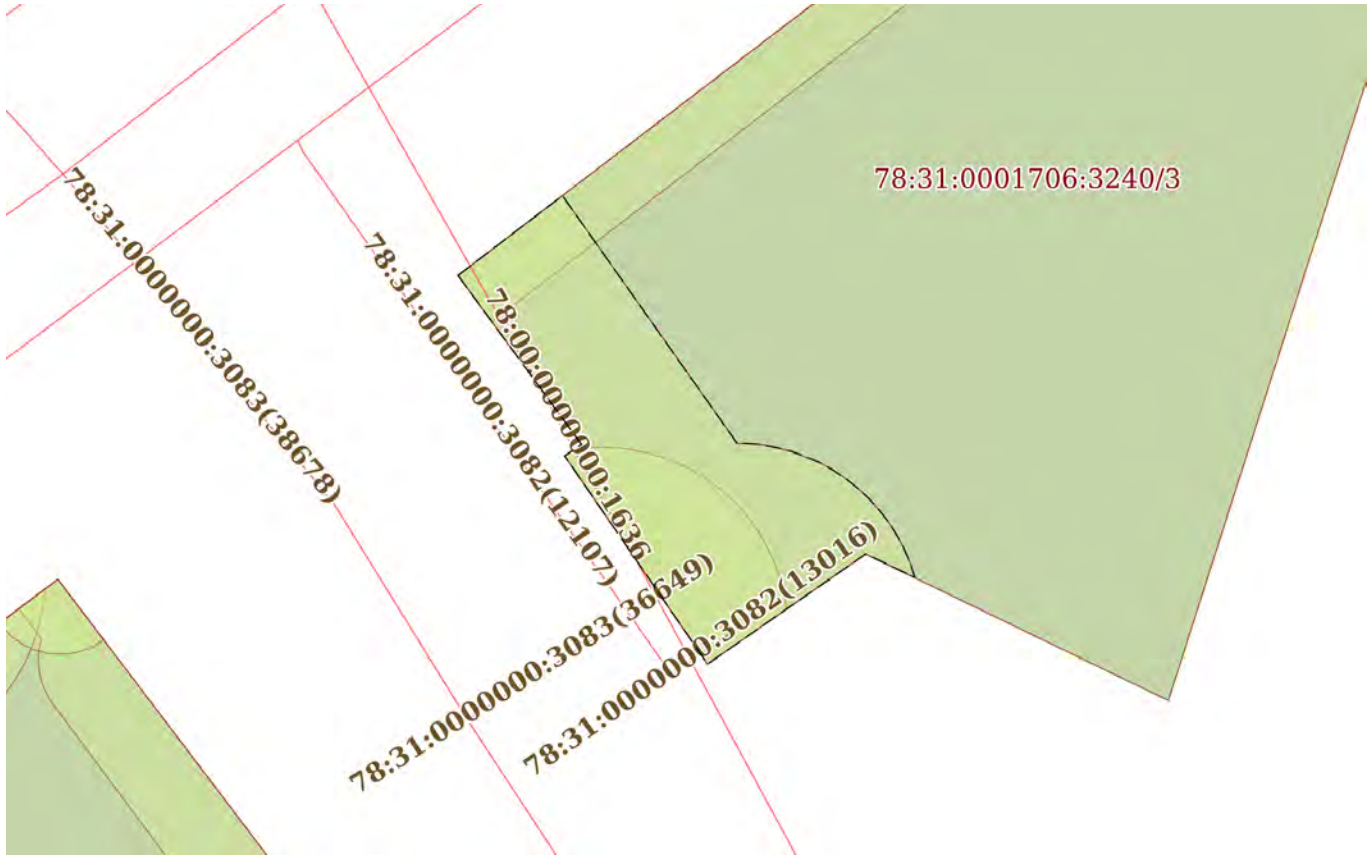
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:31:0001706:3240/4



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
78:31:0001706:3240/1	51	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона сетей связи и сооружений связи
78:31:0001706:3240/2	17	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона канализационных сетей
78:31:0001706:3240/3	424	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Территория объекта культурного наследия
78:31:0001706:3240/4	54	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона водопроводных сетей
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 27.03.2023 № 192-рп выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): 1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. 2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях. 3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.; Реестровый номер границы: 78:31-8.230; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.»; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:31:0001706:3240/1				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92483.04	115634.71	-	0.1
2	92483.38	115634.15	-	0.1
3	92483.69	115633.28	-	0.1
4	92463.69	115607.12	-	0.1
5	92462.45	115608.03	-	0.1
6	92482.66	115634.42	-	0.1
7	92482.71	115635.03	-	0.1
1	92483.04	115634.71	-	0.1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:31:0001706:3240/2				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92458.85	115609.98	-	0.1
2	92453.27	115613.81	-	0.1
3	92454.75	115615.93	-	0.1
4	92455.25	115615.84	-	0.1
5	92455.65	115615.73	-	0.1
6	92456.04	115615.58	-	0.1
7	92456.41	115615.4	-	0.1
8	92456.77	115615.2	-	0.1
9	92457.11	115614.96	-	0.1
10	92457.43	115614.7	-	0.1
11	92457.72	115614.41	-	0.1
12	92457.99	115614.1	-	0.1
13	92458.24	115613.76	-	0.1
14	92458.45	115613.41	-	0.1
15	92458.64	115613.04	-	0.1
16	92458.79	115612.66	-	0.1
17	92458.91	115612.26	-	0.1
18	92459	115611.86	-	0.1
19	92459.06	115611.45	-	0.1
20	92459.08	115611.04	-	0.1
21	92459.07	115610.62	-	0.1
22	92459.02	115610.23	-	0.1
1	92458.85	115609.98	-	0.1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:31:0001706:3240/3				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92459.16	115610.43	-	0.01
2	92458.85	115609.98	-	0.01
3	92453.27	115613.81	-	0.01
4	92456.22	115618.05	-	0.01
5	92452.29	115626.17	-	0.01
6	92481.91	115635.62	-	0.01
7	92482.55	115635.2	-	0.01
8	92483.04	115634.71	-	0.01
9	92483.38	115634.15	-	0.01
10	92483.69	115633.28	-	0.01
11	92463.69	115607.12	-	0.01
1	92459.16	115610.43	-	0.01

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:31:0001706:3240/4

Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92463.69	115607.12	-	0.1
2	92459.16	115610.43	-	0.1
3	92458.85	115609.98	-	0.1
4	92453.27	115613.81	-	0.1
5	92456.22	115618.05	-	0.1
6	92455.59	115619.37	-	0.1
7	92455.98	115619.24	-	0.1
8	92456.36	115619.08	-	0.1
9	92456.73	115618.88	-	0.1
10	92457.08	115618.66	-	0.1
11	92457.4	115618.41	-	0.1
12	92457.71	115618.13	-	0.1
13	92457.99	115617.83	-	0.1
14	92458.25	115617.5	-	0.1
15	92458.48	115617.16	-	0.1
16	92458.68	115616.8	-	0.1
17	92458.84	115616.42	-	0.1
18	92458.98	115616.03	-	0.1
19	92459.08	115615.63	-	0.1
20	92459.16	115615.22	-	0.1
21	92459.19	115614.81	-	0.1
22	92459.19	115614.6	-	0.1
23	92465.83	115609.92	-	0.1
1	92463.69	115607.12	-	0.1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.09.2023, поступившего на рассмотрение 18.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3012
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001706
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:1706:0:23; Кадастровый номер 78:31:1706:8:23
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А
Площадь:	614.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1813
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7674401.7
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001706:3240
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:31:0001706:3173, 78:31:0001706:3174, 78:31:0001706:3175, 78:31:0001706:3176, 78:31:0001706:3177, 78:31:0001706:3178
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3012

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия, 791410028410005, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и "Жилой дом Степанова В.Ф.", 2017-06-27, 2023-06-23, 07-19-230/17, 179-об/23 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Девятко Игорь Викторович, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА"

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3012

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78/042-78/089/011/2015-116/1 27.02.2015 13:44:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	26.07.2004 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-01-9507/2004-504.3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	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:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3012

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

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

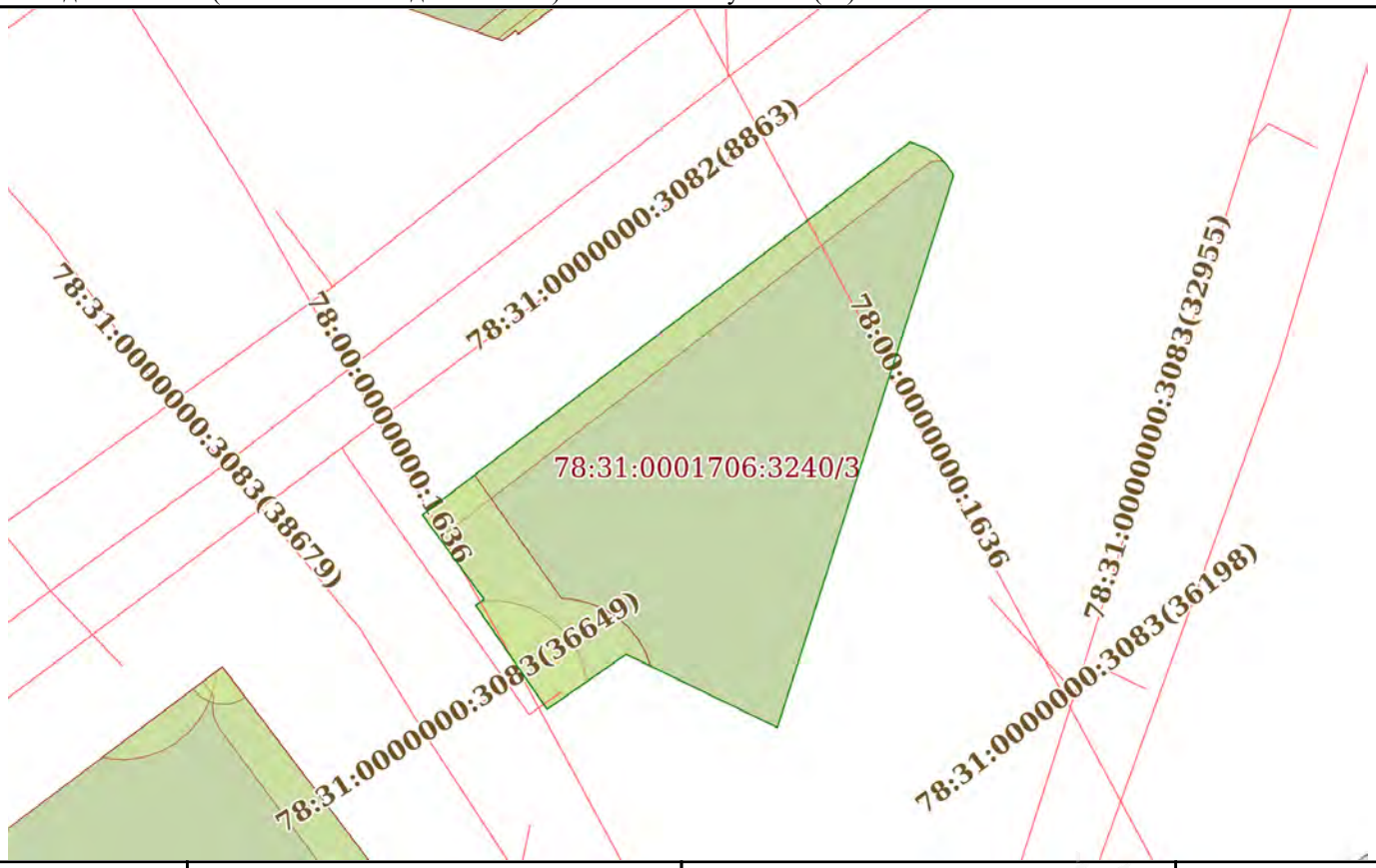
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3012

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



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3012

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	78:31:0001706:3173	цокольный	1-Н	Нежилое помещение	данные отсутствуют	266.7
2	78:31:0001706:3174	2, цокольный	1ЛК, 1ЛК	Нежилое помещение	данные отсутствуют	14.5
3	78:31:0001706:3175	цокольный	2-Н	Нежилое помещение	данные отсутствуют	6.6
4	78:31:0001706:3176	2, цокольный	2ЛК, 2ЛК	Нежилое помещение	данные отсутствуют	30.1
5	78:31:0001706:3177	2	3-Н	Нежилое помещение	данные отсутствуют	284.6
6	78:31:0001706:3178	цокольный	4-Н	Нежилое помещение	данные отсутствуют	12.2

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): цокольный

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): цокольный

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): цокольный

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): цокольный

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): цокольный

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

МЧС РОССИИ

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

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

24.08.2023 № ИВ-130-8717

На № 9616-02/04 от 07.08.2023

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

Заместителю директора

Золотовской И.А.

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

15.09.2023

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ирина Александровна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос повторно сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объект недвижимости, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. А, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Петроченков Сергей Владимирович
8 (812) 247-09-95

ГБУ ГУИОН
№11010-02/05 от 15.09.2023
0154673

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург «28» августа 2023 года

Обследование начато в «16» ч. «09» мин.
Обследование окончено в «16» ч. «20» мин.

На основании задания на проведение обследования объекта недвижимости Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «25» августа 2023 г. № 5921 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга Управления контроля использования имущества центральных районов Санкт-Петербурга: главным специалистом отдела контроля имущества Михайловым К.А.; главным специалистом отдела контроля имущества Тюкленковой Е.В.

в присутствии: ————————

проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д.8, лит.А (далее – Объект).**

Кадастровый номер Объекта: 78:31:0001706:3012.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0021К052000000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): Площадь: 614.7 кв.м. Этаж: 1,2. Входы: два отдельных с улицы. Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Статус объекта культурного наследия: объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.».

Основание пользования (при наличии): отсутствует.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация.

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: план Объекта, содержащийся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 17.08.2023 № КУВИ-001/2023-188181304 (далее – План).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☐ Обеспечен ☑ Не обеспечен

		В				

Объект:

☐ Используется ☑ Не используется

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт
☐ Отличное
☐ Нормальное
☐ Удовлетворительное
☑ Неудовлетворительное

Вид использования Объекта: -.

Пользователь: -.

Перепланировка/переустройство: -.

Иные лица, использующие Объект: -.

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☐ электроснабжения _____
(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ водоснабжения/водоотведения _____
(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ газоснабжения _____
(указывается основание подключения(при наличии))**

☐ теплоснабжения _____
(указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется ☐ не применяется

Дополнительная информация: в отношении Объекта зарегистрировано право государственной собственности Санкт-Петербурга № 78-78/042-78/089/011/2015-116/1 от 27.02.2015.
Комитетом в адрес СПб ГКУ «Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга» (далее – Учреждение) направлен запрос от 25.08.2023 № 01-16-5165/23-0-1 об обеспечении доступа на Объект. Доступ на Объект Учреждением не обеспечен.
В ходе визуального осмотра выявлено, что Объект затянут фасадной сеткой, входы в Объект заварены, оконные проемы заложены, у Объекта имеются крупные трещины в конструкциях, отсутствует штукатурный слой стен, отсутствует остекление окон, в связи с чем, проведение обследования в полном объеме не представляется возможным.

Выявленные нарушения: неудовлетворительное состояние Объекта.

✓	Фототаблица
✓	Копии документов технического учета

Иное: сведения ИТС «Аренда, выписка из ЕГРН от 17.08.2023 № КУВИ-001/2023-188181304 на 7 л. в 1 экз.

Главный специалист _____ Михайлов К.А.
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

Главный специалист _____ Тюкленкова Е.В.
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

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

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

---

* В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт Петербурга»
**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта
*** Предоставляется по запросу заинтересованного лица

Приложение к Акту обследования от 28.08.2023 в соответствии с заданием на проведение обследования объекта недвижимости от 25.08.2023 № 5921. Адрес: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д.8, лит.А

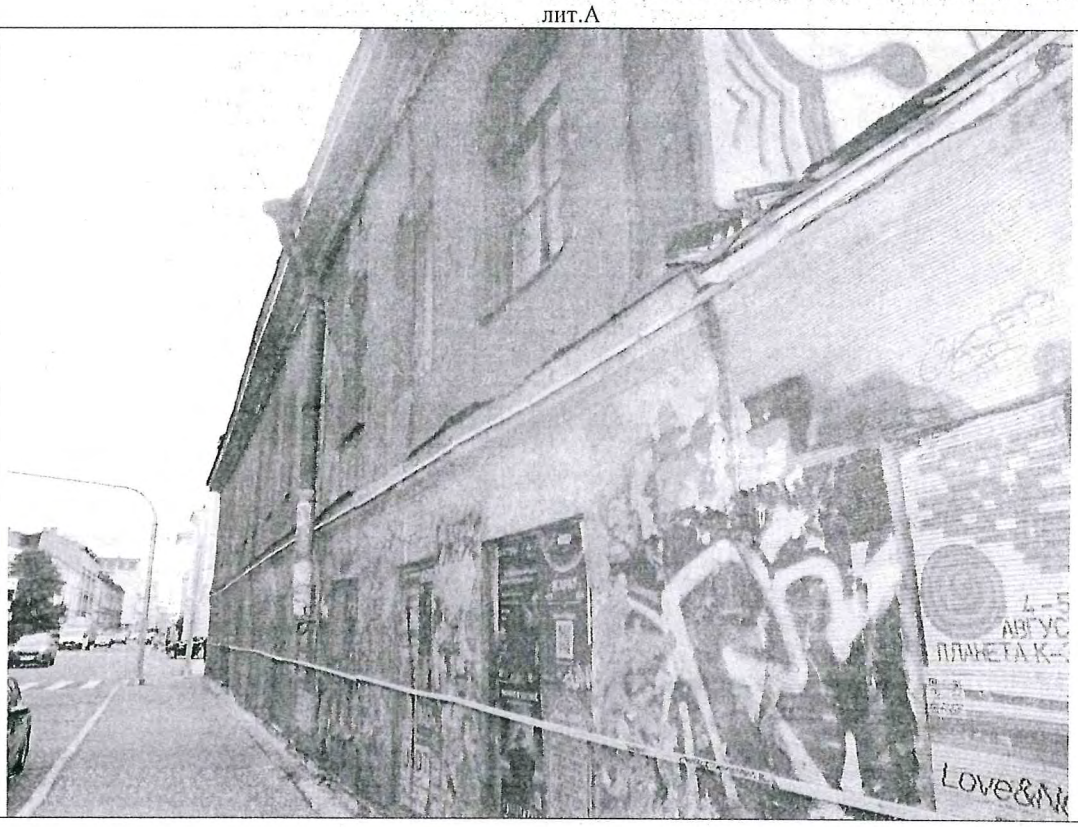
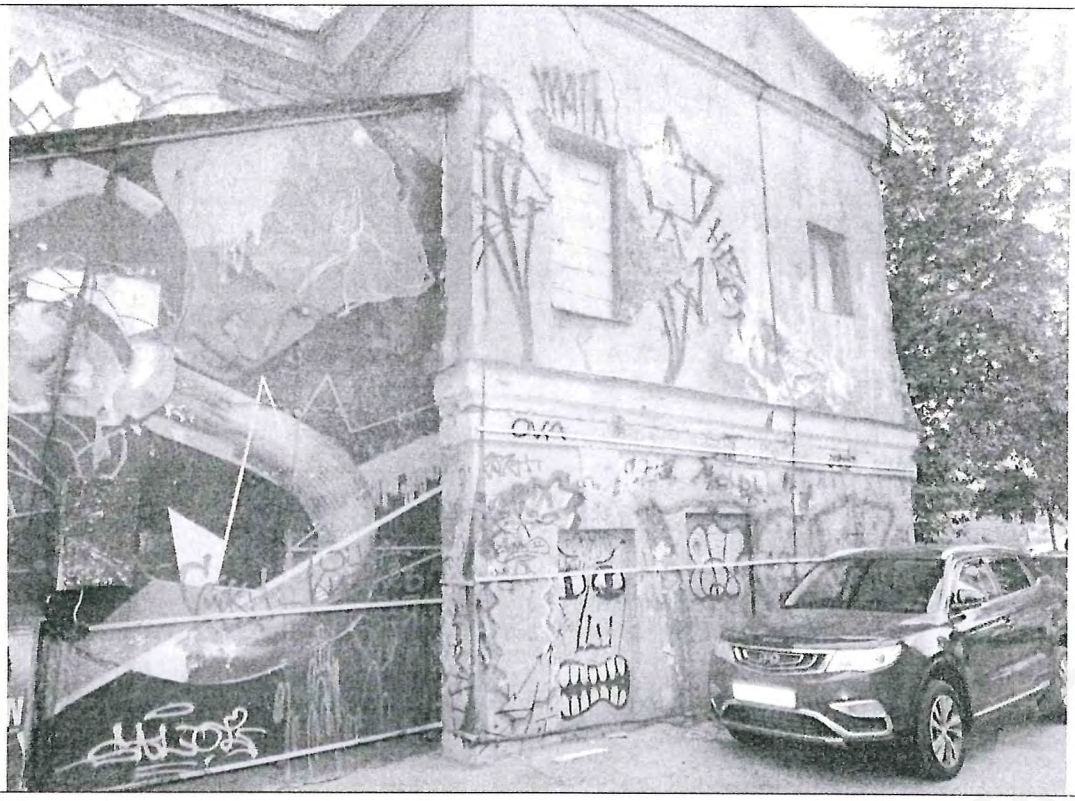
ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Адресный ориентир
Фото № 2	
Описание:	Фасад Объекта

Главный специалист_____Михайлов К.А.

Главный специалист_____Тюкленкова Е.В.

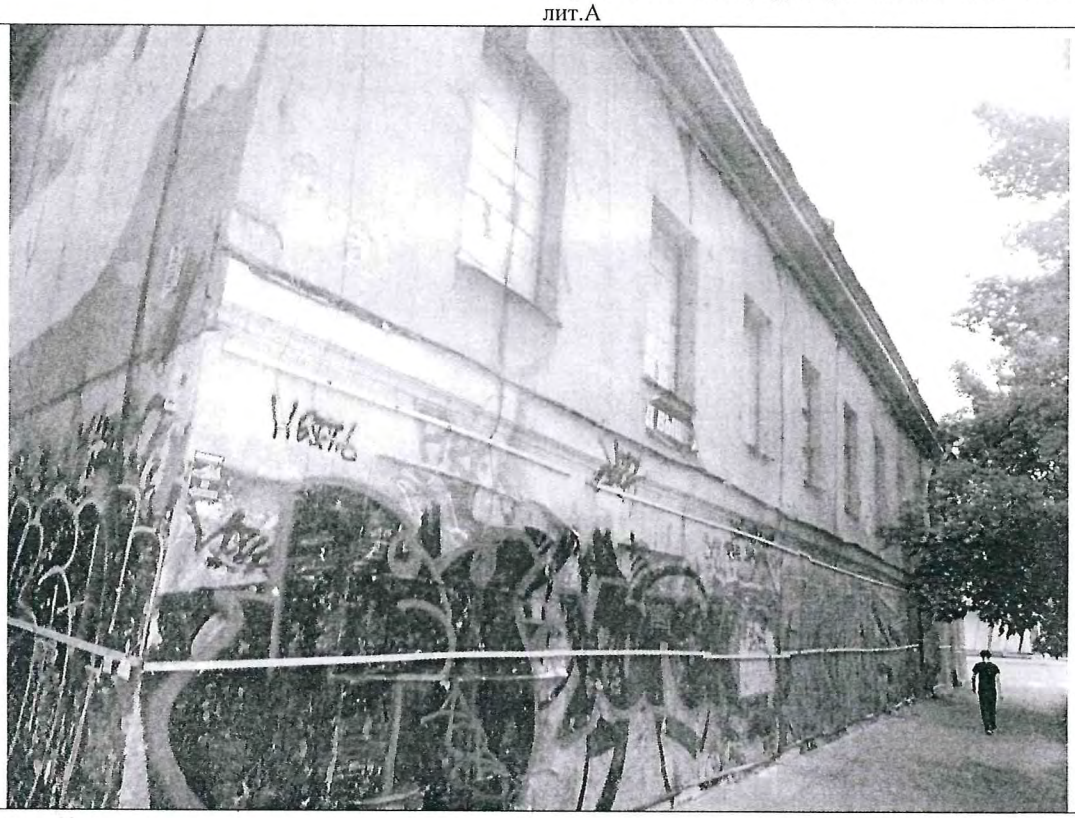
Приложение к Акту обследования от 28.08.2023 в соответствии с заданием на проведение обследования объекта недвижимости от 25.08.2023 № 5921. Адрес: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д.8, лит.А

Фото № 3	
Описание:	Фасад Объекта
Фото № 4	
Описание:	Фасад Объекта

Главный специалист_____Михайлов К.А.

Главный специалист_____Тюкленкова Е.В.

Приложение к Акту обследования от 28.08.2023 в соответствии с заданием на проведение обследования объекта недвижимости от 25.08.2023 № 5921. Адрес: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д.8, лит.А

Фото № 5	
Описание:	Фасад Объекта
Фото № 6	
Описание:	Фасад Объекта

Главный специалист_____Михайлов К.А.

Главный специалист_____Тюкленкова Е.В.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ (КГИОП)

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

СПб ГБУ «ГУИОН»

info@guion.spb.ru

Штамп регистрации

КГИОП
№ 01-43-19164/23-0-1
от 12.09.2023

На № 01-509/23-0-0 от 07.08.2023
Рег. № 01-43-19164/23-0-0 от 08.08.2023

КГИОП в ответ на Ваше обращение направляет документацию относительно объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А (далее – Объект).

Запрашиваемую копию паспорта Объекта Вы можете получить в отделе обработки и хранения документированной информации КГИОП в приемные дни.

С прочими документами, имеющимися в секторе хранения документированной информации КГИОП, Вы можете ознакомиться в приемные часы: среда и пятница с 9.30 до 13.00 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1/3, 5 этаж, к. 59 (предварительная запись по телефону: 8-931-326-81-22, (812) 710-44-76.

Приложение:

1) Копии документов

Начальник отдела государственного реестра объектов культурного наследия

Место для подписи

Д.С. Брыков

Исп. Шумов А.В. тел. 710-47-42
Иванова К.А. тел. 571-25-10

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

Экземпляр № 1

791410028410005

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

12.09.2022
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Жилой дом Степанова В.Ф.

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

первая четверть 19 в.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Распоряжение КГИОП "О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-11 от 23.04.2009 г.
- Распоряжение КГИОП "О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 23.04.2009 №10-11" № 8-44 от 02.04.2010 г.

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

Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А

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

- Распоряжение КГИОП «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.» № 192-рп от 27.03.2023 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация здания; исторические габариты и конфигурация скатной крыши (окрытие - листовой металл). Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий; лестницы: лестница угловая - тип (двухмаршевая), ступени (из известняковой плиты), конструкция (марши на металлических косоурах), габариты и местоположение; лестница (вход со двора) - тип (трехмаршевая), ступени (из известняковой плиты), конструкция (марши на металлических косоурах), габариты и местоположение. Архитектурно- художественное решение фасадов: материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка; дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение; проемы 1-го этажа – конфигурация (прямоугольной формы), отметки ширины и высоты, местоположение; оконные проемы 2-го этажа - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение, прямые профилированные сандрики (утрачены); историческое заполнение оконных проемов – конфигурация, исторический рисунок; профилированные межэтажные тяги; венчающий профилированный карниз.

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом Степанова В.Ф." № 10-543 от 01.09.2011 г.
- Распоряжение КГИОП "О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 01.09.2011 №10-543" № 10-138 от 27.12.2012 г.

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

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

Всего в паспорте листов **3**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Временно исполняющий обязанности заместителя председателя КГИОП		Яковлев Петр Олегович
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

12 . 09 . 2023

Дата оформления паспорта (число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
3 (три) листа(ов)

Для документов №5

Брыков Д.С.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 417-43-03, факс (812) 710-42-45
e-mail: kgiop@gov.spb.ru http://www. gov.spb.ru
ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

№01-43-19164/23-0-1 от 12.09.2023

№ 01-43-19164/23-0-0 от 08.08.2023
На № 01-509/23-0-0 от 07.08.2023

Заместителю директора СПб ГБУ "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества" (ГУИОН) Золотовской И.А.

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	791410028410005
Наименование объекта культурного наследия	Жилой дом Степанова В.Ф.
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	первая четверть 19 в.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	191119, г.Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Памятник
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	
Орган государственной власти, принявший	Распоряжени

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 7684F3F7C8DA5C3640F7B5245D30131C
Владелец Брыков Дмитрий Сергеевич
Действителен с 18.08.2022 по 11.11.2023

решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	23.04.2009
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Распоряжение КГИОП № 192-рп от 27.03.2023
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 10-543 от 01.09.2011 Распоряжение КГИОП № 10-138 от 27.12.2012

Начальник отдела
государственного реестра
объектов культурного наследия **Д.С. Брыков**

Сырцова Е.П.
(812) 417-43-46

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

Санкт-Петербург,
ул. Константина Заслонова, д. 8 лит. А «3» февраля 2017 г.
(Адрес объекта)

Представитель органа государственной охраны: главный специалист отдела Центрального района Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП А.Н.Комиссарова
(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

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

«Жилой дом Степанова В.Ф.» является объектом культурного наследия регионального значения на основании распоряжения КГИОП № 10-11 от 23.04.2009, с изменениями от 01.03.2017

(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

Санкт-Петербург

(Город)

улица	Константина Заслонова	д.	8	корп.	лит. А	офис	-

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:
1. Общее состояние памятника:

Здание не эксплуатируется, отключено от инженерных коммуникаций.

Фасады объекта укрыты фасадной сеткой, находятся в крайне неудовлетворительном состоянии: имеются аварийные участки с обрушением штукатурного слоя, утратами архитектурных и лепных элементов, значительные разрушения штукатурки с обнажением кирпичной кладки в карнизной части фасадов, с участками вывала кирпича (из-за нарушения водостока с кровли зданий). Красочный слой стен, архитектурного и лепного декора имеет сильные загрязнения, шелушения, вспучивание, отслоения, наблюдаются многочисленные трещины в штукатурке, участки деструкции. Оконные заполнения находятся в крайне неудовлетворительном состоянии: древесина окон деструктирована, ветхая, рамы имеют неплотный притвор или отсутствуют, наблюдаются многочисленные трещины, сколы, утраты, древесина в узлах обвязки створок гнилая, ветхая. Заполнения дверных проемов на момент осмотра отсутствовали, что позволило попасть в помещения объекта.

Все фасады здания находится в неудовлетворительном состоянии. Наблюдаются участки деструкции красочного и штукатурного слоев до кирпичной кладки с выветриванием швов, окна первого этажа по улице Константина Заслонова частично заложены кирпичной кладкой.

В результате визуального осмотра интерьеров установлено следующее: помещения захламлены строительным и бытовым мусором, интерьеры находятся в крайне

неудовлетворительном состоянии: в ряде помещений частично демонтированы полы, наблюдаются следы их вскрытия; штукатурная отделка и лепной декор имеют множество деструктированных участков, наблюдаются участки обрушения штукатурного слоя с обнажением кирпичной кладки на стенах и дранки на потолках, имеются многочисленные следы протечек и пожаров. Несущие конструкции находятся в крайне аварийном состоянии, что ограничивает возможность обследования части помещений.

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

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

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

Коммуникации отсутствуют

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

Имеются

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

Имеются

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

Имеются

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

Имеются деформации перекрытий

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

Не имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны:	(Подпись)	Комиссарова Александра Николаевна (Ф.И.О. полностью)

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

27 ИЮЛ 2017 № 07-19-230/17

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

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

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, литера А (согласно распоряжениям КГИОП от 23.04.2009 № 10-11, от 02.04.2010 № 8-44: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А, за исключением помещений Л-1 (1, 4, 18), 2-Н (1), 3-Н (1, 2, 24)), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение пятнадцати рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

4. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

5. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП - начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП -
начальник Управления организационного обеспечения,
популяризации и государственного учета
объектов культурного наследия Г.Р. Аганова

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 27 [illegible] № 04-19-230/17

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА

объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

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

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

7	9	1	4	1	0	0	2	8	4	1	0	0	0	5

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

(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

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

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

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Жилой дом Степанова В.Ф."

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:

нач. XIX в.

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

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

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

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

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

Распоряжение КГИОП № 10-11	от «23» апреля 2009 г.
Распоряжение КГИОП № 8-44	от «02» апреля 2010 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица	Константина Заслонова	д.	8	корп./стр.	литера А, за исключением помещений Л-1(1, 4, 18), 2-Н(1), 3-Н(1, 2, 24).	помещение /квартира	---

иные сведения:

Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. А, согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости от 30.03.2017 № 99/2017/13098617

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

план границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 29.05.2009, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 01.09.2011 № 10-543, от 27.12.2012 № 10-138, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент

утверждения охранного обязательства):

Прилагается: 4 изображения,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

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

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

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

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

реестра.

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

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на

данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

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

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

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

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

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

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

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

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

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

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

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

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим

органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

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

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

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

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

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем.

В интересах сохранения объекта культурного наследия, включенного в реестр (его части), доступ к объекту культурного наследия может быть приостановлен на время проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа у нему осуществляются по решению КГИОП.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, определенные КГИОП на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ:

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации и ремонту объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

2) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

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

4) Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся

собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

10)В случае, если территория объекта культурного наследия ограничена по периметру фундамента, Собственник (иной законный владелец) обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента объекта культурного наследия.

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

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

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

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;
4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;
6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

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

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

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

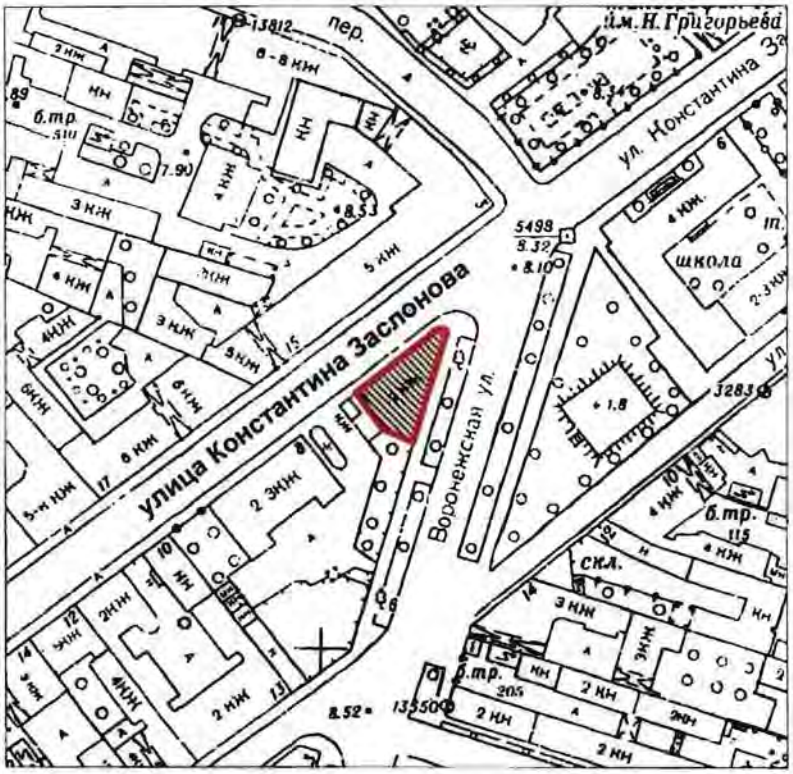
Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 29.05.2009;
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 01.09.2011 № 10-543, от 27.12.2012 № 10-138;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Приложение №1
к охранному обязательству

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом Степанова В.Ф."

г. Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения

Объект культурного наследия регионального значения

Приложение № 2
к охранному обязательству

Перечень
предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом Степанова В.Ф.»
Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Константина Заслонова, д. 8, литер А.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания; исторические габариты и конфигурация скатной крыши (окрытие – листовой металл).	
2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий; лестницы: лестница угловая – тип (двухмаршевая), ступени (из известняковой плиты), конструкция (марши на металлических косоурах), габариты и местоположение; лестница (вход со двора) - тип (трехмаршевая), ступени (из известняковой плиты), конструкция (марши на металлических косоурах), габариты и местоположение.	

3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка; дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение; проемы 1-го этажа – конфигурация (прямоугольной формы), отметки ширины и высоты, местоположение; оконные проемы 2-го этажа - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение, прямые профилированные сандрики (утрачены); историческое заполнение оконных проемов – конфигурация, исторический рисунок; профилированные межэтажные тяги; венчающий профилированный карниз.	

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

27.12.2012 № 10-138

О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 01.09.2011 № 10-543

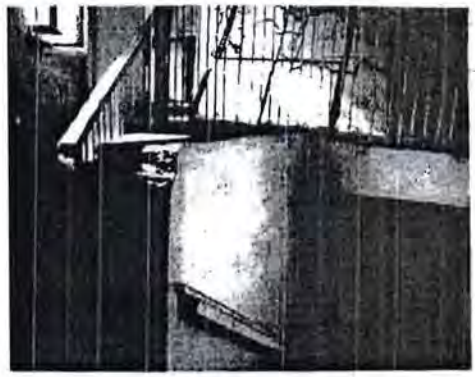
На основании согласованного КГИОП Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, литера А (№ 3-9145 от 06.11.2012 г.):

1. Внести в распоряжение КГИОП от 01.09.2011 № 10-543 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.» (далее - распоряжение) изменения, изложив пункты 2 и 3 Приложения к распоряжению в редакции согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

Председатель КГИОП А.И. Макаров

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий; лестница двухмаршевая угловая с известняковыми ступенями, конструкция (марши на металлических косоурах), габариты и местоположение;	 
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен (за исключением помещений Л-1 (1, 4, 18), 2-Н (1), 3-Н (1, 2, 24).	

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, литера А (согласно распоряжениям КГИОП от 23.04.2009 № 10-11, от 02.04.2010 № 8-44: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А, за исключением помещений Л-1(1, 4, 18), 2-Н(1), 3-Н(1, 2, 24))

1. Вид со стороны улицы Константина Заслонова (северо-западный)

2. Вид со стороны угла Воронежской улицы и улицы Константина Заслонова

3. Лестница

4. Коридор 1 этажа

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

23.06.2023 № 149-ОБ/23

О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 27.06.2017 № 07-19-230/17

1. Внести в распоряжение КГИОП от 27.06.2017 № 07-19-230/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – объект) следующие изменения:

1.1. В пункте 7 раздела 1 охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, слова «план границ территории объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 29.05.2009, согласно приложению №1 к настоящему охранному обязательству» заменить словами: «границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 27.03.2023 №192-рп, согласно приложению №1 к настоящему охранному обязательству».

1.2. Изложить пункт 1 раздела «Приложение» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, в следующей редакции: «1. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 27.03.2023 №192-рп;»

1.3. Изложить приложение № 1 к охранному обязательству согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

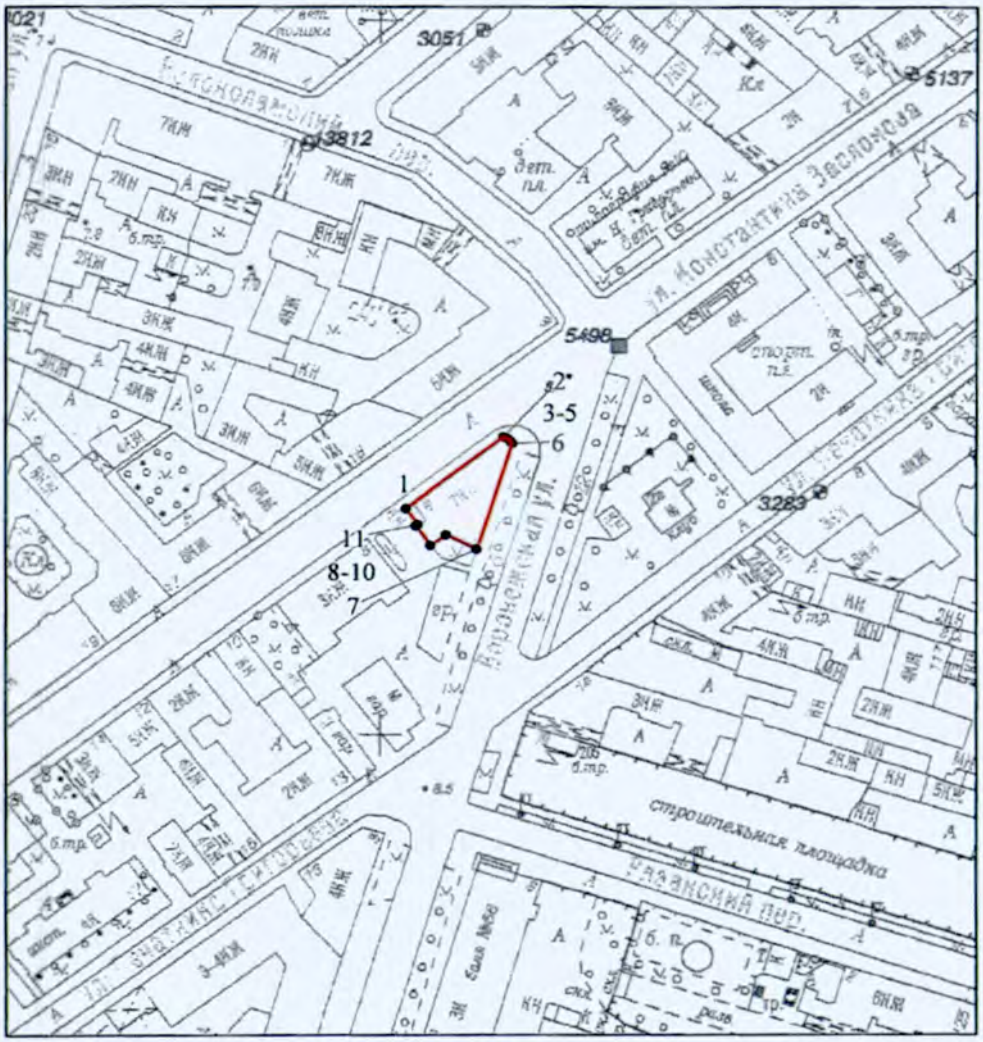
6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета Агановой Г.Р.

Заместитель председателя Комитета Г.Р. Аганова

Приложение №1
к охранному обязательству

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А, за исключением помещений Л-1 (1, 4, 18), 2-Н (1), 3-Н (1, 2, 24)

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

граница территории объекта культурного наследия

характерная точка границы территории объекта культурного наследия

территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

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

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	92463.69	115607.12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
2	92483.69	115633.28	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
3	92483.38	115634.15	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
4	92483.04	115634.71	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
5	92482.55	115635.20	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
6	92481.91	115635.62	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
7	92452.29	115626.17	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
8	92456.22	115618.05	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
9	92453.27	115613.81	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
10	92458.85	115609.98	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
11	92459.16	115610.43	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
1	92463.69	115607.12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
–	–	–	–	–	–

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А, за исключением помещений Л-1 (1, 4, 18), 2-Н (1), 3-Н (1, 2, 24)

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

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

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

230

УТВЕРЖДАЮ
Начальник Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП
_____ Е.Е. Ломакина
«15» июня 2017 г.

АКТ
технического состояния объекта культурного наследия
(постройка; здание; сооружение; мемориальная квартира)

г. Санкт-Петербург «02» июня 2017 г.

Представитель(-ли) КГИОП, в лице главного специалиста отдела Центрального района Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Комиссаровой А.Н. произвел(-и) осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия федерального значения регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, литера А (согласно распоряжениям КГИОП от 23.04.2009 № 10-11, от 02.04.2010 № 8-44: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А, за исключением помещений Л-1 (1, 4, 18), 2-Н (1), 3-Н (1, 2, 24)) и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт)

Годы постройки (перестройки) и архитектор: нач. XIX в.

1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				
а) основания:				
- фундамент:	V			
- цоколи:		V		
- отмостки:		V		
б) несущие конструкции:				
- стены:		V		
- колонны, столбы:			V	
в) перекрытия:				
- межэтажные:		V		
- перемычки оконных и дверных проемов:		V		
г) крыша:				
- мауэрлат:		V		
- стропила:		V		
- обрешетка:		V		
- кровля:		V		

д) главы и шатры:				
- конструкции:			V	
- покрытие:			V	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба:		V		
- трубы:		V		
- сливы:		V		
ж) фасады:				
- облицовка стен:		V		
- окраска стен:		V		
- монументальная живопись:			V	
- лепнина:			V	
- декоративные элементы:			V	
- карнизы:		V		
- пилястры:			V	
- балконы:			V	
- лоджии:			V	
- крыльца:			V	
- окна:		V		
- двери:			V	
з) интерьеры помещений:				
- полы:		V		
- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов):		V		
- стены:		V		
- перегородки:		V		
- живопись			V	
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения:			V	
- карнизы:		V		
- лестницы:		V		
- двери;		V		
и) монументы:				
- постамент:			V	
- скульптура:			V	
- обелиск:			V	
- колонна:			V	
к) инженерные коммуникации:				
- электроснабжение:		V		
- отопление:		V		
- водопровод:		V		
- канализация:		V		
л) территория объекта культурного наследия: отсутствует;				
2. Предметы декоративно-прикладного искусства:			V	
3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории:				

основания:

- цоколи - известняковые, наблюдаются сколы, следы биопоражения, выветривание шовного раствора, частично утоплены в культурный слой;

б) несущие конструкции:

- стены кирпичные, оштукатурены, окрашены, наблюдаются следы протечек, следы пожара, деструкция отделочных слоев до кирпичной кладки, сколы и вывалы кирпича, силовые трещины;
- в) перекрытия: (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): деревянные, наблюдаются следы протечек, следы пожара, деструкция отделочных слоев, частичные утраты;

г) крыша:

- мауэрлат: деревянный, наблюдается деструкция древесины;
- стропила: деревянные, наблюдается деструкция древесины;
- обрешетка: деревянная, наблюдается деструкция древесины;
- кровля: листовая оцинкованная сталь, наблюдается коррозия металла, утраты;

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: из оцинкованной стали, окрашены, наблюдается коррозия металла;
- сливы: из оцинкованной стали, окрашены, наблюдается коррозия металла;
- трубы: из оцинкованной стали, окрашены, наблюдается коррозия металла, утраты;

ж) фасады:

- облицовка стен: оштукатурены, окрашены, наблюдаются деструкция отделочных слоев до кирпичной кладки, сколы кирпича, трещины;
- окраска стен: окрашены, наблюдаются деструкция отделочных слоев до кирпичной кладки, вандальные надписи;
- карнизы: профилированные тяги, венчающий профилированный карниз, деструкция отделочных слоев до кирпичной кладки, трещины;
- окна: оконные проемы прямоугольные, оконные заполнения деревянные, частично утрачены, наблюдаются следы пожара, шелушение окрасочных слоев, рассыхание древесины, утраты стекол, окна 1 этажа по Воронежской улице - заложены кирпичом, часть оконных проемов 1 этажа по улице Константина Заслонова зашита фанерой;
- двери: дверной проем со стороны Воронежской улицы прямоугольный, заложен кирпичом. Вход в помещение Л-1 (18) зашит фанерой.

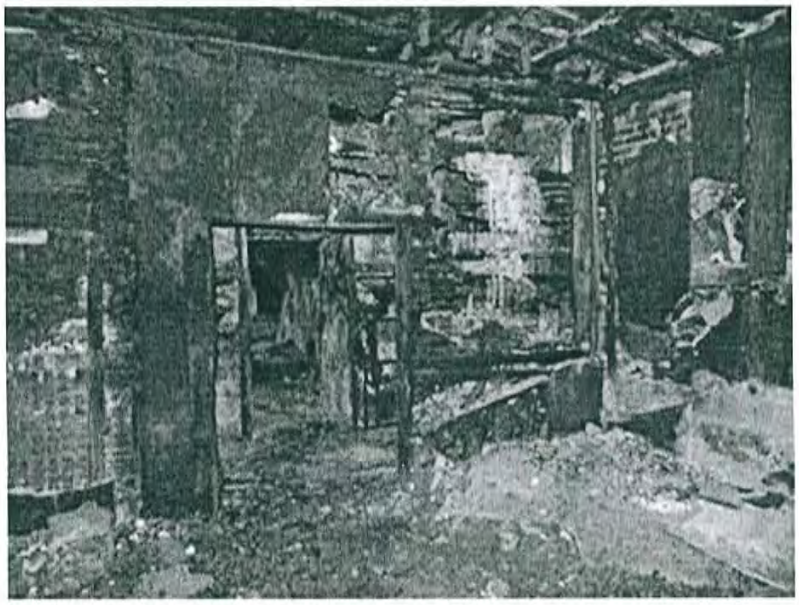
з) интерьеры:

- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): плоские, оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками, имеется арочный проем с полуциркульным завершением, наблюдаются утраты, следы пожара, следы протечек, деструкция отделочных слоев;
- стены: кирпичные, оштукатурены, окрашены, частично оклеены обоями, наблюдаются следы протечек, следы пожара, деструкция отделочных слоев до кирпичной кладки, сколы кирпича, трещины;
- перегородки: деревянные, оштукатурены, окрашены, частично оклеены обоями, наблюдаются следы протечек, деструкция отделочных слоев до кирпичной кладки, утраты, следы пожара;
- карнизы: профилированный карниз в объеме лестничной клетки, падуги помещений 2 этажа, наблюдается утрата отделочных слоев, утраты, трещины;
- лестницы: двухмаршевая бетонная лестница в угловой части здания, наблюдаются трещины, коррозия металла;
- двери: деревянные, наблюдается рассыхание древесины, шелушение окрасочных слоев, следы пожара;

2. СОСТАВ (ПЕРЕЧЕНЬ) ВИДОВ РАБОТ, СРОКИ (ПЕРИОДИЧНОСТЬ)

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

3. ФОТОФИКСАЦИЯ:



Представитель КГИОП _____ А.Н. Комиссарова

ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО

Общество с ограниченной ответственностью «Петербургтеплоэнерго»
(ООО «Петербургтеплоэнерго»)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ПО ПРИСОЕДИНЕНИЯМ И ИНВЕСТИЦИЯМ

пр-кт Лиговский, д. 266, стр. 1, офис 11.1-Н.199,
вн.тер.г. муниципальный округ Московская застава,
Санкт-Петербург, Российская Федерация, 196006
тел./факс +7 (812) 334-50-60
e-mail: office@ptenergo.ru, www.ptenergo.ru
ОКПО 72472319, ОГРН 1047833020058, ИНН 7838024362, КПП 781001001

24.08.2023 № 7336
на №01-16-16160/23-0-1 от 17.08.2023

Заместителю председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга

Мельниковой С.А.

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на обращение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга по вопросу предоставления сведений, касающихся инженерного обеспечения объекта на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А, кадастровый номер 78:31:0001706:3240 (далее - Объект) сообщаю следующее.

- в настоящий момент Объект не подключен к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго»;

- подключение Объекта к системе теплоснабжения технически возможно в пределах пропускной способности существующих тепловых сетей и в пределах резерва тепловой мощности источника теплоснабжения по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 11, лит. Б. Максимальная тепловая нагрузка Объекта в точке подключения определяется договором о подключении в соответствии с заявкой правообладателя Объекта;

- действующие технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» отсутствуют;

- действующий договор о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения отсутствует;

- действующий договор теплоснабжения отсутствует.

П.К. Гавриленко

Чирва Ярослав Сергеевич
(812) 334-50-60 (5026)

ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ

195009, Санкт-Петербург, ул. Михайлова, дом 11
Тел.: (812) 303-69-69, Факс: (812) 327-07-03
office@pesc.ru, www.pesc.ru

ОКПО 77724330, ОГРН 1057812496818
ИНН 7841322249, КПП 780401001
Р/с 40702810260010110065
в Центральном филиале «АБ «РОССИЯ»
К/с 30101810145250000220, БИК 044525220

Врио председателя
Комитета по энергетике
и инженерному обеспечению
Санкт-Петербурга

Мельниковой С.А.

galushkin@keio.gov.spb.ru

от 24 АВГ 2023 № ПСК/09/1011

на № ПСК/7/7295 от 17.08.2023

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше письмо от 17.08.2023 № 01-16-16160/23-0-1 в АО «Петербургская сбытовая компания» (вх. от 17.08.2023 № ПСК/7/7295) сообщаю следующее.

В отношении объектов по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8 в АО «Петербургская сбытовая компания» были заключены следующие договоры энергоснабжения:

1. № 23591 от 01.01.2001 АО "Станция профилактической дезинфекции", адрес объекта - ул. Константина Заслонова, д. 8, кад.номер и Литер не указаны, объект-склад, точка присоединения- ГРЩ жилого дома, расторгнут с 05.02.2002;
2. № 24231 от 01.01.2004 ЗАО «Сантехмонтаж 73», ул. Константина Заслонова, д. 8, кад.номер и Литер не указаны, объект-контора, точка присоединения-ГРЩ жилого дома, расторгнут с 01.01.2017;
3. № 25156 от 01.01.1998 СПб ГКУЗ ЦВЛ "Детская психиатрия" имени С.С. Мнухина, адрес объекта -ул. Константина Заслонова, д. 8, кад.номер и Литер не указаны, объект -кризисное отделение, точка присоединения-ГРЩ жилого дома, расторгнут с 09.01.2003.

Дополнительно сообщаю, в отношении объекта по адресу: Константина Заслонова ул., д. 8, лит. Б действовал договор на энергоснабжение многоквартирного дома (объект 78020000033844 0484), заключенный с ООО «Жилкомсервис № 2 Центрального района». Договор в отношении многоквартирного дома расторгнут с 01.11.2016. Согласно акту осмотра от 06.12.2016, объект по адресу: Константина Заслонова ул., д. 8, лит. А, является нежилым, заброшенным зданием.

Заместитель генерального директора
по энергосбытовой деятельности

ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ
Подписано квалифицированной электронной подписью
Самойлов Сергей Евгеньевич
Сертификат 04F32FDB00EFAFBB6041969C109EBDDCBEF
Действует 25.04.2023 – 25.04.2024

С.Е. Самойлов

Юшинова Юлия Николаевна,
+7 (812) 303-69-69, 611-19-05 (57-403)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА» (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)

Кавалергардская ул., д.42, Санкт-Петербург, 191015
Телефон (812) 305-09-09, факс (812) 274-13-61
E-mail: office@vodokanal.spb.ru
http://www.vodokanal.spb.ru

ОКПО 03323809 ОГРН 1027809256254
ИНН/КПП 7830000426/784201001

25.08.2023 № Исх-0880/003

На № 01-16-16160/23-0-1 от 17.08.2023

Заместителю председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

Новгородская ул., д. 20, лит. А, Санкт-Петербург, 191144

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение по вопросу предоставления сведений, касающихся инженерного обеспечения объекта, расположенного на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, д. 8, литера А, кадастровый номер 78:31:0001706:3240, сообщаю следующее.

Подача воды питьевого качества из централизованной системы холодного водоснабжения может быть обеспечена по проектируемому вводу расчетного диаметра от водопроводной сети диаметром 550 мм со стороны ул. Константина Заслонова.

Сброс бытовых сточных вод, а также поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных (при наличии) вод может быть осуществлен по проектируемому выпуску в общесплавную сеть канализации диаметром 230 мм с западной стороны земельного участка.

Указанные мероприятия являются предварительными. Окончательный состав мероприятий будет определен на стадии заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения после предоставления заявления о подключении по форме согласно приложению №2 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130 (далее - Правила) с приложением сведений и документов в соответствии с пунктами 25 и 26 Правил.

Обращаю Ваше внимание, что земельный участок находится в охранной зоне общесплавной сети канализации диаметром 230 мм, входящей в состав централизованной системы водоотведения и закрепленной за ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» на праве хозяйственного ведения.

При размещении и подключении объекта необходимо предусмотреть соблюдение охранной зоны указанной сети инженерно-технического обеспечения, установленной сводом правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*.

Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 №1034/пр.

В случае невозможности соблюдения охранной зоны указанной сети инженерно-технического обеспечения, предусмотреть мероприятия, обеспечивающие сохранность сети.

Одновременно сообщаю, что выданные технические условия и заключенные договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системе холодного водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

Договорные отношения на услуги холодного водоснабжения и водоотведения у ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» отсутствуют.

И. о. первого заместителя
генерального директора **Е.Д. Нефедова**

Салтыков Дмитрий Николаевич, тел. 438-47-94, доб. 50259

РОССЕТИ
ЛЕНЭНЕРГО

30.08.2023 № ЭСКЛ/16-01/9898

На №01-16-16160/23-0-1от 17.08.2023

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
197227, г. Санкт-Петербург,
вн. тер. г. муниципальный округ Озеро Долгое,
ул. Гаккелевская, д. 21, литера А
тел. 8 (800) 220-0-220
e-mail: office@lenenergo.ru
www.rosseti-lenenergo.ru
КПП 997650001; ОКТМО 40325000
ИНН 7803002209; ОГРН 1027809170300

ВрИО председателя
Комитета по энергетике
С.А.Мельниковой

ул. Новгородская,
д. 20, лит. А, пом. 2Н,
Санкт-Петербург, 191144

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение от 17.08.2023 вх. № ЛЭ/01-02/23472 (далее – Обращение) в части предоставления сведений о возможности инженерного обеспечения объекта на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А, кадастровый номер 78:31:0001706:3240 (далее – Объект), сообщаю следующее.

В представленном Вами Обращении отсутствуют сведения, необходимые для подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго».

Учитывая изложенное, в целях скорейшего рассмотрения Вашего Обращения и корректной подготовки документов, прошу Вас предоставить в ПАО «Россети Ленэнерго» сведения о запрашиваемом объеме максимальной мощности и заявляемой категории надежности энергопринимающих устройств Объекта.

Обращаю Ваше внимание, что дальнейшее рассмотрение Вашего Обращения по вопросу подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта будет возможно после предоставления в ПАО «Россети Ленэнерго» вышеуказанных сведений.

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго»
по доверенности А.П. Омельченко

Исп. Бражник К.С.
Тел. 8-800-220-0-220
Вх. № ЛЭ/01-02/23472

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» действует на основании доверенности № 297-22 от 28.11.2022

Документ подписан электронной подписью
Омельченко Анастасия Павловна
Сертификат: 78228A005CAF17B34E3E9C53AEF6A4E4
Дата подписания: 30.08.2023
Действителен: с 29.11.2022 по 29.02.2024

КЭИО
№ 01-16-16160/23-3-0
от 12.09.2023

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

23.06.2023 № 149-ОБ/23

О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 27.06.2017 № 07-19-230/17

1. Внести в распоряжение КГИОП от 27.06.2017 № 07-19-230/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – объект) следующие изменения:

1.1. В пункте 7 раздела 1 охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, слова «план границ территории объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 29.05.2009, согласно приложению №1 к настоящему охранному обязательству» заменить словами: «границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 27.03.2023 №192-рп, согласно приложению №1 к настоящему охранному обязательству».

1.2. Изложить пункт 1 раздела «Приложение» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, в следующей редакции: «1. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 27.03.2023 №192-рп;»

1.3. Изложить приложение № 1 к охранному обязательству согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

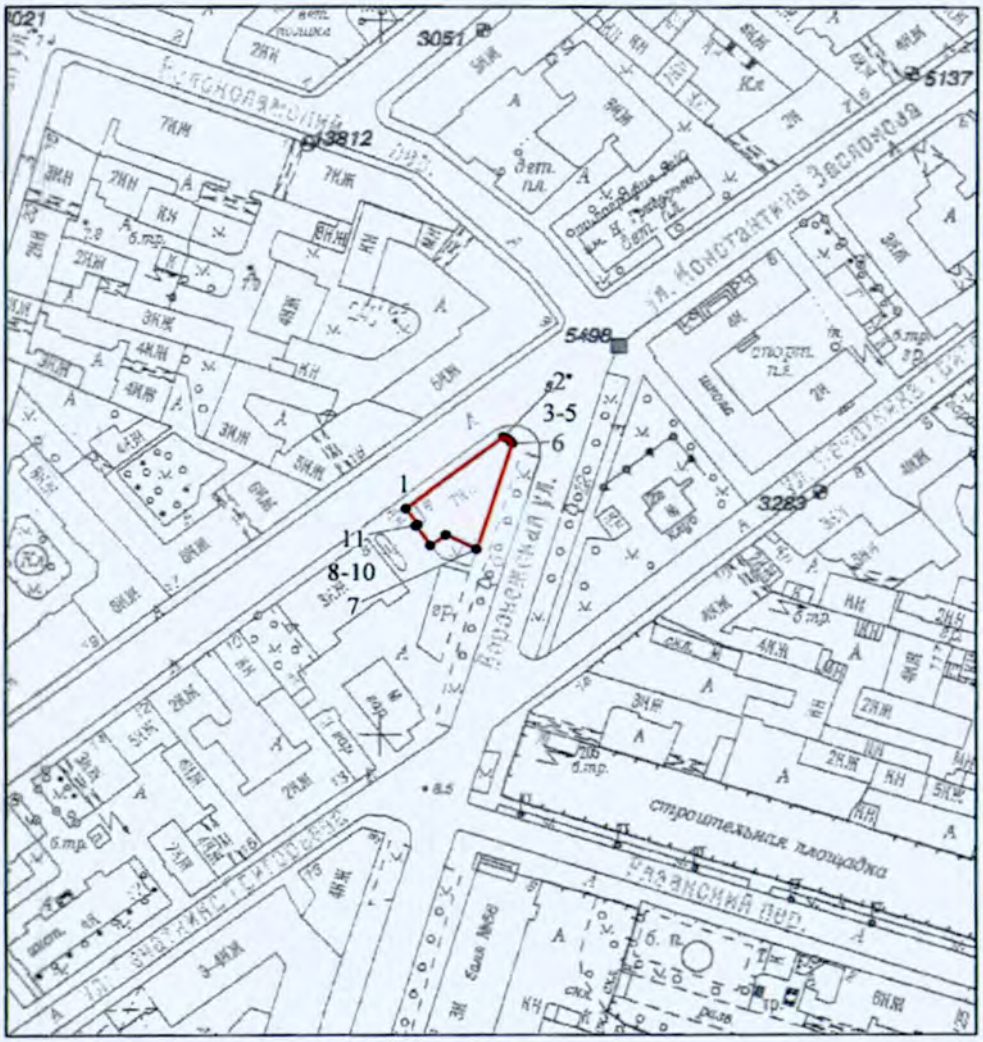
6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета Агановой Г.Р.

Заместитель председателя Комитета Г.Р. Аганова

Приложение №1
к охранному обязательству

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А, за исключением помещений Л-1 (1, 4, 18), 2-Н (1), 3-Н (1, 2, 24)

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

граница территории объекта культурного наследия

характерная точка границы территории объекта культурного наследия

территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

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

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	92463.69	115607.12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
2	92483.69	115633.28	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
3	92483.38	115634.15	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
4	92483.04	115634.71	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
5	92482.55	115635.20	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
6	92481.91	115635.62	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
7	92452.29	115626.17	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
8	92456.22	115618.05	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
9	92453.27	115613.81	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
10	92458.85	115609.98	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
11	92459.16	115610.43	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
1	92463.69	115607.12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
–	–	–	–	–	–

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А, за исключением помещений Л-1 (1, 4, 18), 2-Н (1), 3-Н (1, 2, 24)

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

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

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

окуд

27.03.2023 № 192-рп

Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.»

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Росскарта» (от 27.10.2022 рег. № 01-43-28416/22-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А, за исключением помещений Л-1 (1, 4, 18), 2-Н (1), 3-Н (1, 2, 24), согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А, за исключением помещений Л-1 (1, 4, 18), 2-Н (1), 3-Н (1, 2, 24), согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», утвержденный КГИОП 29.05.2009, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

3.2. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

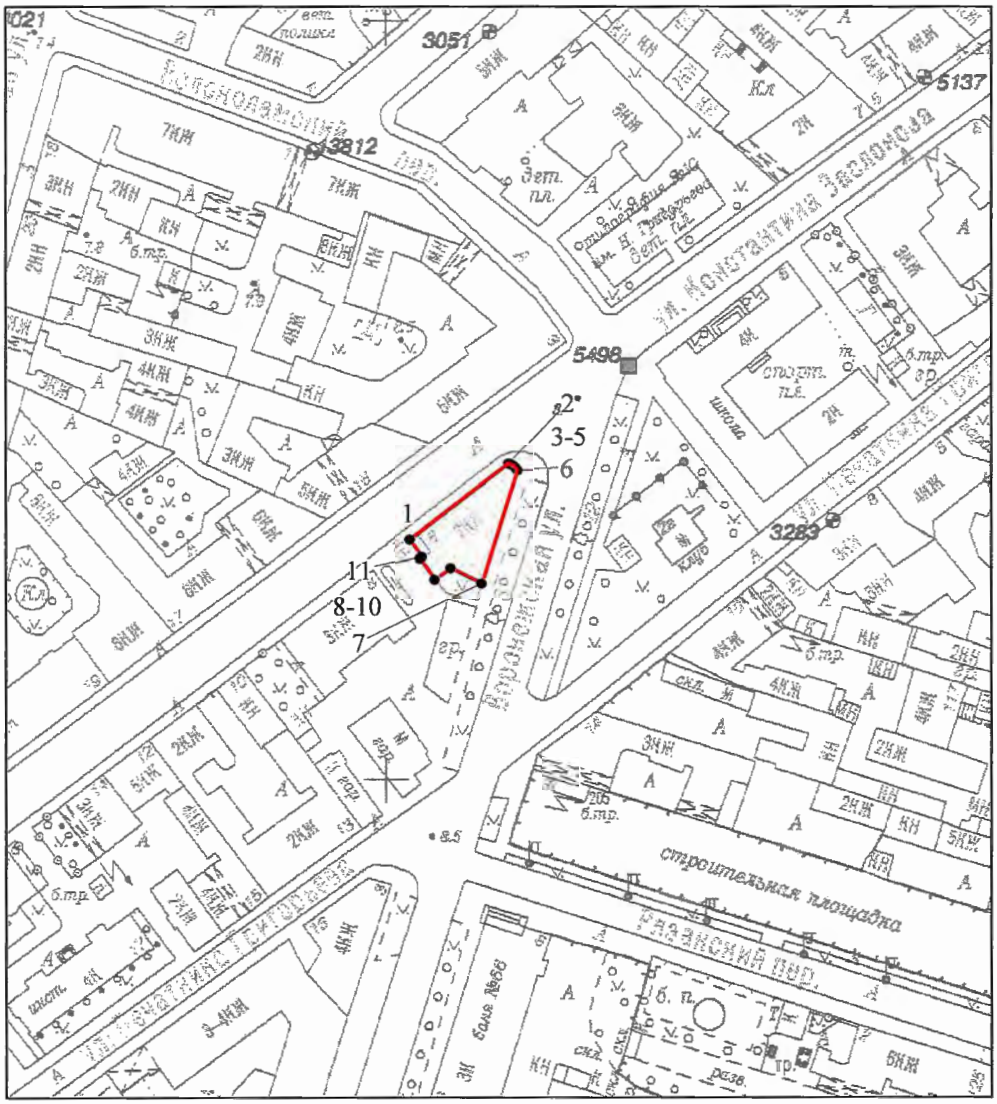
4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП **С.В. Макаров**

Приложение №1
к распоряжению КГИОП
от 27.03.2023 № 192-рп

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А, за исключением помещений Л-1 (1, 4, 18), 2-Н (1), 3-Н (1, 2, 24)

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

граница территории объекта культурного наследия

характерная точка границы территории объекта культурного наследия

территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

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

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	92463.69	115607.12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
2	92483.69	115633.28	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
3	92483.38	115634.15	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
4	92483.04	115634.71	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
5	92482.55	115635.20	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
6	92481.91	115635.62	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
7	92452.29	115626.17	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
8	92456.22	115618.05	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
9	92453.27	115613.81	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
10	92458.85	115609.98	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
11	92459.16	115610.43	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
1	92463.69	115607.12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
–	–	–	–	–	–

Приложение №2
к распоряжению КГИОП
от 27.03.2023 № 192-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А, за исключением помещений Л-1 (1, 4, 18), 2-Н (1), 3-Н (1, 2, 24)

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

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

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

НОК | Новосибирская Оценочная Компания

ОТЧЕТ №3959Н/2023

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки

Право временного владения (пользования) нежилым зданием площадью 614,7 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:31:0001706:3012. Расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.» и земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Владимирский округ, улица Константина Заслонова, участок 2 с кадастровым номером 78:31:0001706:3240

Заказчик	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующий от имени Санкт-Петербурга, в лице заместителя председателя Комитета Федорова К.В., действующего на основании доверенности от 29.12.2022 № 78 АВ 2962439, зарегистрированной в реестре под № 78/688-н/78-2022-10-374
Собственник	Санкт-Петербург
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А
Дата оценки	22 ноября 2023 г.
Дата составления отчета	14 декабря 2023 г.

г. Новосибирск 2023 г.

Исх. №3959Н/2023 от 14 декабря 2023 г.

= Сопроводительное письмо к отчету =

Для заместителя председателя

Комитета Федорова К. В.

В соответствии с Государственным контрактом № 23000213 от 07.03.2023 г. и Заданием на оценку №42 от 18 октября 2023 г., Оценщик, ООО «Новосибирская оценочная компания» произвел оценку рыночной стоимости объекта оценки.

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

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке №3959Н/2023 от 14 декабря 2023 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Новосибирская оценочная компания», сделан вывод, что величина рыночной стоимости права временного владения (пользования) объектом недвижимого имущества составляет:

Таблица 1. Результаты расчета

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	с учетом НДС, руб./кв. м в месяц*	без учета НДС, руб./кв. м в месяц*	с учетом НДС, руб. в месяц* (округл.)	без учета НДС, руб. в месяц* (округл.)
1	Право временного владения (пользования) нежилым зданием площадью 614,7 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:31:0001706:3012. Расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.» и земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Владимирский округ, улица Константина Заслонова, участок 2 с кадастровым номером 78:31:0001706:3240	614,70	394,00	328,33	242 191,80	201 826,50

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

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

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

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор

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

Общество с ограниченной ответственностью
ОГРН 1093804001785
Российская Федерация
Новосибирская оценочная компания
ИНН 3804044797

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 3
1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 6
3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 8
4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 9
4.1 Сведения о заказчике 9
4.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке 9
4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор 9
4.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика 10
4.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки 10
5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 11
6 ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
6.1. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 12
7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
7.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 13
7.2 Балансовая стоимость Объекта оценки 14
7.3 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки 14
7.4 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки 15
7.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки 19
7.6 Фотоматериалы 19
7.7 Информация об износе и устаревании 26
7.8 Описание местоположения объекта оценки 29
7.9 Краткая характеристика г. Санкт-Петербург 30
8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 31
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 31
8.1.1 Основные политические события, влияющие на экономику России 31
8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации 33
8.1.3 Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербург 35
8.1.4 Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации 36
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 38

8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен 40
8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов 46
8.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 47
9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 47
10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 49
10.1 Определение вида оцениваемой стоимости 49
10.2 Терминология 49
10.3 Подходы к оценке 51
10.4 Сравнительный подход 51
10.5 Доходный подход 53
10.6 Затратный подход 55
10.7 Обоснование использования подходов к оценке 56
11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 57
11.1 Подбор объектов-аналогов 58
11.2 Выбор единицы сравнения 62
11.3 Техника корректировок 62
11.4 Определение элементов сравнения 62
11.5 Описание и расчет корректировок 63
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 78
13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 79
14 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ 80
15 ПРИЛОЖЕНИЕ 82
15.1 Копии интернет - страниц объектов-аналогов 82
15.2 Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 88
15.3 Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе 187

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение к государственному
контракту от 07.03.2023
№ 23000213

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 42

1. Объект оценки: (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки) нежилое здание площадью 614,7 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001706:3012, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.» и земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Владимирский округ, улица Константина Заслонова, участок 2 с кадастровым номером 78:31:0001706:3240.

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

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

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

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

6. Вид стоимости: рыночная

7. Предпосылки стоимости:

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

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

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

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

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

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

13. Требования к отчету об оценке:

Соответствие требованиям:

- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федеральных стандартов оценки ФСО 1 – VI, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611

14. Прочие условия:

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

Заказчик:

Комитет имущественных отношений
Санкт – Петербурга
Заместитель председателя Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3B9E11A684BDF8B94BCDEAC5EAE410D
Владелец: Федоров Кирилл Валентинович
Действителен с 12.04.2022 по 05.07.2023

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Новосибирская Оценочная Компания»
Генеральный директор

Иванович А.О.

2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

8. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации Ассоциации «Свободный оценочный департамент» от 11.03.2019 г.

9. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия. Одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.).

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

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

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

3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предложениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе. А также не состоит в родстве, не имеет никаких интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета, владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.

4. Оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с притяжением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.

5. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.

6. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.

7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого исходит со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

8. Оценщик не производил обмер объектов оценки, полагаясь на верность исходной информации, представленной Заказчиком.

9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.

10. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

11. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

12. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

13. Мнение относительно стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемых объектов.

14. Оценщик не несет ответственность за оценку состояния тех объектов или частей объектов, которые невозможно изучить визуальным осмотром или путем анализа предоставленных Оценщику планов, спецификаций исполнения и прочей технической или финансовой документации.

15. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.

16. Согласно Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.04.2022 г. объект оценки:

- не используется;
- состояние объекта «неудовлетворительное»

В связи с чем, осмотр объекта проводился только внешний.

Состояние внутренней отделки принято согласно Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.08.2023 г.

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

4.1 Сведения о заказчике

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

4.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия имя отчество	Иванович Алексей Олегович
Контактная информация	Тел.: (383) 359–79–09, адрес электронной почты: nok-ocenka@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Ассоциация саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД») Место нахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, тел. +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738, www.srosvod.ru Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» от 05.03.2019 г., дата включения в реестр 03.12.2013 г., регистрационный номер в реестре 396
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 54 АЕ000006, выдан НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» от 18.10.2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №700-0002575-04704 выдан ООО Страховая Компания «Гелиос». Период действия с 03.12.2022 г. по 02.12.2023 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. Дополнительное соглашение №1 к договору страхования ответственности оценщиков №700-0002575-04704 от 06.12.2022 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат Оценщика в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №026624-1 от 28.07.2021 г. Квалификационный аттестат Оценщика в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 031101-2 от 22.10.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью

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

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

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

1. Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

2. Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

3. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

4. Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

5. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

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

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

Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты

(работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	1. Государственный контракт № 23000213 от 07.03.2023», заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующий от имени Санкт-Петербурга, в лице заместителя председателя Комитета Федорова К.В., действующего на основании доверенности от 29.12.2022 № 78 АВ 2962439, зарегистрированной в реестре под № 78/688-н/78-2022-10-374 и ООО «Новосибирской оценочной компанией»; 2. Задание на оценку №42 от 18 октября 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Право временного владения (пользования) нежилым зданием площадью 614,7 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:31:0001706:3012. Расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.» и земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Владимирский округ, улица Константина Заслонова, участок 2 с кадастровым номером 78:31:0001706:3240
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	394,00
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб. 1 кв.м., руб. в месяц с НДС*	394,00
Доходный подход, руб.	Не применялся
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м./мес.*	394 (**Триста девяносто четыре) руб. 00 коп. с НДС** 328 (**Триста двадцать восемь) руб.** 33 **коп. без НДС**
Рыночная стоимость, руб. за объект оценки кв.м./мес.*	242 191 (**Двести сорок две тысячи сто девяносто один) руб.** 8**0 коп. с НДС** 201 826 (**Двести одна тысяча восемьсот двадцать шесть**) **руб.** 50 **коп. без НДС**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. 2. В расчетах не учитываются ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления. 3. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологического загрязнения, ввиду отсутствия документально подтвержденного экологического загрязнения объектов оценки, в соответствии с заданием на оценку. 4. В отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость. 5. Оценка проводится для целей совершения сделок. Ни Заказчик оценки, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено соответствующим Договором и настоящим Заданием на оценку.

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

6 ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-212349968 от 18.09.2023 г.;
2. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-212348396 от 18.09.2023 г.;
3. Уведомление №01-13-6687/23-1-1 от 04.09.2023 г.;
4. Ситуационный план участка от 13.03.2015 г.;
5. Технический паспорт от 23.11.2020 г.;
6. Поэтажный план от 18.03.2015 г.;
7. Акт обследования объекта нежилого фонда от 28.08.2023 г.;
8. Уведомление №ИВ-130-8717 от 24.08.2023 г.;
9. Паспорт объекта культурного наследия от 12.09.2022 г.;
10. Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации №01-43-19164/23-0-2 от 12.09.2023 г.;
11. Акт отнесения/ не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном от 03.02.2017 г.;
12. Распоряжение №07-19-230/17 от 27.06.2017 г.;
13. Распоряжение №179-об/23 от 23.06.2023 г.;
14. Акт технического состояния объекта культурного наследия от 02.06.2017 г.;
15. Уведомление №01-16-16160/23-0-2 лот 04.09.2023 г.;
16. Уведомление №7336 от 22.08.2023 г.;
17. Уведомление №ПСК/09/1011 от 24.08.2023 г.;
18. Уведомление №ИСХ-00880/003 от 25.08.2023 г.;
19. Уведомление №01-16-16160/23-0-3 от 20.09.2023 г.;
20. Уведомление №ЭСКЛ/16-01/9898 от 30.08.2023 г.;
21. Уведомление №01-42-3550/23-0-0 от 19.07.2023 г.

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

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

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

7.2 Балансовая стоимость Объекта оценки

Сведения не предоставлены.

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

Собственность - Санкт-Петербург (Собственность №78-78/042-78/089/011/2015-116/1 от 27.02.2015).

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

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

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

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

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

Ст. 615 ГК РФ «Пользование арендованным имуществом: арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами».

7.4 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики здания

Показатель	Характеристика	Источник информации
Наименование	Нежилое здание площадью 614,7 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:31:0001706:3012	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-236200320 от 17.10.2023 г.
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А	
Краткое описание	Нежилое здание	Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком
Текущее использование объекта аренды	Объект нежилого фонда, с наиболее эффективным использованием – административное здание с офисными помещениями	
Год постройки здания	1813	Акт обследования объекта нежилого фонда от 28.08.2023 г.; Технический паспорт от 23.11.2020 г.; Поэтажный план от 18.03.2015 г.
Этаж расположения	1, в том числе подземных 1 (цоколь - 330,1 кв.м.; 2ой - 284,6 кв.м.)	
Площадь помещения, кв.м.	614,70	
Высота по внутреннему обмеру, м.	цоколь - 3,41 и 3,20; 2ой - 3,20	
Объем, куб.м.	2 941,00	
Процент физического износа по техническому паспорту по данным технических документов	47,00%	
Наличие отдельного входа	Есть	
Фундамент	Бутовый ленточный	
Стены	Кирпичные	
Перегородки	Деревянные оштукатуренные	
Перекрытия	Деревянные оштукатуренные; по деревянным балкам	
Кровля	Из кровельной стали по деревянной обрешетке	
Полы	Дощатые, окрашены	
Оконные проемы	Двойные створные	
Дверные проемы	Металлические	
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска	
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (не функционируют)	
Прочие работы	Лестницы	
Состояние здания	Неудовлетворительное	Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком
Состояние отделки помещений	Требует капитального ремонта	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Объект культурного наследия регионального значения	Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации №01-43-19164/23-0-2 от 12.09.2023 г.
Линия расположения	Красная линия	Визуальный осмотр, Яндекс карты

Здание

Дата обновления информации: 14.09.2023

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001706:3012
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А
Площадь, кв.м	614.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1813

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7674401.70
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1706:8:23
Кадастровый номер	78:1706:0:23
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78/042-78/089/011/2015-116/1 от 27.02.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-01-9507/2004-504.3 от 26.07.2004

Рисунок 1. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online https://lk.rosreestr.ru/

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

Показатель	Характеристика	Источник информации
Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-212348396 от 18.09.2023 г.
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Владимирский округ, улица Константина Заслонова, участок 2	
Кадастровый номер	78:31:0001706:3240	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования	Гостиничное обслуживание	
Общая площадь	424,00	
Кадастровая стоимость, руб.	13 340 510,81	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены	Данные Заказчика

Земельный участок
Дата обновления информации: 26.05.2023

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001706:3240
Дата присвоения кадастрового номера	20.12.2019
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Владимирский округ, улица Константина Заслонова, участок 2
Площадь, кв.м	424
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Гостиничное обслуживание

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	13340510.81
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	19.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001706:3240-78/042/2019-1 от 20.12.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

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

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

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

7.6 Фотоматериалы

СУРКА

СУРКА

ЧЕЛОВЕК —
РАСКРЫВАЕТСЯ
В
ТРУДЕ. —

ЕЛОВЕК —
РАСКРЫВАЕТСЯ
В
ТРУДЕ. —

ЕЛОВЕК —
РАСКРЫВАЕТСЯ
В
ТРУДЕ. —

7.7 Информация об износе и устаревании

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

По причине, вызвавшей износ, различают:

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

В общем случае накопленный износ определяется по формуле:

Dн=(1-(1-Dф)*(1-Dфун)*(1-Dв)), где:

$D_н$ – накопленный износ, доли ед.;

$D_ф$ – физический износ, доли ед.;

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

$D_в$ – внешнее устаревание, доли ед.

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

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

- *по техническому состоянию:*

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

- *по индивидуальным срокам службы:*

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

- *по нормативным срокам службы:*

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

Для оценки физического износа оцениваемых объектов Оценщик использовал экспертный метод с применением шкалы физического износа строительных конструкций приведенной далее.

Таблица 4. Шкала физического износа строительных конструкций

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости		
Состояние объекта	**Характеристика физического состояния**	**Физический износ, %**
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Расчет физического износа приведен в таблице ниже.

Таблица 5. Расчет физического износа

№ п/п	Наименование	Год постройки	Год капитального ремонта	Состояние объекта	Физический износ, %
1	Нежилое здание площадью 614,7 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:31:0001706:3012	1813	н/д	Аварийное	80,0%

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

К устранимому функциональному износу можно отнести устройство водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта недвижимости на момент его оценки с обновленными элементами, его же стоимостью на дату определения стоимости без обновленных элементов за минусом затрат на устройство обновленных элементов.

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

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

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как

общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

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

Существуют следующие методы оценки экономического устаревания:

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

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

Расчет накопленного износа представлен в таблице ниже.

Таблица 6. Расчет накопленного износа

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний (экономический) износ, %	Накопленный износ, %
1	Нежилое здание площадью 614,7 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:31:0001706:3012	80,0%	0,0%	0,0%	80,0%

7.8 Описание местоположения объекта оценки

Таблица 7. Характеристика месторасположения объекта оценки

Наименование параметра	Характеристика
Адрес расположения объекта оценки	г. Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А
Местоположение в микрорайоне	Владимирский
Типичное использование окружающей застройки	Жилая, административная
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры, преобладающая застройка микрорайона	Плотность застройки высокая. Объект оценки расположен в районе вокруг жилой застройки. Ближайшее окружение: жилые дома, административные здания, объекты офисного торгового назначения
Транспортная доступность	Хорошая. Доступ на личном и общественном транспорте
Близость к остановкам общественного транспорта	Ст. м. "Лиговский проспект" (ориентировочно на расстоянии 370 м.) Транспортная остановка «Метро Лиговский проспект» (ориентировочно на расстоянии 270 м.) Ж. д. станция «Санкт-Петербург главный» (ориентировочно на расстоянии 1 300 м.)
Социальная инфраструктура	Высокоразвита
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория объекта благоустроена
Экологическая обстановка	Средняя атмосферная загрязненность

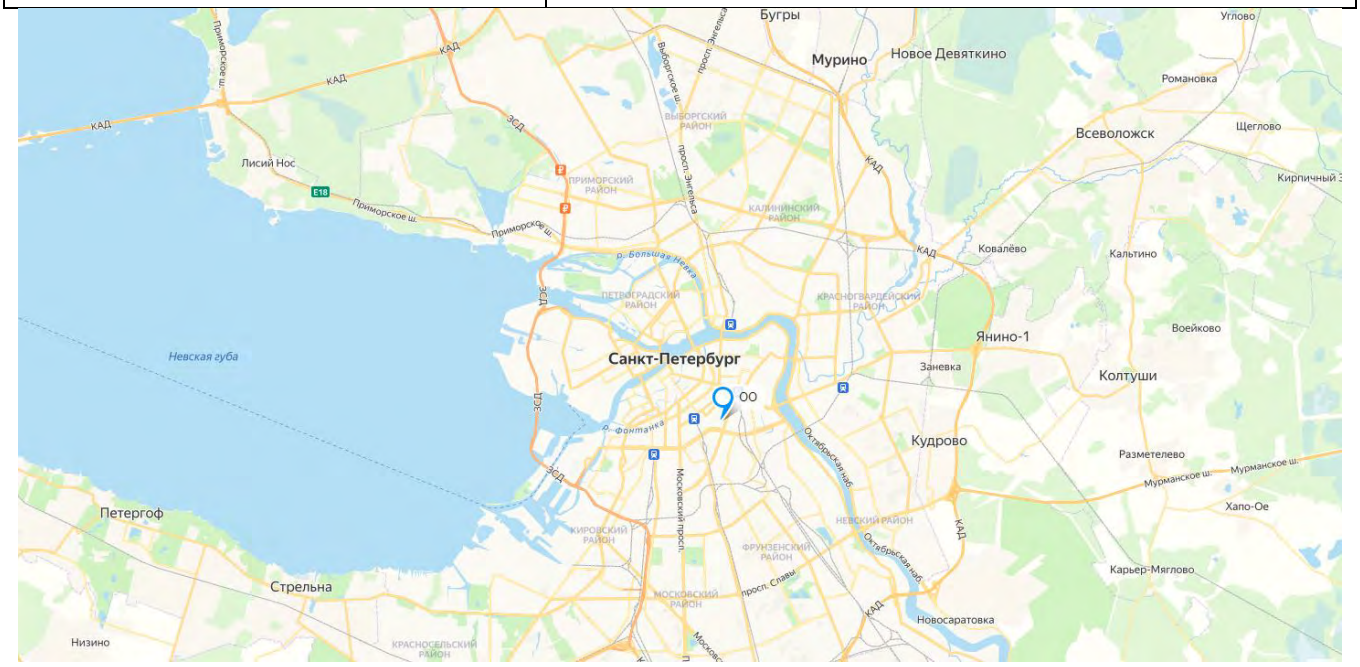


Рисунок 3. Местоположение объекта оценки https://yandex.ru/map-constructor

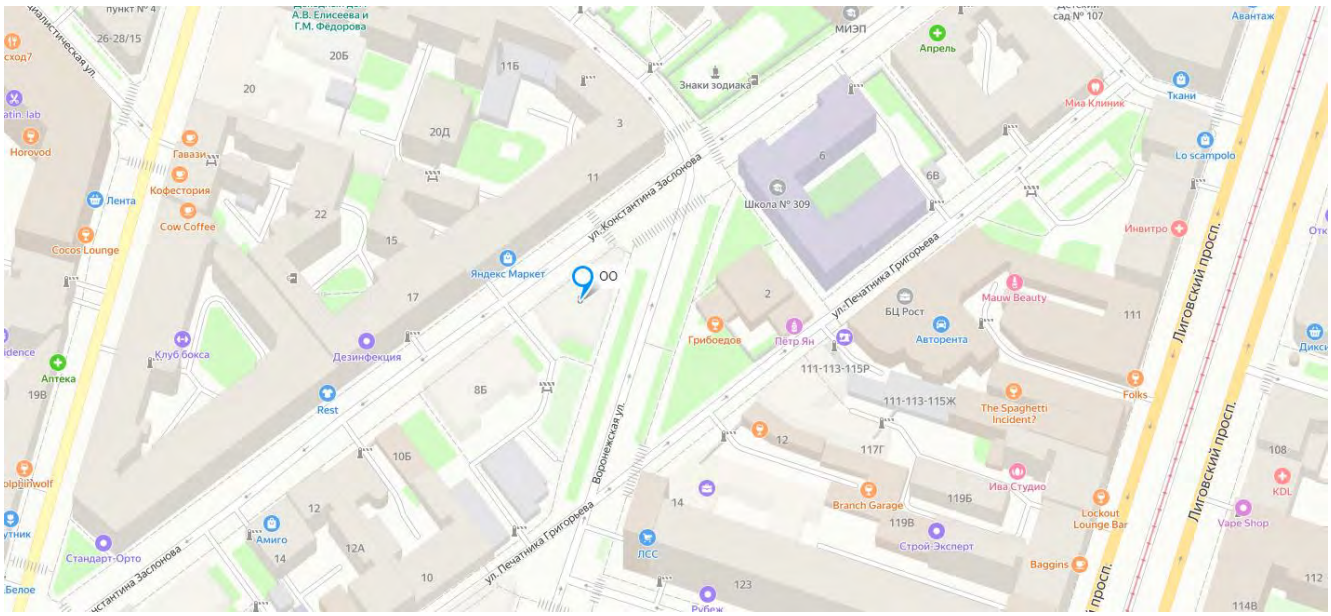


Рисунок 4. Местоположение объекта оценки https://yandex.ru/map-constructor

7.9 Краткая характеристика г. Санкт-Петербург

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

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

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

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

Административно-территориальное устройство

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

Санкт-Петербург делится на 18 районов:

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

Население

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

Экономика

Показатели отражены в разделе 8.1.3 **Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербург.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.1 Основные политические события, влияющие на экономику России

Источник: https://www.rbc.ru/economics/22/03/2023/6419b67b9a79478e0b03f226

Эксперты назвали семь трендов 2023 года в экономике России Почему они неравномерно влияют на отрасли и регионы

Агентство АКРА улучшило прогноз по спаду экономики России до 1–1,5% Макроэкономисты АКРА определили ключевые тренды в экономике России, за которыми нужно следить в

2023 году. Среди них — дефицит рабочей силы, переформатирование автомобилестроения, финансируемые государством мегапроекты

Несмотря на последовательное улучшение макроэкономических показателей России (рост инвестиций в основной капитал, низкий уровень безработицы, рост оптимизма в промышленности и т.д.), реальный ВВП за полный 2023 год все равно снизится на 1–1,5%, а процесс «структурной трансформации» будет сопряжен с растущими в реальном выражении затратами на труд и высокими бюджетными дефицитами. Об этом говорится в обновленном прогнозе рейтингового агентства АКРА за авторством аналитиков Дмитрия Куликова и Елены Анисимовой.

Ожидаемое снижение годового ВВП после спада на 2,1% в 2022 году обусловлено высокой базой по большей части «досанкционного» первого квартала 2022-го. Как объясняют авторы прогноза, уровень ВВП во втором, третьем и четвертом кварталах прошлого года был на 4–5% ниже, чем в январе—марте, поэтому даже при возможном росте экономики во втором—четвертом кварталах 2023 года по отношению к соответствующим периодам предыдущего года этого не хватит, чтобы вывести в плюс показатель по всем кварталам 2023-го.

Куликов и Анисимова указывают, что это главное количественное изменение их ожиданий по сравнению с макропрогнозом от конца ноября: тогда они оценивали, что ВВП в 2023 году снизится на 2,8% после спада на 4% в 2022-м.

АКРА пишет, что прогнозируемое снижение ВВП в пределах 1,5% в 2023 году является результатом комбинации таких ожидаемых факторов, как:

сокращение добычи и переработки в нефтегазовом секторе (каждый процент сокращения деловой активности в секторе дает приблизительно минус 0,2 п.п. к ВВП при прочих равных);

«слабоположительный» вклад госрасходов в прирост ВВП после вклада 0,5 п.п. по 2022 году; инфраструктурные инвестиции и строительство в интересах промышленности (местный бизнес получает «защиту» от внешней конкуренции и возможность занять освободившиеся ниши, но для этого нужно вкладываться в изменение транспортной инфраструктуры и логистики);

потенциал роста потребления в результате небольшого роста реальных располагаемых доходов населения (на 1,1–1,9%).

Ключевые тренды

АКРА выделило семь трендов, которые будут обусловливать неравномерную реакцию отраслей и территорий. Во-первых, они ожидают, что физические объемы производства в нефтегазовом секторе снизятся на 3–5% по сравнению с показателем 2022 года из-за более сложных условий для экспорта, и это прежде всего затронет нефтепереработку. На этом фоне восточносибирские месторождения будут разрабатываться относительно активнее, а в Ямало-Ненецком автономном округе, где значительная доля экспорта приходилась на выведенный из строя газопровод «Северный поток», и в некоторых регионах Поволжья и Западной Сибири производство скорее сократится.

Во-вторых, изменяются логистика, география спроса на транспортные услуги и инфраструктуру, и бенефициарами этого могут стать южные приграничные регионы. Переориентация торговых потоков оказывает влияние на увеличение поставок через южные порты, подтверждал Банк России в публикации «Региональная экономика» в начале марта. В частности, грузооборот портов Азово-Черноморского бассейна в январе увеличился на 23% в годовом выражении, говорилось в обзоре. Однако пропускная способность восточных и южных транспортно-логистических коридоров недостаточна, из-за чего предприятиям трудно перенаправлять экспорт на новые рынки, замечали в ЦБ.

В периоды, когда есть турбулентность — конъюнктурная или геополитическая, как сейчас, — всегда усиливаются межрегиональные колебания, отмечает директор ИНП РАН Александр Широв. «Региональная экономическая динамика где-то на 80% зависит от того, что происходит в экономике страны в целом, и на 20% от специфики региона — структуры экономики и внутренних факторов роста», — говорит он.

Неравномерный рост зарплат

Дефицит рабочей силы — третий тренд. Как писал РБК в начале марта, он формируется прежде всего демографическими причинами (включая естественную убыль населения, релокацию высококвалифицированных специалистов за рубеж и снижение количества мигрантов). В декабре 2022 года каждое второе предприятие испытывало дефицит обычных специалистов, а треть компаний сообщали о нехватке квалифицированных работников, указывал Банк России (.pdf). Недостаток

квалифицированных кадров в 2022 году стал главной проблемой крупного российского бизнеса (на это указали 53% предприятий), следует из доклада о состоянии делового климата в России, опубликованного Российским союзом промышленников и предпринимателей в марте 2023 года.

АКРА отмечает, что данный тренд «приводит к неравномерному росту заработных плат — потенциально более интенсивному в крупных городах — и усилению перетока населения из малых агломераций в более крупные». С точки зрения дефицита квалифицированной рабочей силы большее давление будут испытывать все крупные нестоличные города, а значит, дополнительные риски возникают в Новосибирской, Томской областях и других регионах, указали авторы прогноза.

«Тут важна мобильность трудовых ресурсов, которая в России была традиционно невысокой. Чтобы утолить кадровый голод, нужно будет привлекать иностранцев, а тут необходима общая макроэкономическая и политическая стабильность», — отмечает директор по инвестициям «Локо-Инвест» Дмитрий Полевой. В свою очередь, Широв подчеркивает, что проблема России не с количеством трудовых ресурсов в целом, а с нехваткой высококвалифицированной рабочей силы.

Автомобили, ВПК и госрасходы

Среди «промышленных» трендов (четвертый и пятый) АКРА выделяет смену цепочек производства в автомобильной отрасли, в которой был зафиксирован самый драматичный спад выпуска в 2022 году (на 51%), и новый импульс для «старого» машиностроения, включая ОПК. После ухода ранее популярных в России автомобильных брендов часть предприятий анонсировали или ожидают запуска сборки иных автомобильных марок, однако даже в случае начала производства китайских аналогов быстрый выход на уровень 2021 года вряд ли возможен, констатируют эксперты АКРА. В свою очередь, регионы со значительной долей оборонной промышленности (Ростовская, Курганская, Свердловская, Брянская области), как правило, демонстрируют значительный рост совокупного индекса промышленного производства: на фоне общестранового снижения на 0,6% промышленный выпуск, например, в Ростовской области увеличился на 7,8%, в Брянской — на 17,7%, следует из данных Росстата.

Широв согласен, что в регионах с концентрацией предприятий ОПК ситуация лучше, чем в других, однако рост государственных затрат на оборону будет иметь эффект на экономику в ближайшие один-два года, а затем ситуация выровняется.

Позитивный эффект роста выпуска и доходов в регионах с высокой долей ОПК должен использоваться для трансформации их экономик, иначе после окончания спецоперации и спроса на оборонные заказы выпуск и доходы там упадут, предупреждает Полевой.

В плане капиталовложений (АКРА прогнозирует их динамику от минус 0,8% до нуля в 2023 году после роста на 4,6% в 2022-м) приоритетом становятся концентрированные инвестиции и мегапроекты (это шестой тренд). По оценке АКРА, в прошлом году доля государства в финансировании инвестиций в основной капитал выросла на 4 п.п. (3 п.п. напрямую и 1 п.п. за счет госкомпаний). «Специфика государственных инвестиций заключается в том, что они традиционно тяготеют к крупным территориально сконцентрированным проектам, которые легче планировать и контролировать. Таким образом, относительное преимущество получают регионы и отрасли, обеспечивающие подобные проекты — как правило, уже начатые», — размышляют авторы.

Наконец, финальный тренд — это ускорение «вертикализации» бюджетов, более интенсивное перераспределение бюджетных средств. В 2022 году такие регионы, как Нижегородская, Кемеровская и Московская области, Краснодарский и Хабаровский края, уже выиграли от рефинансирования коммерческого долга бюджетными кредитами или от новых инфраструктурных кредитов со стороны государства. В будущем этот процесс может позитивно повлиять на восточные и юго-восточные регионы России за счет направления государственных инвестиций на развитие инфраструктуры, считают в АКРА. Но, как указывает Широв, «российская экономика сильно нарастила расходы бюджета в 2022 году и начале 2023-го, что сокращает потенциал дальнейшего наращивания».

8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации

Социально-экономическое положение России январь-сентябрь 2023 года

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	I полугодие 2023 г.	*В % к I полугодию 2022 г.*	*Справочно I полугодие 2022 г. в % к I полугодию 2021 г.*
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	75391,5[1)]	101,6	99,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11625,7	107,6	107,6

1) Первая оценка.

	Январь-сентябрь 2023 г.	*В % к январю-сентябрю 2022 г.*	*Справочно январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.*
Реальные располагаемые денежные доходы		104,8[2)]	98,7

2) Оценка.

	Сентябрь 2023 г.	*В % к*		*Январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.*	*Справочно*		
		сентябрю 2022 г.	*августу 2023 г.*		*сентябрь 2022 г. в % к*		*январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.*
					сентябрю 2021 г.	*августу 2022 г.*	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,9	106,8	104,8	97,5	105,4	100,0
Индекс промышленного производства		105,6	101,0	103,3	98,0	100,8	101,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	2135,1	112,7	в 2,4р.	101,3	114,7	196,0	111,7
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	9,5	100,9	93,6	100,7	92,0	104,2	126,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	448,8	101,4	96,8	98,7	93,3	96,0	98,8
в том числе железнодорожного транспорта	211,5	98,9	96,7	101,0	98,3	96,7	100,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4124,2	112,2	97,9	104,7	89,1	96,9	94,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1249,5	104,1	98,5	104,2	102,6	99,4	106,6
Индекс потребительских цен		106,0	100,9	105,4	113,7	100,1	114,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,7	104,7	98,8	103,8	99,2	116,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,3	80,2	102,1	81,7	88,2	101,1	79,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	72,6	93,5	76,2	70,9	93,8	44,9

	Август 2023 г.	*В % к*		*Январь-август 2023 г. в % к январю-августу 2022 г.*	*Справочно*		
		августу 2022 г.	*июлю 2023 г.*		*август 2022 г. в % к*		*январь-август 2022 г. в % к январю-августу 2021 г.*
					августу 2021 г.	*июлю 2022 г.*	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	69439	115,1	97,1	113,2	112,9	96,1	112,7
реальная		109,5	96,8	107,5	98,8	96,6	98,5

Источник: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2023.pdf

8.1.3 Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербург

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

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

Наименование показателя	январь-сентябрь 2023 года	в % к январю-сентябрю 2022 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	19 726,1	83,2 ↓
Доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	826,6	93,7 ↓
Промышленность. Инвестиции		
Индекс промышленного производства, %	–	110,4 ↑
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	2 879,2	103,7 ↑
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-июнь 2023 года)	383,8	111,8*** ↑
Потребительский рынок. Цены		
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	1 675,5	107,2 ↑
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	148,4	118,3 ↑
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	601,2	104,8 ↑
Индекс потребительских цен, % (сентябрь 2023 года к декабрю 2022 года)	–	104,0 ↑
Строительство. Транспорт и связь		
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	400,9	110,8 ↑
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	2 652,9	104,3 ↑
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	1 182,8	120,1 ↑
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	118,5	102,2 ↑
Рынок труда		
Численность безработных по МОТ (в июле-сентябре 2023 года), тыс. чел	50,5	71,3** ↓
Уровень безработицы по МОТ, в % к численности рабочей силы (в июле-сентябре 2023 года)	1,5	–
Уровень жизни населения		
Номинальная начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-август 2023 года)	91 422	112,1* ↑
Реальная заработная плата, % (январь-август 2023 года)	–	106,4* ↑
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-июнь 2023 года)	64 646	110,0*** ↑
Реальные денежные доходы населения, % (январь – июнь 2023 года)	–	104,2*** ↑

* январь-август 2023 года к январю-августу 2022 года
** июль-сентябрь 2023 года к июлю-сентябрю 2022 года
*** январь-июнь 2023 года к январю-июню 2022 года

Источник: https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2023/11/14/%D0%A1%D0%9F%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%9A%D0%90_%D0%A7%D0%9F_%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C_2023_%D0%B3.pdf

8.1.4 Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации

Прогноз Банка России

Среднесрочный прогноз Банка России

по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 27 октября 2023 года

Банк России

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

	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	11,9	7,0-7,5	4,0-4,5	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	13,8	5,8-5,9	5,8-6,5	4,0	4,0
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	10,6	9,9[1]	12,5-14,5	7,0-9,0	6,0-7,0
Валовой внутренний продукт	-2,1	2,2-2,7	0,5-1,5	1,0-2,0	1,5-2,5
– в %, IV квартал к IV кварталу предыдущего года	*-2,7*	*1,0-2,0*	*0,5-1,5*	*1,0-2,0*	*1,5-2,5*
Расходы на конечное потребление	-0,3	5,5-6,5	(-0,5)-(+0,5)	0,5-1,5	1,5-2,5
– домашних хозяйств	*-1,4*	*5,5-6,5*	*(-2,0)-(-1,0)*	*0,5-1,5*	*1,5-2,5*
Валовое накопление	-4,9	11,2-12,7	(-5,0)-(-3,0)	0,0-2,0	1,0-3,0
– основного капитала	*3,3*	*7,2-8,7*	*0,0-2,0*	*0,0-2,0*	*1,0-3,0*
Экспорт	-13,9	(-10,7)-(-9,2)	1,5-3,5	1,5-3,5	1,0-3,0
Импорт	-15,0	10,2-11,7	(-6,5)-(-4,5)	(-1,5)-(+0,5)	1,0-3,0
Денежная масса в национальном определении	24,4	18-21	8-13	6-11	6-11
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте[2]	12,0	17-20	5-10	8-13	8-13
– к организациям	*13,2*	*16-19*	*5-10*	*8-13*	*8-13*
– к населению, в том числе	*9,4*	*20-23*	*5-10*	*8-13*	*8-13*
ипотечные жилищные кредиты	*17,7*	*24-27*	*7-12*	*10-15*	*10-15*

[1] *С учетом того, что с 1 января по 29 октября 2023 года средняя ключевая ставка равна 8,8%, с 30 октября до конца 2023 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 15,0-15,2%. Дополнительная информация о формате прогноза ключевой ставки представлена в методологическом комментарии [http://cbr.ru/Content/Document/File/120322/comment_20210422.pdf].*

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

Источник: Банк России.

Показатели платежного баланса России в рамках базового сценария[3]
(млрд долл. США, если не указано иное)

	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
Счет текущих операций	**238**	**60**	**75**	**64**	**54**
Торговый баланс	316	122	149	146	140
Экспорт	*592*	*429*	*441*	*444*	*450*
Импорт	*277*	*307*	*292*	*298*	*310*
Баланс услуг	-22	-31	-31	-32	-33
Экспорт	*49*	*42*	*44*	*45*	*47*
Импорт	*71*	*73*	*75*	*77*	*80*
Баланс первичных и вторичных доходов	-55	-31	-43	-50	-53
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	**233**	**60**	**75**	**64**	**54**
Сальдо финансового счета, исключая резервные активы	**237**	**61**	**61**	**48**	**38**
Чистое принятие обязательств	-126	4	23	20	20
Чистое приобретение финансовых активов, исключая резервные активы	110	65	84	68	58
Чистые ошибки и пропуски	-4	-8	0	0	0
Изменение резервных активов	**-7**	**-9**	**14**	**17**	**16**
Цена нефти Brent, в среднем за год, долл. США за баррель	**99**	**83**	**80**	**75**	**70**

[3] *В знаках шестого издания «Руководства по платежному балансу и международной инвестиционной позиции» (РПБ6). В финансовом счете «+» - чистое кредитование, «-» - чистое заимствование. Из-за округления итоговые значения могут отличаться от суммы соответствующих величин.*

Источник: Банк России.

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 27 октября 2023 года, https://cbr.ru/Collection/Collection/File/46535/forecast_231027.pdf

Прогноз Минэкономразвития России

Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2022	2023	2024	2025	2026
Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	*101,0*	83,5	85,0	80,2	76,2
консервативный		83,1	78,8	70,0	64,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	*67,5*	85,2	90,1	91,1	92,3
консервативный		85,7	95,7	97,8	100,3
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	*11,9*	7,5	4,5	4,0	4,0
консервативный		8,0	5,4	3,6	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	*-2,1*	2,8	2,3	2,3	2,2
консервативный		2,6	1,4	1,5	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	4,6	6,0	2,3	3,0	3,0
консервативный		5,2	1,3	2,2	2,2
Промышленное производство, %					
базовый	0,6	3,6	2,6	2,2	2,3
консервативный		2,5	-1,0	1,9	2,0

	2022	2023	2024	2025	2026
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-1,0	4,3	2,7	2,6	2,6
консервативный		4,1	1,4	1,6	1,6
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	0,3	6,2	2,5	2,6	2,3
консервативный		6,0	1,4	1,5	1,5
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-6,5	5,8	3,6	3,4	3,5
консервативный		5,6	2,6	2,0	2,0
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	590,8	459,1	471,0	481,1	496,7
консервативный		454,0	428,6	420,2	423,4
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	276,7	313,8	319,7	326,8	335,5
консервативный		312,5	316,5	323,2	331,0

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Источник: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 и на плановый период 2025 и 2026 годов, https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf

Прогноз Центра развития

Консенсус-прогноз Института "Центр развития"

Бюллетень содержит анализ итогов ежеквартальных опросов, проводимых "Центром развития" среди наиболее авторитетных российских и иностранных специалистов в области макропрогнозирования экономики. Автор: Смирнов С.В.

Консенсус-прогноз на 2023-2029 гг.

(опрос 2–14 ноября 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	2,6	1,4	1,4	1,4	1,5	1,6	1,8
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,2	3,1	3,4	3,4	3,5	3,5	3,4
Реальные располагаемые доходы, % прироста	4,8	2,2	1,5	1,4	1,4	1,4	1,3
Индекс потребительских цен, % прироста	7,1	4,8	4,0	4,1	4,1	4,1	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	15,21	10,62	6,85	6,18	6,11	6,09	6,13
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	92,4	95,1	95,1	96,8	97,6	95,6	97,4
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	64,5	70,2	67,4	66,8	67,8	68,9	68,6

Квартальный консенсус-прогноз на 2023-2025 гг.

(опрос 2–14 ноября 2023 г.)

Показатель	23Q4	24Q1	24Q2	24Q3	24Q4	25Q1	25Q2	25Q3
Реальный ВВП (год к году),% прироста	2,9	2,3	1,4	0,7	1,0	1,1	1,4	1,7
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,1	3,1	3,0	3,0	3,1	3,1	3,1	3,0
Реальные располагаемые доходы (год к году), % прироста	3,8	2,4	1,5	1,9	2,4	1,8	2,1	2,1
Индекс потребительских цен (год к году), % прироста	7,3	7,6	7,7	6,5	5,2	4,4	4,2	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец периода)	15,29	15,04	13,96	12,29	10,68	9,60	8,80	7,56
Курс доллара, руб./долл. (на конец периода)	92,1	91,5	94,6	95,1	95,0	95,5	96,4	96,2
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за период)	76,6	73,2	71,7	71,2	71,4	71,4	71,1	70,8

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

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объект оценки - Нежилое здание площадью 614,7 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:31:0001706:3012, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А.

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

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		Офисная недвижимость
1	Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Таблица 5. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		Торговая недвижимость
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. *Торговый центр* - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. *В торгово – развлекательных центрах* представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. *По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.*
4	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м². Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.

Таблица 5. Окончание.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
	Стрит-ритейл (продолжение)	Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект
	Объекты свободного назначения	
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) -это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без каких-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
6	***Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса***	
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
6.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

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

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

Нежилое здание площадью 614,7 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:31:0001706:3012, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А

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

Анализ рынков данного сегмента приведен в разделе ниже.

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

Оценщик провел анализ рынка предложений к аренде объектов коммерческого назначения (помещения свободного назначения) по состоянию на дату оценки по данным публичных источников информации. Рынок коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга высоко развит.

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

Таблица 8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
1	Санкт-Петербург, 1-я Советская ул., 6	2 500,0	3	Не включены	Здание находится в пешей доступности от метро Площадь Восстания, Маяковская, Владимирская. Налоговая: 11. Лифты: Есть. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Провайдеры: Ростелеком. Парковка: Наземная. Описание помещения: Полностью отремонтированный бизнес-центр с зоной парковки во дворе (отгорожена с Орловского пер. и со стороны 1-ой Советской). Выделенная мощность- 205 кВт. Есть возможность установить лифт, три входных группы, лестница, парковка вдоль фасада здания. Отдельный вход. Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Высокие потолки. Тип налогообложения: УСН. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Лот 34378	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_2500_m2_2664901748	с НДС	2 599 990	1 040
2	Санкт-Петербург, Звенигородская ул., 9-11, Лит. К и Л	3 988,0	Подвал, 1, 2	Не включены	ЗВОНИТЕ! ПЛАТИМ АГЕНТАМ ЗА СДЕЛКУ! Бизнес-центр Звенигородский это комплекс из двух зданий: улица Звенигородская, д 9-11 Литера К и улица Звенигородская, д 9-11 Литера Л (розовое здание). В шаговой доступности Багратионовский сквер. Налоговая: 07. Лифты: Нет. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Парковка: . Описание помещения: Отдельно стоящее здание, стены- окрашенные обои, пол- линолеум. Отдельный вход. Планировка: кабинетная. Типовой	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_3988_m2_2664929027	с НДС	4 786 068	1 200

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					ремонт. Тип налогообложения: С НДС. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Лот 36993				
3	Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 60В	1 230,0	3	Не включены	3-х этажное кирпичное здание 1229,9 кв.м. в Адмиралтейском районе. 700 метров от ст.метро Садовая . Здание после ремонта (полы - стяжка, стены - кирпич пескоструйной обработки). 5 входных групп. Высота потолков 1 эт- 3,6 м.; 2 эт- 3,3 м., 3 эт- 2,9 м. Эл.мощность - 150 кВт. Установлена VRF система кондиционирования. Во дворе стихийная парковка. БЕЗ КОМИССИИ.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/nab_reki_moyki_60v_1230_m2_osz_arenda_3487891021	с НДС	1 200 000	976
4	Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, 116к2	605,0	2	Не включены	О местоположении: Историческое здание на набережной Обводного канала, находится среди оживленной части города близ Московского проспекта, в сердце деловой среды города. С одной стороны расположился новый фудмол Vokzal, рядом Балтийский вокзал, с другой стороны ЖК бизнес-класса «Тапиола» и Воскресенская церковь, также рядом расположен официальный офис компании Магнит. Станции метро Балтийская и Фрунзенская расположены в пешей доступности. О Здании: Здание входит в комплекс построек Варшавского вокзала, построено в 1885, является памятником архитектуры, все работы по восстановлению проводятся исключительно по согласованию с ГИОПом. Проводимый перечень- усиление и ремонт фундамента, замена бревен и стен из бруса, новая система кровли, декоративная облицовка фасада, ремонт и декорирование лестницы. 1 этаж- 209,91 кв.м. 2 этаж- 209,15 кв.м. Окончание работ по восстановлению - 1-й квартал 2025 года. Кого мы ищем: Мы ищем партнёра по арендным отношениям, с удовольствием будем сотрудничать с федеральными партнерами, коворкинг-пространствами, деловыми и офисными	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_2593850189	с НДС	1 500 000	2 479

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					ритейлерами. Со своей стороны предлагаем по ТЗ от партнера осуществить внутренние работы по подготовке к эксплуатации, включая инженерные коммуникации и внутреннюю отделку. Условия также готовы обсуждать, в виде степ рента при сотрудничестве на долгосрочной основе. Просьба Агентов звонить только в случае наличия интересанта, в остальных случаях мы не рассматриваем сотрудничество. Давайте уважать время друг друга.				
5	Санкт-Петербург, Заозёрная ул., 8	1 252,0	3	Не включены	ЗВОНИТЕ! ПЛАТИМ АГЕНТАМ ЗА СДЕЛКУ! Технопарк представляет собой несколько строений, возведённых в начале 60-х годов. БЦ расположен удачно с точки зрения инфраструктуры: рядом проходят густонаселённые Московский проспект и набережная Обводного канала. Район тихий и при этом близок к центру города. Налоговая: 23. Лифты: Нет. Вентиляция: Естественная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточная охрана, Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Парковка: Наземная. Описание помещения: Аренда отдельно стоящего здания с евроремонтом 1-3 этаж. Оборудовано- пожарная и охранная сигнализации, высокоскоростной интернет, цифровая телефония. Отдельный вход. Планировка: кабинетная. Типовой ремонт. Тип налогообложения: С НДС. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Кол-во парковочных мест: 250. Лот 34624	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_1252_m2_2824811378	с НДС	1 590 157	1 270
6	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Сенной, наб. Реки Мойки, 58аГ	892,0	3	Не включены	Код объекта: 7019 Адмиралтейский район, наб. реки Мойки д. 58А лит Г Аренда отдельно-стоящего 3х этажного здания в исторической части города - Сдается 3х этажное здание - Общая площадь 892 м2 - Высота потолков 3 м - Мощность 100 КВт, с возможностью увеличения. - Современный ремонт - Городские коммуникации - Система вентиляции и кондиционирования - Установлена система противопожарной сигнализации - Установлена система охранной	https://spb.cian.ru/rent/commercial/278043617/	с НДС	1 159 600	1 300

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					сигнализации - Система доступа в помещения - Интернет - Собственная парковка Предлагаем в аренду все здание целиком. В настоящий момент используется под отель. Под отель не сдается!!! Здание расположено в непосредственной близости от ст. метро Адмиралтейская, Садовая Стоимость аренды 1300 руб./за м2, 1 159 600 рублей в месяц. Предусмотрен обеспечительный платеж. Без комиссии. Аренда от собственника.				
7	Санкт-Петербург, ул. Марата, 75	71,0	цоколь	Не включены	От собственника без комиссии Отлично подойдет под склад для маркетплейсов, прачечную, ателье и другое. разгрузочная дверь прям в помещении. Сдается помещение 71м2 В 5 минутах от станции метро Пушкинская/Звенигородская В помещении выполнен косметический ремонт, подведены все необходимые коммуникации ✅ При необходимости, есть возможность подключения мокрой точки. Помещение готово к эксплуатации уже сейчас	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_71_m_3481587448	с НДС	63 900	900
8	Санкт-Петербург, ул. Достоевского, 19/21	690,0	4	Включены коммунальные, эксплуатационные	Бизнес-Центр Грифон находится по адресу Санкт-Петербург, улица Достоевского, 19/21, расположен в шаговой доступности от метро «Лиговский проспект», «Владимирская», «Достоевская». Здание 1840 года постройки, имеет 4 этажа. Объект имеет класс «В» и соответствует всем современным европейским стандартам качества отделки и технического оснащения бизнесцентров, поэтому для арендатора созданы все благоприятные условия для ведения продуктивной работы. Здание бизнес-центра реконструировано с применением передовых инженерных систем и современных материалов. Соответствует международным стандартам качества. Для аренды доступны готовые офисные помещения с комфортной планировкой на выбор: коридорно-кабинетная нарезка или open-space. К услугам арендаторов и их клиентов предоставлены комфортные зоны отдыха. Для сотрудников компаний-арендаторов вход в бизнес-центр открыт в любое время, круглосуточно ведется видеонаблюдение, обеспечена охрана и	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_700_m_3142689671	с НДС	1 345 500	1 950

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					электронный контроль доступа в здание. • Отделка: офисная/чистовая • Планировка: открытая/кабинетная • Система кондиционирования: сплит-системы. • Место отдыха для персонала • На каждом этаже оборудована мини-кухня • Тип аренды: прямая • Условия договора: 11 месяцев, предоплата за первый и последний месяц. • В арендную ставку включено: эксплуатационные услуги, круглосуточная охрана, вывоз мусора. • Электроэнергия оплачивается по счетчику. • Налогообложение: УСН, НДС. • Вход в здание: для клиентов - по документу: магнитные карты, для арендаторов - по пропуску: магнитные карты. • Здание работает: круглосуточно, без выходных. Есть охрана здания. • Лифт: OTIS - 600 кг • Возможна аренда каждого этажа (1 эт -250 кв.м 2эт- 150 кв м. 3 эт - 130 кв м 4 эт 150 кв.м) • При необходимости оговариваются арендные каникулы и перепланировка помещений под пожелания арендатора. Возможность установки индивидуальных охранных систем: по согласованию. Если остались вопросы звоните, отвечу Показы по договоренности, в удобное для вас время. Если остались вопросы пишите или звоните. Если вы заинтересовались арендой у вас мало времени, и нет возможности приехать и посмотреть, можем провести онлайн показ или прислать вам видео ролик о каждом этаже.				
Среднее значение									1 389
Минимальное значение									900
Максимальное значение									2 479
Коэффициент вариации									39%
Медиана									1 235

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

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

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

Таблица 9. Элементы сравнения

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

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

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

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

Таблица 10. Диапазон ставок аренды

Минимальное значение ставок аренды, 1 кв.м., руб.	Максимальное значение ставок аренды 1 кв.м., руб.	Среднее значение ставок аренды 1 кв.м., руб.	Медианное значение ставок аренды 1 кв.м., руб.
900	2 479	1 389	1 235

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

В соответствии с ФСО-7 «Оценка недвижимости» (Раздел VI, п. 13) «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Принимая во внимание:

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

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

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

Согласно Выписке из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации №01-43-19164/23-0-2 от 12.09.2023 г. объект оценки

Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	191119, г.Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Памятник
Является объектом археологического наследия	Нет

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

10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

10.1 Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

«Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

10.2 Терминология

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

К **объектам оценки** относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);

- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

- права требования, обязательства (долги);

- работы, услуги, информация;

- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки *может* быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

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

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

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

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

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

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

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

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

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;

- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

10.3 Подходы к оценке

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (ФСО №V, п.2).

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

10.4 Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО №V, п.4).

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов) (ФСО №V, п. 5).

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

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем (ФСО №V, п. 7).

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

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования (ФСО №V, п. 8).

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости (ФСО №V, п. 10).

10.5 Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (ФСО №V, п. 11).

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (ФСО №V, п. 12).

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

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

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

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

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

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) метод расчета стоимости при ликвидации.

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

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

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

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

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

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

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

10.6 Затратный подход

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

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

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

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан (ФСО №V, п. 25).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта (ФСО №V, п. 28).

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

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

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

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

10.7 Обоснование использования подходов к оценке

Три подхода к оценке недвижимости раскрывают различные аспекты ее полезности.

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход. Для применения сравнительного подхода были проанализированы открытые для публичного доступа источники информации. На вторичном рынке представлено

достаточное количество аналогов для оцениваемого объекта, сопоставимых по основным характеристикам с объектом оценки, в связи с этим:

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

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

11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Принцип спроса и предложения. Спрос на объекты имущества – это реальная потребность на них. Предложение – это количество объектов, которое имеется на рынке и предлагается за определенными ценами. Чем ниже спрос и выше предложение, тем ниже стоимость объекта, и наоборот, если спрос и предложения уравновешены, то рыночная стоимость объекта стабилизируется.

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

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

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

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

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

– Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

– Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

– Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

– Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

– Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам.

11.1 Подбор объектов-аналогов

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

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

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

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

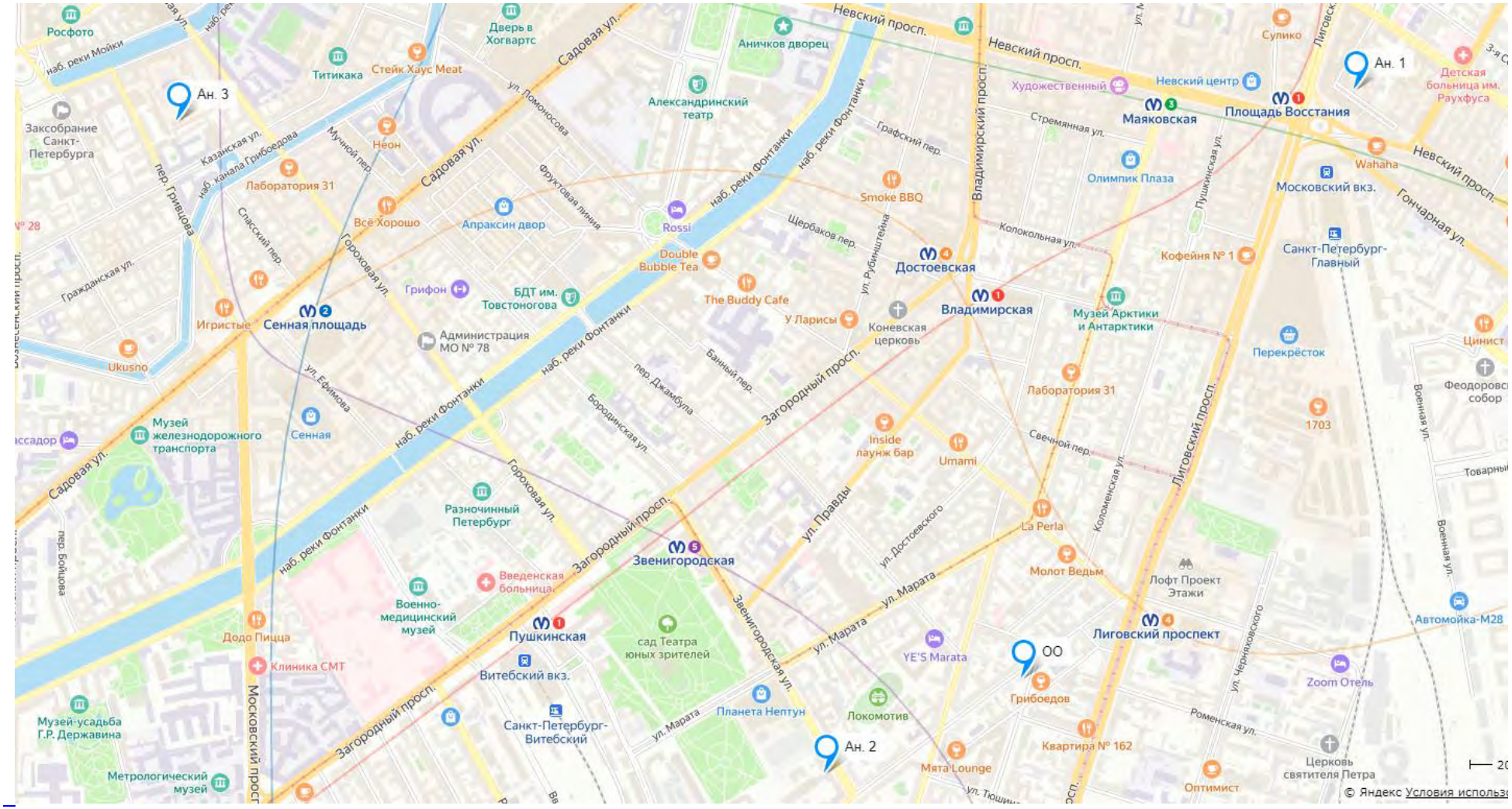
- Назначение.
- Местоположение.
- Передаваемые права.

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

Таблица 11. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Назначение	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Описание	Здание находится в пешей доступности от метро Площадь Восстания, Маяковская, Владимирская. Налоговая: 11. Лифты: Есть. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Провайдеры: Ростелеком. Парковка: Наземная. Описание помещения: Полностью отремонтированный бизнес-центр с зоной парковки во дворе (отгорожена с Орловского пер. и со стороны 1-ой Советской). Выделенная мощность- 205 кВт. Есть возможность установить лифт, три входных группы, лестница, парковка вдоль фасада здания. Отдельный вход. Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Высокие потолки. Тип налогообложения: УСН. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Лот 34378	ЗВОНИТЕ! ПЛАТИМ АГЕНТАМ ЗА СДЕЛКУ! Бизнес-центр Звенигородский это комплекс из двух зданий: улица Звенигородская, д 9-11 Литера К и улица Звенигородская, д 9-11 Литера Л (розовое здание). В шаговой доступности Багратионовский сквер. Налоговая: 07. Лифты: Нет. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Парковка: . Описание помещения: Отдельно стоящее здание, стены- окрашенные обои, пол- линолеум. Отдельный вход. Планировка: кабинетная. Типовой ремонт. Тип налогообложения: С НДС. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Лот 36993	3-х этажное кирпичное здание 1229,9 кв.м. в Адмиралтейском районе. 700 метров от ст.метро Садовая . Здание после ремонта (полы - стяжка, стены - кирпич пескоструйной обработки). 5 входных групп. Высота потолков 1 эт- 3,6 м.; 2 эт- 3,3 м., 3 эт- 2,9 м. Эл.мощность - 150 кВт. Установлена VRF система кондиционирования. Во дворе стихийная парковка. БЕЗ КОМИССИИ.
Передаваемые права	Право временного владения (пользования)	Право временного владения (пользования)	Право временного владения (пользования)
Условия финансирования сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата сделки/предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Характер цены	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Санкт-Петербург, 1-я Советская ул., 6	Санкт-Петербург, Звенигородская ул., 9-11, Лит. К и Л	Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 60В
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала

Наименование	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этажность	3	3	3
Отдельный вход с улицы	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Состояние отделки объекта оценки	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки (Требует ремонта)
Общая площадь, кв. м	2 500,0	3 988,0	1 230,0
Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м.	1 040	1 200	976
Наличие НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м. с учетом НДС	1 040	1 200	976
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены
Источник информации	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_2500_m2_2664901748	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_3988_m2_2664929027	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/nab_reki_moyki_60v_1230_m2_osz_arenda_3487891021



Источник: Яндекс карты

11.2 Выбор единицы сравнения

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

В качестве единиц сравнения можно выделить цены за:

– 1 м^2 общей или полезной площади жилого, офисного, торгового или гостиничного здания, коттеджа, дачи, квартиры и т.д.;

– Комнату, квартиру или объект недвижимости.

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

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

– Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

– Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

– Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

11.3 Техника корректировок

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно – регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов), и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

11.4 Определение элементов сравнения

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

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

– передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

– условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

– условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

– условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

– вид использования и (или) зонирование;

– местоположение объекта;

– физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

– экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

– наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

– другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость».

11.5 Описание и расчет корректировок

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

Корректировка на коммунальные платежи

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

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

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

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

Корректировка на условия рынка (дата предложения)

Корректировка на изменения цен за период между датами предложения и оценки

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

Корректировка не требуется.

Корректировка на скидки к ценам предложений

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

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

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

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

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

Корректировка на вид использования

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

Введение корректировки на вид использования не требуется, объект оценки и объекты - аналоги №1-3 являются зданиями свободного назначения.

Корректировка на местоположение

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

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта: уровень социально-экономического развития население, уровень

дохода и платежеспособность потенциальных потребителей в данном населенном пункте и прилегающей территории, а также расположение относительно основных транспортных магистралей.

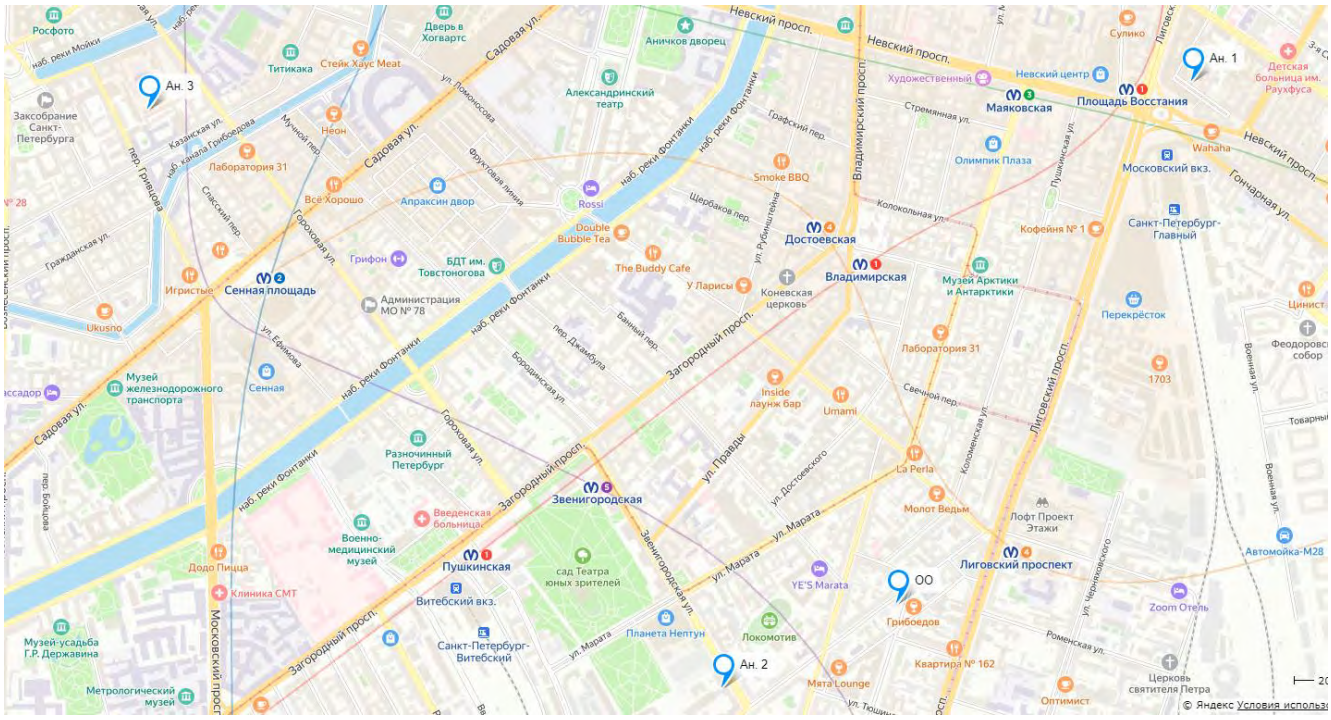


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов https://yandex.ru/map-constructor

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

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

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

<u>В настоящем Отчете корректировка на местоположение – статус населенного пункта не требуется, объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 находятся в областном центре.</u>

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

10.1.1. Объекты офисной недвижимости

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

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

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

Таблица 12. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А	Санкт-Петербург, 1-я Советская ул., 6	Санкт-Петербург, Звенигородская ул., 9-11, Лит. К и Л	Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 60В
Местоположение	Центр административного района города	Культурный и исторический центр	Центр административного района города	Центр административного района города
Коэффициент	0,89	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-11,00	0,00	0,00

Корректировка на расположение относительно красной линии

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0.88	0.93

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

Таблица 13. Расчет корректировки на расположение относительно красной линии

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

Расстояние до ближайшей остановки/метро

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

Расстояние до ближайшего метро (метров)	Поправочный коэффициент
от 0 до 650	1.00
от 650 до 1200	0.83
от 1200 до 2000	0.77
от 2000 до 5000	0.77

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

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

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расстояние до ближайшей остановки/метро	Ст. м. "Лиговский проспект" (ориентировочно на расстоянии 370 м.)	Ст. м. "Площадь Восстания" (ориентировочно на расстоянии 300 м.)	Ст. м. "Звенигородская" (ориентировочно на расстоянии 800 м.)	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 480 м.)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коэффициент	1,00	1,00	0,83	1,00
Корректировка, %		0,00	20,48	0,00

Корректировка на общую площадь

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

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

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

Таблица 15. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	614,70	2 500,00	3 988,00	1 230,00
Диапазон, кв.м.	От 300 до 750	От 1 500	От 1 500	От 750 до 1 500
Коэффициент	1,00	1,25	1,25	1,05
Корректировка, %		25,00	25,00	5,00

Корректировка на тип парковки

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

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

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

Таблица 16. Расчет корректировки на тип парковки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип парковки	Стихийная	Организованная	Стихийная	Стихийная
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Корректировка на этаж

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

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

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

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

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

Корректировка на наличие отдельного входа

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

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

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

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

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

Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное)

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

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

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

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

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

Корректировка на коммуникации

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,56	0,80	0,67
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,95	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,99	0,98

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3256-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda

Таблица 17. Расчет корректировки на коммуникации

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (не функционируют)	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен
Коэффициент	1,00	=0,67*0,89*0,92/1-1	=0,67*0,89*0,92/1-1	=0,67*0,89*0,92/1-1

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка, %		-45,14	-45,14	-45,14

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

Корректировка на физическое состояние здания

Таблица 72

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

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

Таблица 18. Расчет корректировки на физическое состояние здания

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

Корректировка на состояние отделки

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

Таблица 77

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

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

Таблица 19. Расчет корректировки на состояние отделки

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

**-объект-аналог в хорошем физическом состоянии, внутренняя отделка отсутствует. Корректировка на физические характеристики принята в пункте выше «Корректировка на физическое состояние здания»*

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

Определение весовых коэффициентов

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

Расчет весовых коэффициентов (di) производился по следующей формуле:

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

d_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

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

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

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

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

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

C_{cp} - арендная ставка для Объекта оценки, ден. ед.;

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

d_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Расчет рыночной арендной ставки представлен ниже.

Таблица 20. Расчет рыночной арендной ставки объекта оценки

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Назначение	Нежилое здание площадью 614,7 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:31:0001706:3012	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Общая площадь	614,70	2 500,00	3 988,00	1 230,00
Ставка аренды 1 кв.м. объекта-аналога, руб. в месяц с НДС		1 040	1 200	976
Коммунальные платежи	Ставка аренды без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка		1 040	1 200	976
Наличие обременений	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка		1 040	1 200	976
Дата предложения	22.11.2023 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка		1 040	1 200	976
Скидка к ставкам аренды		есть	есть	есть
Корректировка, %		-7,50%	-7,50%	-7,50%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-78	-90	-73
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		78	90	73
Скорректированная ставка		962	1 110	902
Вид использования	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка		962	1 110	902
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А	Санкт-Петербург, 1-я Советская ул., 6	Санкт-Петербург, Звенигородская ул., 9-11, Лит. К и Л	Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 60В
Местоположение	Центр административного района города	Культурный и исторический центр	Центр административного района города	Центр административного района города
Корректировка, %		-11,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-106	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		106	0	0
Скорректированная ставка		856	1 110	902
Линия расположения	Красная линия	Внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала
Корректировка, %		11,11%	0,00%	11,11%
Величина корректировки, руб./кв.м.		95	0	100
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		95	0	100
Скорректированная ставка		951	1 110	1 003
Расстояние до ближайшей остановки/метро	Ст. м. "Лиговский проспект" (ориентировочно на расстоянии 370 м.)	Ст. м. "Площадь Восстания" (ориентировочно на расстоянии 300 м.)	Ст. м. "Звенигородская" (ориентировочно на расстоянии 800 м.)	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 480 м.)
Корректировка, %		0,00%	20,48%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	227	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	227	0
Скорректированная ставка		951	1 337	1 003
Площадь, кв.м.	614,70	2 500,00	3 988,00	1 230,00
Корректировка, %		25,00%	25,00%	5,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		238	334	50
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		238	334	50
Скорректированная ставка		1 189	1 672	1 053
Тип парковки	Стихийная	Организованная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка		1 189	1 672	1 053
Этаж расположения	1, в том числе подземных 1 (цоколь - 330,1 кв.м.; 2ой - 284,6 кв.м.)	3	3	3
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка		1 189	1 672	1 053
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка		1 189	1 672	1 053
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка		1 189	1 672	1 053
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (не функционируют)	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен
Корректировка, %		-45,14%	-45,14%	-45,14%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-537	-755	-475
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		537	755	475
Скорректированная ставка		652	917	578
Физическое состояние здания	Неудовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка, %		-39,00%	-27,00%	-39,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-254	-248	-225
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		254	248	225
Скорректированная ставка		398	670	352

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние помещений	Требует капитального ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки
Корректировка, %		-19,00%	-19,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-76	-127	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		76	127	0
Скорректированная ставка		322	542	352
Коэффициент вариации, %	29,41%			
Сумма абсолютных корректировок		1 384	1 781	924
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,1841	0,1620	0,2637
Весовой коэффициент		0,302	0,266	0,432
Взвешенная стоимость		97	144	152
Рыночная арендная ставка за 1 кв.м., руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи	394,00			
Рыночная арендная плата за объект, руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи	242 191,80			

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3,$$ где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C_1 – результат оценки затратным подходом ;

C_2 – результат оценки сравнительным подходом;

C_3 – результат оценки доходным подходом;

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

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

Таблица 21. Итоговый расчет рыночной стоимости права пользования

Наименование подхода	Результат подхода, руб./кв.м./мес., С НДС*	Весовой коэффициент	Рыночная арендная плата, руб./кв.м./мес. с НДС*
Затратный подход	Не применялся	0,00%	394,00
Сравнительный подход	394,00	100,00%	
Доходный подход	Не применялся	0,00%	

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

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 22. Величина права пользования и владения

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	с учетом НДС, руб./кв. м в месяц*	без учета НДС, руб./кв. м в месяц*	с учетом НДС, руб. в месяц* (округл.)	без учета НДС, руб. в месяц* (округл.)
1	Право временного владения (пользования) нежилым зданием площадью 614,7 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 1. Кадастровый: 78:31:0001706:3012. Расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.» и земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Владимирский округ, улица Константина Заслонова, участок 2 с кадастровым номером 78:31:0001706:3240	614,70	394,00	328,33	242 191,80	201 826,50

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

В соответствии с заданием на оценку, в настоящем Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

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

Генеральный директор

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

14 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

При подготовке данного отчёта нами были использованы следующие материалы:

Документы, предоставленные заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-212349968 от 18.09.2023 г.;
2. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-212348396 от 18.09.2023 г.;
3. Уведомление №01-13-6687/23-1-1 от 04.09.2023 г.;
4. Ситуационный план участка от 13.03.2015 г.;
5. Технический паспорт от 23.11.2020 г.;
6. Поэтажный план от 18.03.2015 г.;
7. Акт обследования объекта нежилого фонда от 28.08.2023 г.;
8. Уведомление №ИВ-130-8717 от 24.08.2023 г.;
9. Паспорт объекта культурного наследия от 12.09.2022 г.;
10. Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации №01-43-19164/23-0-2 от 12.09.2023 г.;
11. Акт отнесения/ не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном от 03.02.2017 г.;
12. Распоряжение №07-19-230/17 от 27.06.2017 г.;
13. Распоряжение №179-об/23 от 23.06.2023 г.;
14. Акт технического состояния объекта культурного наследия от 02.06.2017 г.;
15. Уведомление №01-16-16160/23-0-2 лот 04.09.2023 г.;
16. Уведомление №7336 от 22.08.2023 г.;
17. Уведомление №ПСК/09/1011 от 24.08.2023 г.;
18. Уведомление №ИСХ-00880/003 от 25.08.2023 г.;
19. Уведомление №01-16-16160/23-0-3 от 20.09.2023 г.;
20. Уведомление №ЭСКЛ/16-01/9898 от 30.08.2023 г.;
21. Уведомление №01-42-3550/23-0-0 от 19.07.2023 г.

Нормативные акты:

1. Конституция Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

1. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

10. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации Ассоциации «Свободный оценочный департамент» от 11.03.2019 г.

Научная литература:

1. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.

2. Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.

3. Д.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.

4. Копылова В.В., Коркина В.С. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное пособие. – Иркутск, Издательство ИГЭА, 2001 – 96 с.

Интернет – ресурсы и печатные издания:

1. Публичная кадастровая карта http://pkk5.rosreestr.ru/;

2. Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/

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

4. Центральный Банк Российской Федерации http://www.cbr.ru;

5. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия. Одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.).

15 ПРИЛОЖЕНИЕ

15.1 Копии интернет - страниц объектов-аналогов

Главная › Недвижимость › Коммерческая недвижимость › Сдам › Здание

Аренда особняка 2500 м2

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

2 599 990 ₽ в месяц

1 040 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 495 921-55-30

Написать сообщение
Онлайн

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

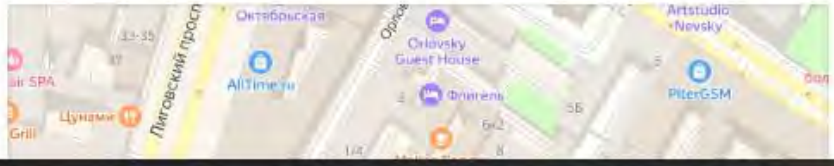
Общая площадь: 2500 м²
Тип аренды: прямая
Отделка: офисная

Расположение

Санкт-Петербург, 1-я Советская ул., 6

- Площадь Восстания до 5 мин.
- Маяковская 6–10 мин.
- Владимирская 16–20 мин.

Скрыть карту



• Владимирская 16–20 мин.

Скрыть карту

Описание

Здание находится в пешей доступности от метро Площадь Восстания, Маяковская, Владимирская.

– Налоговая: 11.

– Лифты: Есть.

– Вентиляция: Приточно-вытяжная.

– Кондиционирование: Центральное.

– Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.

– Провайдеры: Ростелеком.

– Парковка: Наземная.

Описание помещения: Полностью отремонтированный бизнес-центр с зоной парковки во дворе (отгорожена с Орловского пер. и со стороны 1-ой Советской). Выделенная мощность- 205 кВт. Есть возможность установить лифт, три входных группы, лестница, парковка вдоль фасада здания.
Отдельный вход. Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Высокие потолки. Тип налогообложения: УСН. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Лот 34378

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

№ 2664901748 · 1 ноября в 15:44 · 150 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

2 599 990 ₽ в месяц

1 040 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 495 921-55-30

Написать сообщение
Онлайн

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

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_2500_m2_2664901748

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Сдам > Здание

Аренда особняка 3988 м2

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

4 786 068 ₽ в месяц

1 200 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 495 921-55-30

Написать сообщение
Онлайн

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: 3988 м²
Тип аренды: прямая
Отделка: офисная

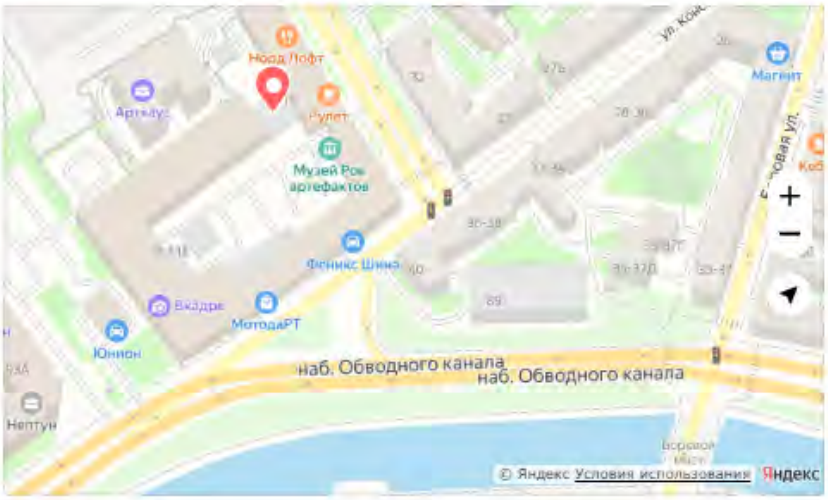
Расположение

Санкт-Петербург, Звенигородская ул., 9-11
- Звенигородская 6–10 мин.
- Обводный канал 6–10 мин.
- Лиговский проспект 11–15 мин.

Скрыть карту

● Лиговский проспект 🚶 11–15 мин.

Скрыть карту



Описание

ЗВОНИТЕ! ПЛАТИМ АГЕНТАМ ЗА СДЕЛКУ!
Бизнес-центр Звенигородский это комплекс из двух зданий: улица Звенигородская, д 9-11 Литера К и улица Звенигородская, д 9-11 Литера Л (розовое здание). В шаговой доступности Багратионовский сквер.

– Налоговая: 07.

– Лифты: Нет.

– Вентиляция: Приточно-вытяжная.

– Кондиционирование: Центральное.

– Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.

– Парковка: .

Описание помещения: Отдельно стоящее здание, стены- окрашенные обои, пол- линолеум.
Отдельный вход. Планировка: кабинетная. Типовой ремонт. Тип налогообложения: С НДС. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.

Лот 36993

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: нет

№ 2664929027 · 1 ноября в 18:28 · 92 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

4 786 068 ₽ в месяц

1 200 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 495 921-55-30

Написать сообщение
Онлайн

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

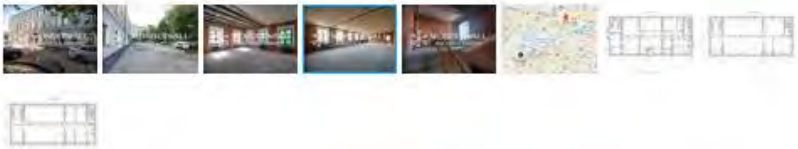
Контактное лицо
АН Рентавик

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_3988_m2_2664929027

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Сдам > Здание

Наб Реки Мойки 60В, 1230 м2, осз, аренда

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



1 200 000 ₽ в месяц

976 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 981 857-92-15

WONDERWALL
Компания
На Авито с февраля 2018
Завершено 429 объявлений
Реквизиты проверены

24 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей Никуленков

О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 1230 м²
Отделка: без отделки
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

Расположение

Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 60В

- Сенная площадь 6–10 мин.
- Спасская 6–10 мин.
- Адмиралтейская 6–10 мин.

Скрыть карту

Описание

3-х этажное кирпичное здание 1229,9 кв.м. в Адмиралтейском районе. 700 метров от ст.метро Садовая . Здание после ремонта (полы - стяжка, стены - кирпич пескоструйной обработки). 5 входных групп. Высота потолков 1 эт- 3,6 м.; 2 эт- 3,3 м., 3 эт- 2,9 м. Эл.мощность - 150 кВт. Установлена VRF система кондиционирования. Во дворе стихийная парковка. БЕЗ КОМИССИИ.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 3487891021 · 13 ноября в 13:12 · 24 просмотра (+1 сегодня) Пожаловаться

1 200 000 ₽ в месяц

976 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 981 857-92-15

WONDERWALL
Компания
На Авито с февраля 2018
Завершено 429 объявлений
Реквизиты проверены

24 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей Никуленков

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/nab_reki_moyki_60v_1230_m2_osz_arenda_3487891021

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.09.2023, поступившего на рассмотрение 18.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3012
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001706
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:1706:0:23; Кадастровый номер 78:31:1706:8:23
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А
Площадь:	614.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1813
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7674401.7
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001706:3240
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:31:0001706:3173, 78:31:0001706:3174, 78:31:0001706:3175, 78:31:0001706:3176, 78:31:0001706:3177, 78:31:0001706:3178
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC5425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3012

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия, 791410028410005, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и "Жилой дом Степанова В.Ф.", 2017-06-27, 2023-06-23, 07-19-230/17, 179-об/23 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Девятко Игорь Викторович, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА"

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

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3012

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78/042-78/089/011/2015-116/1 27.02.2015 13:44:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	26.07.2004 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-01-9507/2004-504.3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	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:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

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

Лист 4

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3012

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

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

Раздел 5 Лист 5

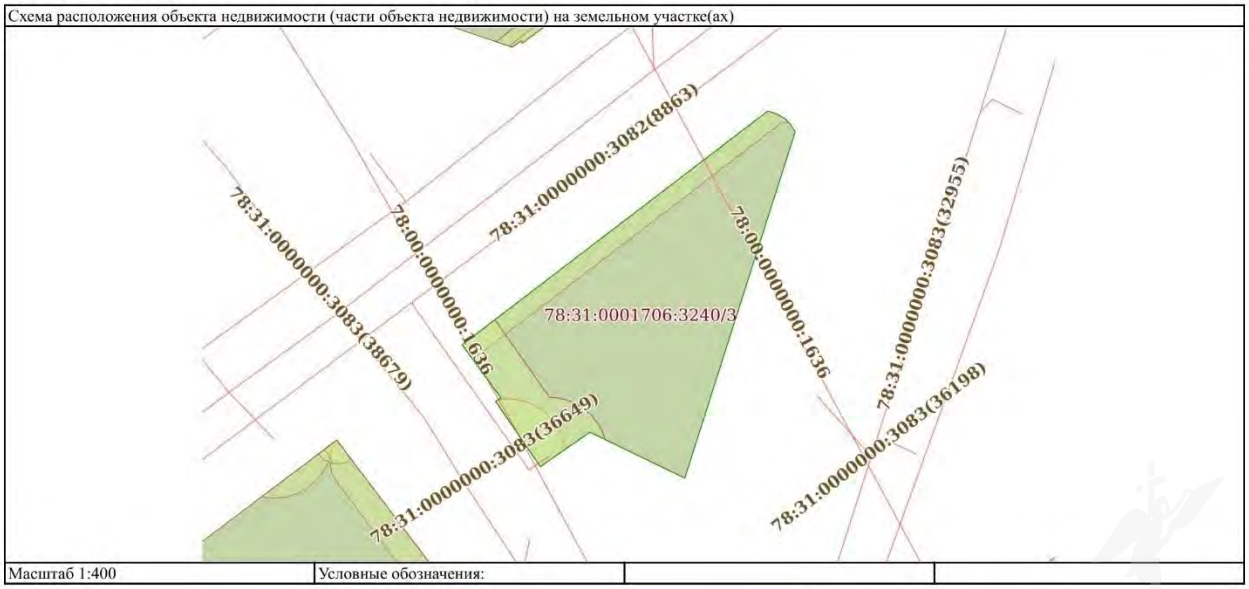
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3012

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



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

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

Раздел 7 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968			
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3012		

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	78:31:0001706:3173	цокольный	1-Н	Нежилое помещение	данные отсутствуют	266.7
2	78:31:0001706:3174	2, цокольный	1ЛК, 1ЛК	Нежилое помещение	данные отсутствуют	14.5
3	78:31:0001706:3175	цокольный	2-Н	Нежилое помещение	данные отсутствуют	6.6
4	78:31:0001706:3176	2, цокольный	2ЛК, 2ЛК	Нежилое помещение	данные отсутствуют	30.1
5	78:31:0001706:3177	2	3-Н	Нежилое помещение	данные отсутствуют	284.6
6	78:31:0001706:3178	цокольный	4-Н	Нежилое помещение	данные отсутствуют	12.2

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB3ED2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968			
Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): цокольный		

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB3ED2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 8

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB3BD2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 9

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): цокольный

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB3BD2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 10

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968

Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): цокольный

Масштаб 1

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

Лист 11

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968

Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

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

Лист 12

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968

Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): цокольный

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDCS425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 13

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968

Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDCS425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 14

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212349968	
Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): цокольный

Масштаб 1

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.09.2023, поступившего на рассмотрение 18.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001706
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2019

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург; внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Владимирский округ, улица Константина Заслонова, участок 2
Площадь:	424 +/- 1
Кадастровая стоимость, руб.:	13340510.81
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:00:0000000:1636, 78:31:0000000:3082, 78:31:0001706:3012
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Гостиничное обслуживание
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

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

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:31-8.230 от 26.05.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. 2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях. 3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия., вид/наименование: Территория объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», тип: Территория объекта культурного наследия, дата решения: 27.03.2023, номер решения: 192-рп, наименование ОГВ/ОМСУ: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют

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

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.05.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение от 27.03.2023 № 192-рп выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга.
Получатель выписки:	Девятко Игорь Викторович, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА"

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

Раздел 2 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:31:0001706:3240-78/042/2019-1 20.12.2019 16:01:19
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	323°50.7`	5.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	52°36.1`	32.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	109°36.7`	0.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	121°15.8`	0.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	135°0.0`	0.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	146°43.5`	0.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	197°41.7`	31.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	295°49.6`	9.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	235°10.3`	5.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	325°32.1`	6.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.1	55°26.2`	0.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92459.16	115610.43	-	0.01
2	92458.85	115609.98	-	0.01
3	92453.27	115613.81	-	0.01
4	92456.22	115618.05	-	0.01
5	92452.29	115626.17	-	0.01
6	92481.91	115635.62	-	0.01
7	92482.55	115635.2	-	0.01
8	92483.04	115634.71	-	0.01
9	92483.38	115634.15	-	0.01
10	92483.69	115633.28	-	0.01
11	92463.69	115607.12	-	0.01
1	92459.16	115610.43	-	0.01

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 9

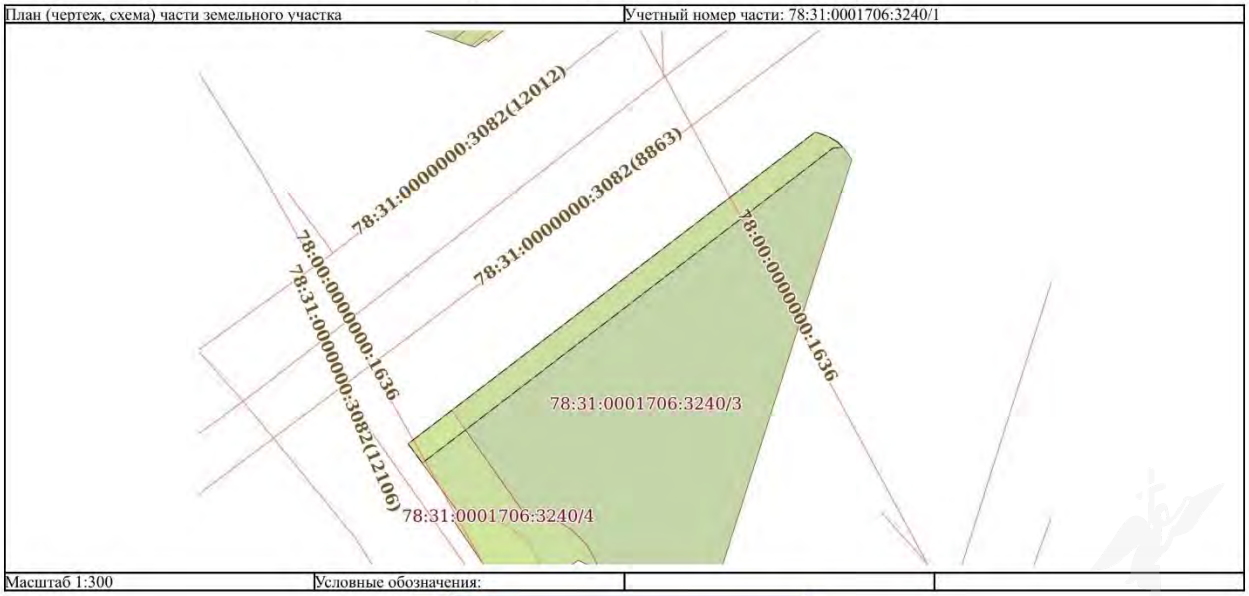
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:31:0001706:3240/1



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:31:0001706:3240/2

Масштаб 1:60	Условные обозначения:		

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

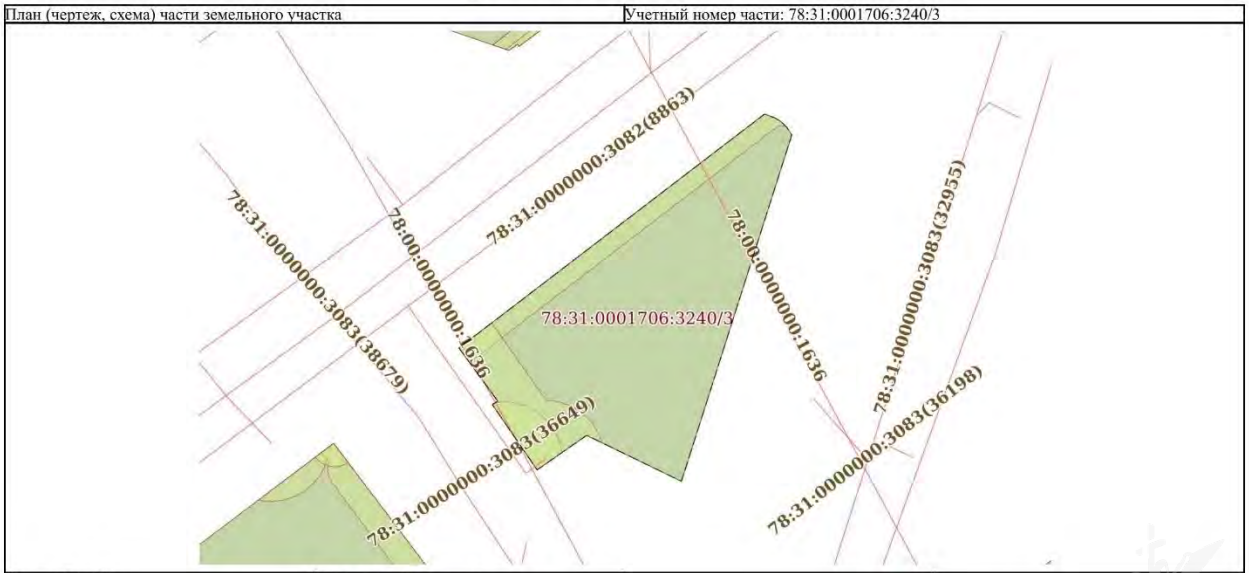
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:31:0001706:3240/3



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

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

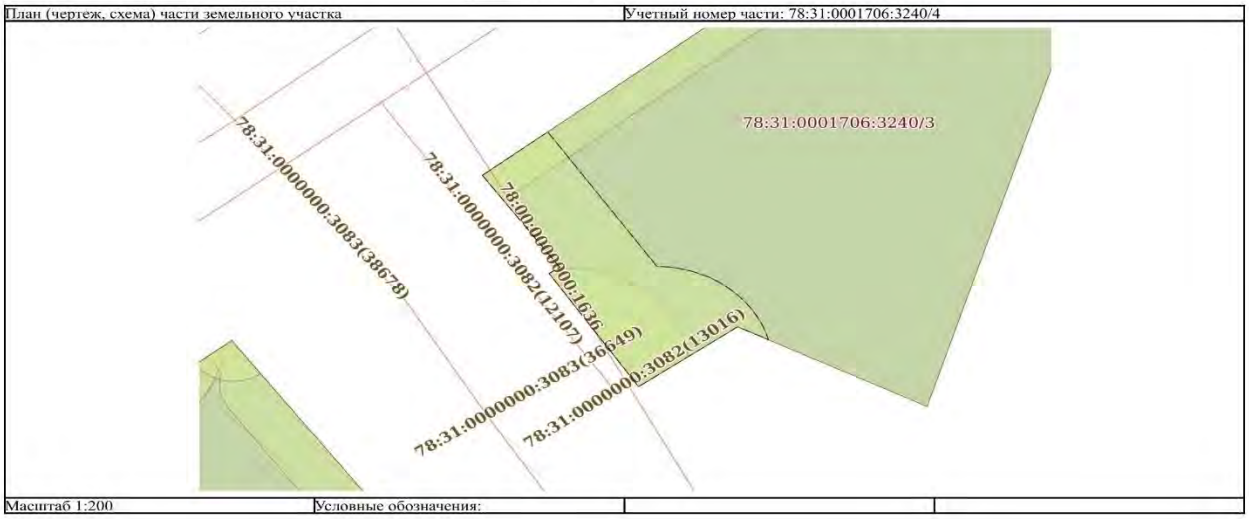
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:31:0001706:3240/4



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

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

Раздел 4.1 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
78:31:0001706:3240/1	51	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона сетей связи и сооружений связи
78:31:0001706:3240/2	17	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона канализационных сетей
78:31:0001706:3240/3	424	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Территория объекта культурного наследия
78:31:0001706:3240/4	54	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона водопроводных сетей
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 27.03.2023 № 192-рп выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): 1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. 2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях. 3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.; Реестровый номер границы: 78:31-8.230; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.»; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия

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

Раздел 4.2 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:31:0001706:3240/1

Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92483.04	115634.71	-	0.1
2	92483.38	115634.15	-	0.1
3	92483.69	115633.28	-	0.1
4	92463.69	115607.12	-	0.1
5	92462.45	115608.03	-	0.1
6	92482.66	115634.42	-	0.1
7	92482.71	115635.03	-	0.1
1	92483.04	115634.71	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B357 6ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 15

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:31:0001706:3240/2

Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92458.85	115609.98	-	0.1
2	92453.27	115613.81	-	0.1
3	92454.75	115615.93	-	0.1
4	92455.25	115615.84	-	0.1
5	92455.65	115615.73	-	0.1
6	92456.04	115615.58	-	0.1
7	92456.41	115615.4	-	0.1
8	92456.77	115615.2	-	0.1
9	92457.11	115614.96	-	0.1
10	92457.43	115614.7	-	0.1
11	92457.72	115614.41	-	0.1
12	92457.99	115614.1	-	0.1
13	92458.24	115613.76	-	0.1
14	92458.45	115613.41	-	0.1
15	92458.64	115613.04	-	0.1
16	92458.79	115612.66	-	0.1
17	92458.91	115612.26	-	0.1
18	92459	115611.86	-	0.1
19	92459.06	115611.45	-	0.1
20	92459.08	115611.04	-	0.1
21	92459.07	115610.62	-	0.1
22	92459.02	115610.23	-	0.1
1	92458.85	115609.98	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B357 6ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:31:0001706:3240/3				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92459.16	115610.43	-	0.01
2	92458.85	115609.98	-	0.01
3	92453.27	115613.81	-	0.01
4	92456.22	115618.05	-	0.01
5	92452.29	115626.17	-	0.01
6	92481.91	115635.62	-	0.01
7	92482.55	115635.2	-	0.01
8	92483.04	115634.71	-	0.01
9	92483.38	115634.15	-	0.01
10	92483.69	115633.28	-	0.01
11	92463.69	115607.12	-	0.01
1	92459.16	115610.43	-	0.01

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

Лист 17

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212348396	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3240

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:31:0001706:3240/4				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92463.69	115607.12	-	0.1
2	92459.16	115610.43	-	0.1
3	92458.85	115609.98	-	0.1
4	92453.27	115613.81	-	0.1
5	92456.22	115618.05	-	0.1
6	92455.59	115619.37	-	0.1
7	92455.98	115619.24	-	0.1
8	92456.36	115619.08	-	0.1
9	92456.73	115618.88	-	0.1
10	92457.08	115618.66	-	0.1
11	92457.4	115618.41	-	0.1
12	92457.71	115618.13	-	0.1
13	92457.99	115617.83	-	0.1
14	92458.25	115617.5	-	0.1
15	92458.48	115617.16	-	0.1
16	92458.68	115616.8	-	0.1
17	92458.84	115616.42	-	0.1
18	92458.98	115616.03	-	0.1
19	92459.08	115615.63	-	0.1
20	92459.16	115615.22	-	0.1
21	92459.19	115614.81	-	0.1
22	92459.19	115614.6	-	0.1
23	92465.83	115609.92	-	0.1
1	92463.69	115607.12	-	0.1

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

Адм. Центрального р-на
№ 01-13-6687/23-0-1
от 04.09.2023

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Невский пр., д. 176, Санкт-Петербург, 191167
Тел. (812) 576-28-00 Факс (812) 417-45-84
http:// www.gov.spb.ru

04.09.2023 № 01-13-6687/23-0-1
01-13-6687/23-1-1
На № 9516-02/04 от 04.08.2023
01-516/23-0-0 09.08.2023

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

Золотовской И.А.

04.09.2023

Уважаемая Ирина Александровна!

В ответ на Ваши письма от 04.08.2023 № 9516-02/04 и от 09.08.2023 № 01-516/23-0-0 по вопросу предоставления документов и сведений о фактическом использовании нежилого здания, расположенного по адресу: улица Константина Заслонова, дом 8, литера А (далее - Объект), администрация Центрального района Санкт-Петербурга (далее - Администрация) сообщает следующее.

Строительные конструкции Объекта являются аварийными на основании технического заключения общества с ограниченной ответственностью «Жилкомэксперт» от 23.05.2007 № 3-3737.

На основании распоряжения Администрации от 19.04.2019 № 1853-р, Объект передан Санкт-Петербургскому государственному казенному учреждению «Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга» (далее - Учреждение), в целях организации проведения работ при обеспечении содержания нежилых зданий, а также помещений в таких зданиях, являющихся имуществом казны Санкт-Петербурга и не переданных по договорам третьим лицам, во исполнение распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 20.04.2016 № 28-рп.

Работы по консервации Здания, а также закрытию наружного контура с целью предотвращения проникновения третьих лиц, выполнены, согласно адресной программе Учреждения в 2023 году.

Учитывая изложенное, доступ на Объект отсутствует, осуществить осмотр помещений Объекта на предмет перепланировок не представляется возможным, внешние границы Объекта не изменены.

Дополнительно сообщаем, что Объект отключен от сетей электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, данные о состоянии инженерных сетей, а также документы технического учета Объекта отсутствуют.

Заместитель главы администрации **Д.Ю.Спиридонов**

ЕСЭД
Вх. № 01-5566/23

ЕСЭД
Вх. № 01-5567/23

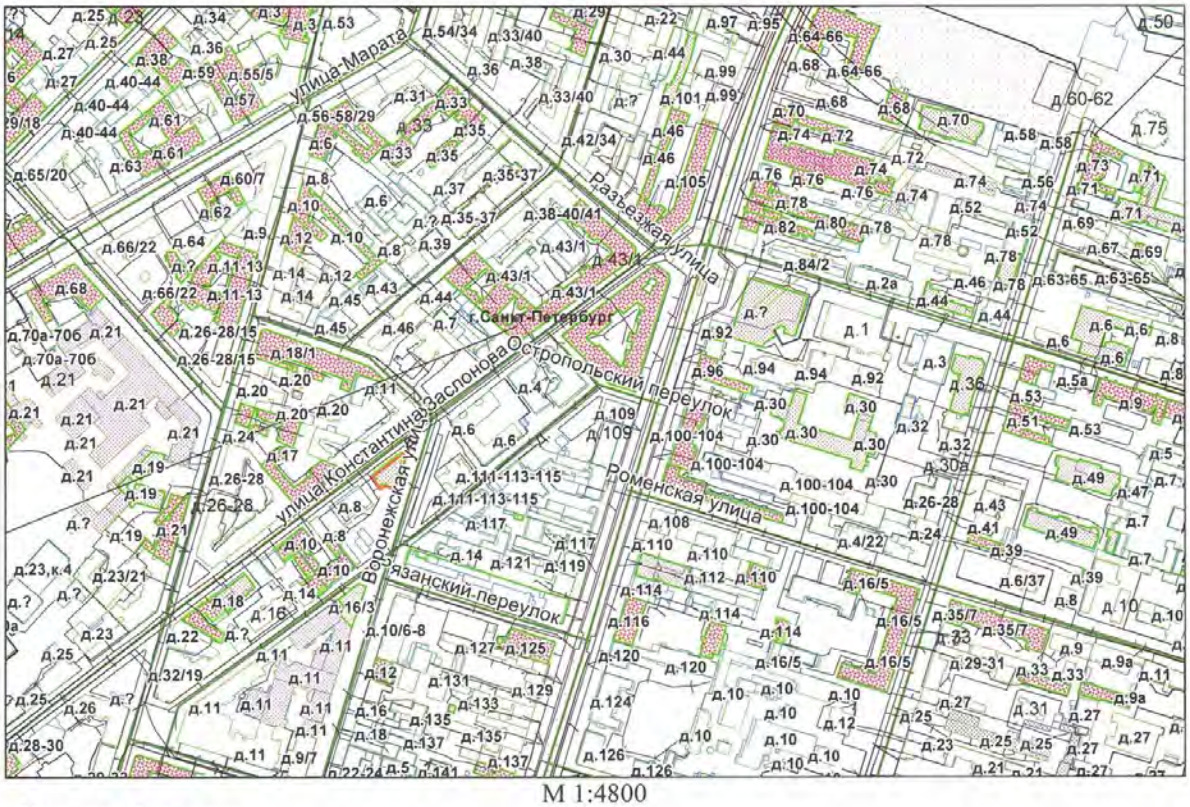
Новокрещенов С.Д.
409-86-74

ГБУ ГУИОН
№10446-02/05 от 04.09.2023
0153329

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: г.Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А

Описательный адрес: г.Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, г.Санкт-Петербург, Воронежская улица, дом 1



М 1:4800

Условные обозначения

- граница строения

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Центрального района

_____(Л.Г. Панина)

М.П. «13» марта 2015 г.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

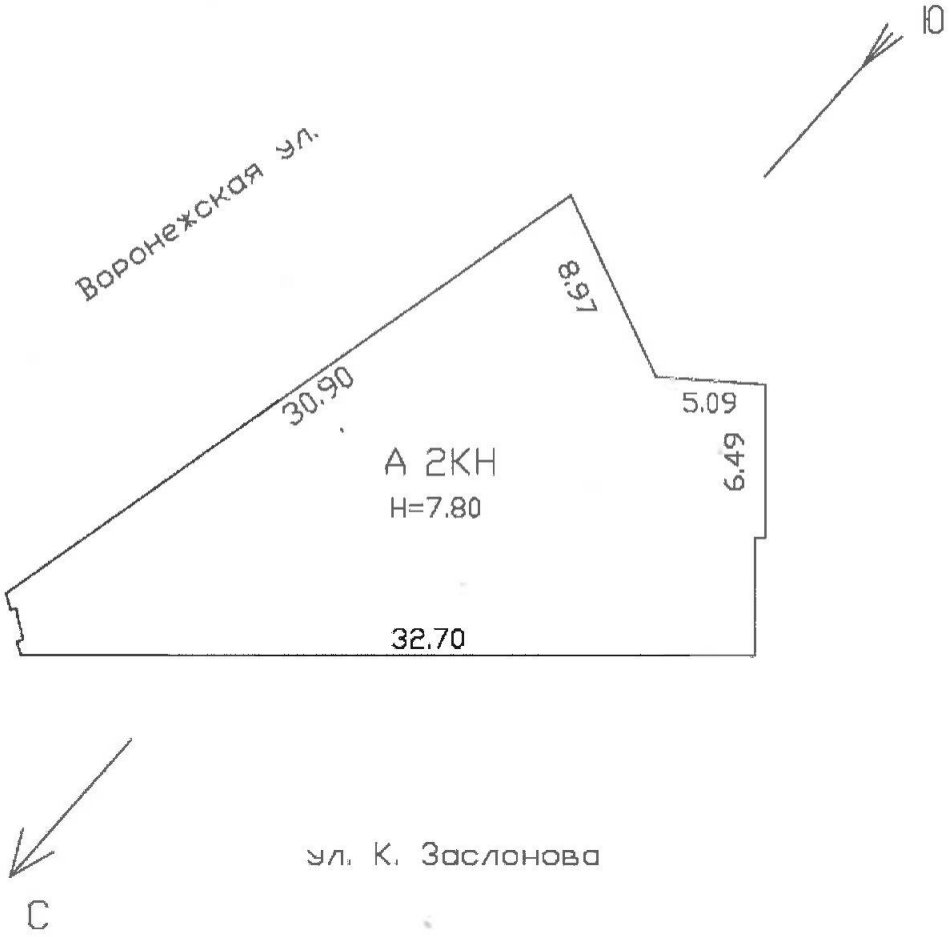
Проектно-инвентаризационное бюро Центральное департамента кадастровой деятельности

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	**Учрежденческое**
район	**Центральный**
город	**г.Санкт-Петербург**
улица (пер.)	**улица Константина Заслонова, дом 8, литера А**

Квартал №
Инвентарный № ***16/01-1193***

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Масштаб 1:500

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 (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт	
		419.7					

III. Благоустройство здания (в кв.м) по состоянию на 17.03.2015

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Площадь здания*, кв.м	Общая площадь**, кв.м
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	614.7

*) Площадь здания определяется в пределах внутренней поверхности наружных стен в соответствии с приказом МЭР РФ от 01.03.2016 №90

**) Общая площадь определяется как сумма площадей всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования

IV. Общие сведения **по состоянию на 17.03.2015**

Назначение ***Нежилое***

Использование ***Учрежденческое***

Количество мест (мощность)

а) Общая площадь** 614.7 кв.м

б)

в)

г)

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

Подлитера	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
А	Основное строение		406.0	7.13	2895
А	Основное строение		13.7	3.39	46
	Итого по строению:				2941

***) Площадь здания определяется в пределах внутренней поверхности наружных стен в соответствии с приказом МЭР РФ от 01.03.2016 №90**
****) Общая площадь определяется как сумма площадей всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования**

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

по состоянию на 17.03.2015

Литера: А Год постройки: 1813 Число этажей: 2 (в том числе цокольный этаж)
Группа капитальности: III Вид внутренней отделки: Простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		бутовый ленточный	Трещины, сырые места в цоколе	9		9	60	5.40
2*	а. Стены и их наружная отделка		кирпичные	Отпадение штукатурки местами на плоскости стен, выкрошивание отдельных кирпичей	21		21	25	5.25
	б. Перегородки		деревянные оштукатуренные						
3	Перекрытия	чердачное	деревянные оштукатуренные; по деревянным балкам	Глубокие продольные трещины вдоль балок на потолке	10		10	60	6.00
		междуэтажное							
		надподвальное							
4*	Крыша		из кровельной стали по деревянной обрешетке	Ржавчина на поверхности кровли	4		4	45	1.80
5	Полы		дощатые, окрашены	Сильная просадка, изношенность и частые изломы (в четвертях) досок, местами гниль	8		8	60	4.80
6*	Проемы	Оконные	двойные створные	Оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах;часть приборов повреждена	10		10	25	2.50
		Дверные	металлические	Поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами					
7	Внутренняя отделка		оклейка простыми обоями; окраска клеевая потолков; штукатурка; окраска	Сырые пятна, отслоение, вздутие и местами отставание краски	8		8	60	4.80
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от АГВ	Капельные течи или следы протечек в виде заваренных сквозных свищей и трещин на радиаторах, непрогревы; местами проржавление трубопровода	9.3	-4	-0.1	60	-0.06
		Водопровод	от городской центральной сети			-0.7			
		Канализация	сброс в городскую сеть			-0.8			
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение	скрытая проводка			-2.5			
		Радио	открытая проводка			-0.6			
		Телефон	скрытая проводка			-0.8			
		Вентиляция	естественная						
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение	от коллективных антенн						
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы		лестницы железобетонные по стальным косоурам	Ступени стерты и местами разбиты;трещины в площадках; ограждающая решетка расшатана	20.7		20.7	60	12.42
				Итого	100.0		90.6		42.91

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{42.91 \times 100}{90.6} = 47.0\%$

*По данным обследования 13.11.2020

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Подлитера: Год постройки: Число этажей:
Группа капитальности: Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Стены и их наружная отделка								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы								
				Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{x 100}}{100} = \%$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Подлитера: Год постройки: Число этажей:
Группа капитальности: Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Стены и их наружная отделка								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы								
				Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{x 100}}{100} = \%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Подлитера	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
А	Основное строение	4	50 и	куб. м	19.10	0.91				0.86				0.78	14.9	2941	43821	47	23225
																Всего:	43821		23225
Стоимость в ценах 2020 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408																	6483317		3436139

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.							Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На группу капитальн.	Климатический район	На необоруд. подвал			Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
														Всего	0		0

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	Хетаблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	43821	23225					43821	23225
2020	6483317	3436139					6483317	3436139

« 23 » ноября 2020 г. Исполнил (Иванова А.Ю.)

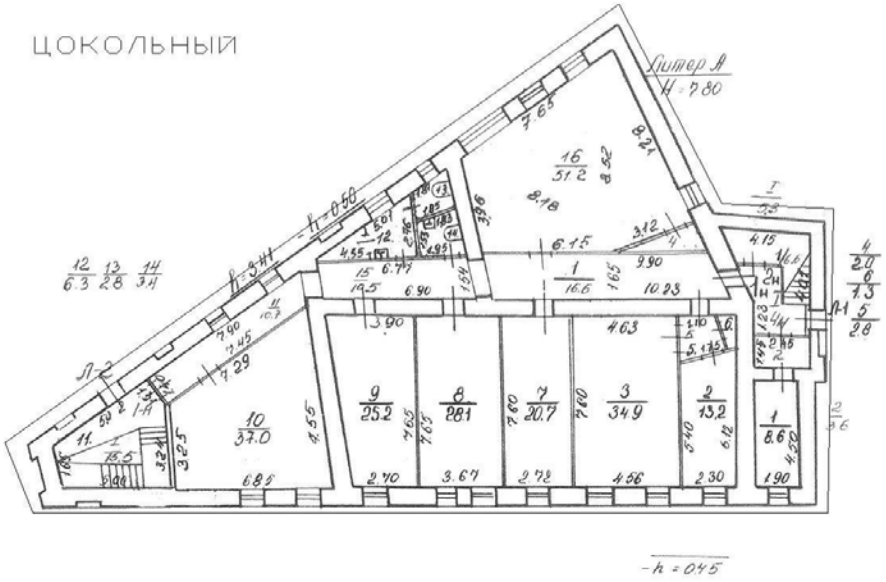
« 23 » ноября 2020 г. Проверил (Шилова Н.А.)

« 23 » ноября 2020 г. Начальник ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности (В.Б.Митичева)

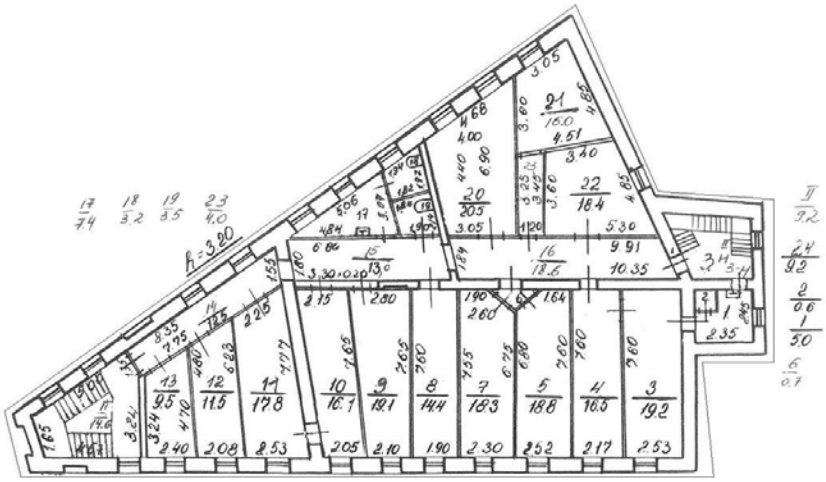
XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

Всего пронумеровано и
прошнуровано 10 листа(ов)
23.11.2020г.
Начальник
ПИБ Центральное департамента
кадастровой деятельности
В.Б. Митичева


ЦОКОЛЬНЫЙ
Литер А
Н = 7.80
16
31.2
1
16.6
10
37.0
9
25.2
8
28.1
7
20.7
3
34.9
2
13.2
1
8.6
-h = 0.45

2 этаж



Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Центрального района
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: г.Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А

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
цокольный	**1-Н**	1	коридор	16.6		3.41/-0,50	
		2	комната	13.2		3.41/-0,50	
		3	комната	34.9		3.41/-0,50	
		4	кладовая	2.0		3.41/-0,50	
		5	коридор	2.8		3.41/-0,50	
		6	кладовая	1.3		3.41/-0,50	
		7	комната	20.7		3.41/-0,50	
		8	комната	28.1		3.41/-0,50	
		9	комната	25.2		3.41/-0,50	
		10	комната	37.0		3.41/-0,50	
		11	коридор	10.7		3.41/-0,50	
		12	умывальная	6.3		3.41/-0,50	
		13	туалет	2.8		3.41/-0,50	
		14	туалет	3.4		3.41/-0,50	
		15	коридор	10.5		3.41/-0,50	
		16	комната	51.2		3.41/-0,50	
			Итого по помещению 1-Н:	266.7			
цокольный	**2-Н**	1	водомерный узел	6.6		3.41/-0.50	
			Итого по помещению 2-Н:	6.6			
2	**3-Н**	1	коридор	5.0		3.20	
		2	кладовая	0.6		3.20	
		3	комната	19.2		3.20	
		4	комната	16.5		3.20	
		5	комната	18.8		3.20	
		6	тамбур	0.7		3.20	
		7	комната	18.3		3.20	
		8	комната	14.4		3.20	
		9	комната	19.1		3.20	
		10	комната	16.1		3.20	
		11	комната	17.8		3.20	
		12	комната	11.5		3.20	
		13	комната	9.5		3.20	
		14	коридор	12.5		3.20	
		15	коридор	13.0		3.20	
		16	коридор	18.6		3.20	
		17	умывальная	7.4		3.20	
		18	туалет	3.2		3.20	
		19	туалет	3.5		3.20	
		20	комната	20.5		3.20	
		21	комната	16.0		3.20	
		22	комната	18.4		3.20	
		23	коридор	4.0		3.20	
			Итого по помещению 3-Н:	284.6			
цокольный	**4-Н**	1	комната	8.6		3.41/-0.50	
		2	коридор	3.6		3.41/-0.50	
			Итого по помещению 4-Н:	12.2			
			Итого по нежилым помещениям :	570.1			

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
цокольный	**1ЛК**	1	лестница	5.3		3.41	
2		2	лестница	9.2		3.20	
			Итого по помещению 1ЛК:	14.5			
цокольный	**2ЛК**	1	лестница	15.5		3.41	
2		2	лестница	14.6		0	
			Итого по помещению 2ЛК:	30.1			
			Итого по лестницам :	44.6			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 614.7

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Филь С.И. /

Проверил: _____ / Дательбаум Л.Ю. /

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Центрального района: _____ / Л.Г. Панина / _____

« 18 » марта 2015 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург «28» августа 2023 года

Обследование начато в «16» ч. «09» мин.
Обследование окончено в «16» ч. «20» мин.

На основании задания на проведение обследования объекта недвижимости Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «25» августа 2023 г. № 5921 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга Управления контроля использования имущества центральных районов Санкт-Петербурга: главным специалистом отдела контроля имущества Михайловым К.А.; главным специалистом отдела контроля имущества Тюкленковой Е.В.

в присутствии: ————————

проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д.8, лит.А (далее – Объект).**

Кадастровый номер Объекта: 78:31:0001706:3012.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0021К052000000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): Площадь: 614.7 кв.м. Этаж: 1,2. Входы: два отдельных с улицы. Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Статус объекта культурного наследия: объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.».

Основание пользования (при наличии): отсутствует.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация.

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: план Объекта, содержащийся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 17.08.2023 № КУВИ-001/2023-188181304 (далее – План).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:
☐ Обеспечен ☑ Не обеспечен

		В				

Объект:

☐ Используется ☑ Не используется

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт
☐ Отличное
☐ Нормальное
☐ Удовлетворительное
☑ Неудовлетворительное

Вид использования Объекта: -.

Пользователь: -.

Перепланировка/переустройство: -.

Иные лица, использующие Объект: -.

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☐ электроснабжения _____ (указывается основание подключения (при наличии))**

☐ водоснабжения/водоотведения _____ (указывается основание подключения (при наличии))**

☐ газоснабжения _____ (указывается основание подключения(при наличии))**

☐ теплоснабжения _____ (указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется ☐ не применяется

Дополнительная информация: в отношении Объекта зарегистрировано право государственной собственности Санкт-Петербурга № 78-78/042-78/089/011/2015-116/1 от 27.02.2015.
Комитетом в адрес СПб ГКУ «Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга» (далее – Учреждение) направлен запрос от 25.08.2023 № 01-16-5165/23-0-1 об обеспечении доступа на Объект. Доступ на Объект Учреждением не обеспечен.
В ходе визуального осмотра выявлено, что Объект затянут фасадной сеткой, входы в Объект заварены, оконные проемы заложены, у Объекта имеются крупные трещины в конструкциях, отсутствует штукатурный слой стен, отсутствует остекление окон, в связи с чем, проведение обследования в полном объеме не представляется возможным.

Выявленные нарушения: неудовлетворительное состояние Объекта.

✓	Фототаблица	✓	Копии документов технического учета

Иное: сведения ИТС «Аренда, выписка из ЕГРН от 17.08.2023 № КУВИ-001/2023-188181304 на 7 л. в 1 экз.

Главный специалист _____ Михайлов К.А.
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

Главный специалист _____ Тюкленкова Е.В.
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

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

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

* В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт Петербурга»
**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта
*** Предоставляется по запросу заинтересованного лица

Приложение к Акту обследования от 28.08.2023 в соответствии с заданием на проведение обследования объекта недвижимости от 25.08.2023 № 5921. Адрес: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д.8, лит.А

ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Адресный ориентир
Фото № 2	
Описание:	Фасад Объекта

Главный специалист_____Михайлов К.А.

Главный специалист_____Тюкленкова Е.В.

Приложение к Акту обследования от 28.08.2023 в соответствии с заданием на проведение обследования объекта недвижимости от 25.08.2023 № 5921. Адрес: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д.8, лит.А

Фото № 3	
Описание:	Фасад Объекта
Фото № 4	
Описание:	Фасад Объекта

Главный специалист_____Михайлов К.А.

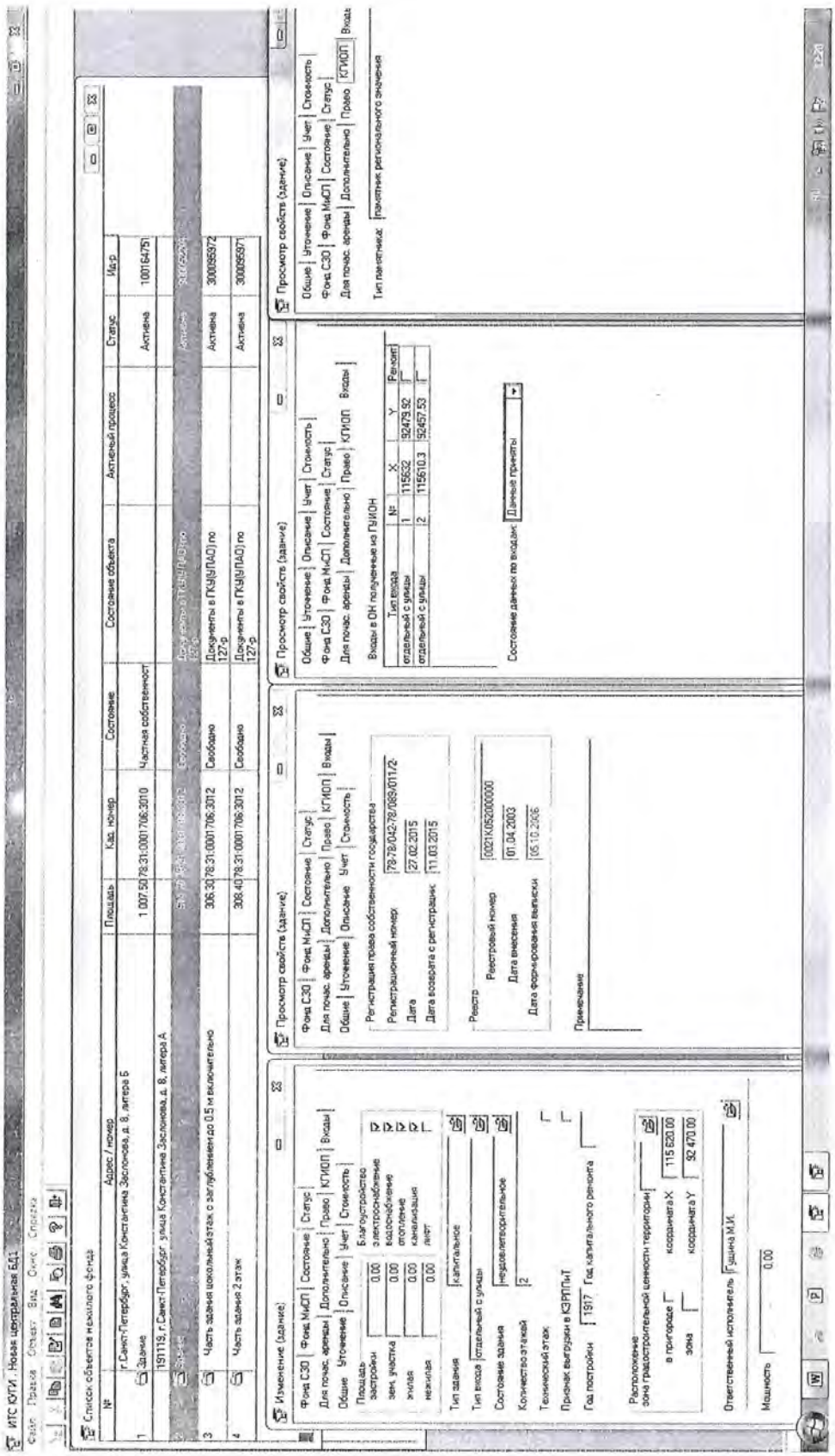
Главный специалист_____Тюкленкова Е.В.

Приложение к Акту обследования от 28.08.2023 в соответствии с заданием на проведение обследования объекта недвижимости от 25.08.2023 № 5921. Адрес: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д.8, лит.А

Фото № 5	
Описание:	Фасад Объекта
Фото № 6	
Описание:	Фасад Объекта

Главный специалист_____Михайлов К.А.

Главный специалист_____Тюкленкова Е.В.


ИТС КУГИ. Новая центральная БД
Список объектов нежилого фонда
Адрес / номер
Площадь
Кад. номер
Состояние
Состояние объекта
Активный процесс
Статус
Изменение (здание)
Просмотр свойств (здание)

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.08.2023, поступившего на рассмотрение 17.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-188181304

Кадастровый номер:	78:31:0001706:3012

Номер кадастрового квартала:	78:31:0001706
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:1706:0:23; Кадастровый номер 78:31:1706:8:23
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А
Площадь, м2:	614.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1813
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	7674401.7
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001706:3240
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:31:0001706:3173, 78:31:0001706:3174, 78:31:0001706:3175, 78:31:0001706:3176, 78:31:0001706:3177, 78:31:0001706:3178
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:	Тюкленкова Екатерина Викторовна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC842510E Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	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: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-188181304	
Кадастровый номер:	78:31:0001706:3012

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78/042-78/089/011/2015-116/1 27.02.2015 13:44:40
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:		26.07.2004 00:00:00
	номер государственной регистрации:		78-01-9507/2004-504.3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	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:		Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB050B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-188181304

Кадастровый номер:	78:31:0001706:3012

		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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC842510S Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

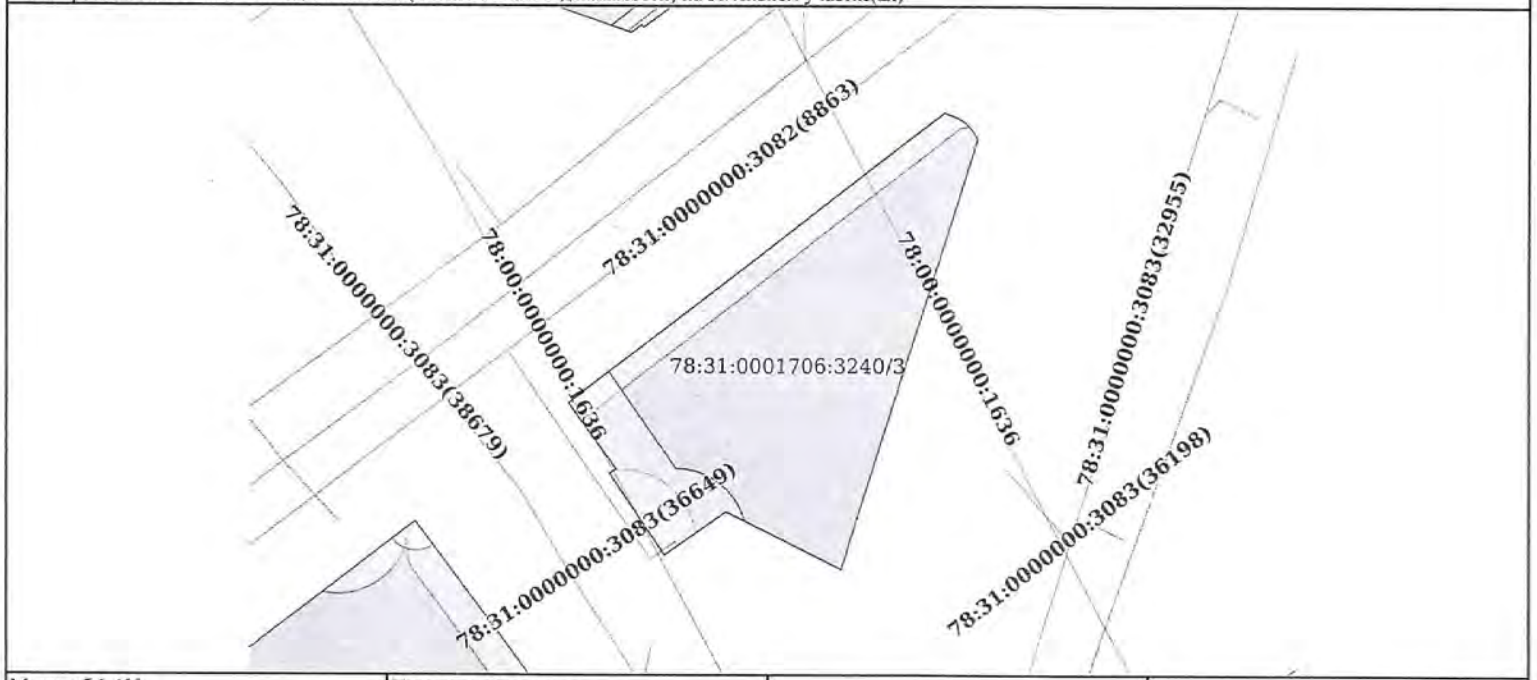
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-188181304

Кадастровый номер:	78:31:0001706:3012

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



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC842510E Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-188181304

Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): цокольный

Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Новосибирская Оценочная Компания

Лист 6

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-188181304

Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

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

Лист 7

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-188181304	
Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): цокольный

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC842510B Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 8

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-188181304

Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): цокольный

Масштаб 1

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-188181304

Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC842510B Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 10

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-188181304

Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): цокольный

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401C B38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 11

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-188181304

Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC842510E Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 12

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-188181304

Кадастровый номер: 78:31:0001706:3012	Номер этажа (этажей): цокольный

Масштаб 1

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

МЧС РОССИИ

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

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

24.08.2023 № ИВ-130-8717

На № 9616-02/04 от 07.08.2023

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

Заместителю директора

Золотовской И.А.

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

15.09.2023

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ирина Александровна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос повторно сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объект недвижимости, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. А, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Петроченков Сергей Владимирович
8 (812) 247-09-95

ГБУ ГУИОН
№11010-02/05 от 15.09.2023
0154673

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

Экземпляр № 1

791410028410005

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

12.09.2022
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Жилой дом Степанова В.Ф.

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

первая четверть 19 в.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Распоряжение КГИОП "О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-11 от 23.04.2009 г.
- Распоряжение КГИОП "О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 23.04.2009 №10-11" № 8-44 от 02.04.2010 г.

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

Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А

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

- Распоряжение КГИОП «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.» № 192-рп от 27.03.2023 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация здания; исторические габариты и конфигурация скатной крыши (окрытие - листовой металл). Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий; лестницы: лестница угловая - тип (двухмаршевая), ступени (из известняковой плиты), конструкция (марши на металлических косоурах), габариты и местоположение; лестница (вход со двора) - тип (трехмаршевая), ступени (из известняковой плиты), конструкция (марши на металлических косоурах), габариты и местоположение. Архитектурно- художественное решение фасадов: материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка; дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение; проемы 1-го этажа – конфигурация (прямоугольной формы), отметки ширины и высоты, местоположение; оконные проемы 2-го этажа - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение, прямые профилированные сандрики (утрачены); историческое заполнение оконных проемов – конфигурация, исторический рисунок; профилированные межэтажные тяги; венчающий профилированный карниз.

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом Степанова В.Ф." № 10-543 от 01.09.2011 г.
- Распоряжение КГИОП "О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 01.09.2011 №10-543" № 10-138 от 27.12.2012 г.

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

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

Всего в паспорте листов **3**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Временно исполняющий обязанности заместителя председателя КГИОП		Яковлев Петр Олегович
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

12 . 09 . 2023

Дата оформления паспорта (число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
3 (три) листа(ов)

Для документов №5

Брыков Д.С.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 417-43-03, факс (812) 710-42-45
e-mail: kgiop@gov.spb.ru http://www. gov.spb.ru
ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

№01-43-19164/23-0-1 от 12.09.2023

№ 01-43-19164/23-0-0 от 08.08.2023
На № 01-509/23-0-0 от 07.08.2023

Заместителю директора СПб ГБУ "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества" (ГУИОН) Золотовской И.А.

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	791410028410005
Наименование объекта культурного наследия	Жилой дом Степанова В.Ф.
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	первая четверть 19 в.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	191119, г.Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Памятник
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	
Орган государственной власти, принявший	Распоряжени

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 7684F3F7C8DA5C3640F7B5245D30131C
Владелец Брыков Дмитрий Сергеевич
Действителен с 18.08.2022 по 11.11.2023

решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	23.04.2009
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Распоряжение КГИОП № 192-рп от 27.03.2023
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 10-543 от 01.09.2011 Распоряжение КГИОП № 10-138 от 27.12.2012

Начальник отдела
государственного реестра
объектов культурного наследия **Д.С. Брыков**

Сырцова Е.П.
(812) 417-43-46

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

Санкт-Петербург,
ул. Константина Заслонова, д. 8 лит. А «3» ФЕВРАЛЯ 2017 г.
(Адрес объекта)

Представитель органа государственной охраны: главный специалист отдела Центрального района Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП А.Н.Комиссарова
(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

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

«Жилой дом Степанова В.Ф.» является объектом культурного наследия регионального значения на основании распоряжения КГИОП № 10-11 от 23.04.2009, с изменениями от 01.03.2017
(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург
(Республика, область, район)

Санкт-Петербург
(Город)

улица Константина Заслонова д. 8 корп. лит. А офис -

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:
1. Общее состояние памятника:

Здание не эксплуатируется, отключено от инженерных коммуникаций.

Фасады объекта укрыты фасадной сеткой, находятся в крайне неудовлетворительном состоянии: имеются аварийные участки с обрушением штукатурного слоя, утратами архитектурных и лепных элементов, значительные разрушения штукатурки с обнажением кирпичной кладки в карнизной части фасадов, с участками вывала кирпича (из-за нарушения водостока с кровли зданий). Красочный слой стен, архитектурного и лепного декора имеет сильные загрязнения, шелушения, вспучивание, отслоения, наблюдаются многочисленные трещины в штукатурке, участки деструкции. Оконные заполнения находятся в крайне неудовлетворительном состоянии: древесина окон деструктирована, ветхая, рамы имеют неплотный притвор или отсутствуют, наблюдаются многочисленные трещины, сколы, утраты, древесина в узлах обвязки створок гнилая, ветхая. Заполнения дверных проемов на момент осмотра отсутствовали, что позволило попасть в помещения объекта.

Все фасады здания находится в неудовлетворительном состоянии. Наблюдаются участки деструкции красочного и штукатурного слоев до кирпичной кладки с выветриванием швов, окна первого этажа по улице Константина Заслонова частично заложены кирпичной кладкой.

В результате визуального осмотра интерьеров установлено следующее: помещения захламлены строительным и бытовым мусором, интерьеры находятся в крайне

неудовлетворительном состоянии: в ряде помещений частично демонтированы полы, наблюдаются следы их вскрытия; штукатурная отделка и лепной декор имеют множество деструктированных участков, наблюдаются участки обрушения штукатурного слоя с обнажением кирпичной кладки на стенах и дранки на потолках, имеются многочисленные следы протечек и пожаров. Несущие конструкции находятся в крайне аварийном состоянии, что ограничивает возможность обследования части помещений.

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

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

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

Коммуникации отсутствуют

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

Имеются

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

Имеются

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

Имеются

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

Имеются деформации перекрытий

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

Не имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны: _____ (Подпись) Комиссарова Александра Николаевна (Ф.И.О. полностью)

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

2 2 ИЮЛ 2017 № 04 19-230/17

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

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

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, литера А (согласно распоряжениям КГИОП от 23.04.2009 № 10-11, от 02.04.2010 № 8-44: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А, за исключением помещений Л-1 (1, 4, 18), 2-Н (1), 3-Н (1, 2, 24)), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение пятнадцати рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

4. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

5. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП - начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП -
начальник Управления организационного обеспечения,
популяризации и государственного учета
объектов культурного наследия Г.Р. Аганова

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 21 [illegible] № 04-19-230/17

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

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

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

7	9	1	4	1	0	0	2	8	4	1	0	0	0	5

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

(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

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

имеется ☐ отсутствует ☑
(нужное отметить знаком "V")

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Жилой дом Степанова В.Ф."

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:

нач. XIX в.

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

21-73060673-03777700027701

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

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

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

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

Распоряжение КГИОП № 10-11	от «23» апреля 2009 г.
Распоряжение КГИОП № 8-44	от «02» апреля 2010 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица	Константина Заслонова	д.	8	корп./стр.	литера А, за исключением помещений Л-1(1, 4, 18), 2-Н(1), 3-Н(1, 2, 24).	помещение /квартира	---

иные сведения:

Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. А, согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости от 30.03.2017 № 99/2017/13098617

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

план границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 29.05.2009, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 01.09.2011 № 10-543, от 27.12.2012 № 10-138, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент

21-73060b73-03777700027701

утверждения охранного обязательства):

Прилагается: 4 изображения,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

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

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

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

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

21-73060b73-0377770002770l

реестра.

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

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на

данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

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

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

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

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

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

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

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

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

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

21-73060b73-0377770002770I

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

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

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим

органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

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

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

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

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

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем.

В интересах сохранения объекта культурного наследия, включенного в реестр (его части), доступ к объекту культурного наследия может быть приостановлен на время проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа у нему осуществляются по решению КГИОП.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, определенные КГИОП на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ:

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации и ремонту объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

2) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

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

4) Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся

собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

10)В случае, если территория объекта культурного наследия ограничена по периметру фундамента, Собственник (иной законный владелец) обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента объекта культурного наследия.

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

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

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

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

21-73060b73-0377770002770l

2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;
4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;
6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

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

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

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

Приложение:

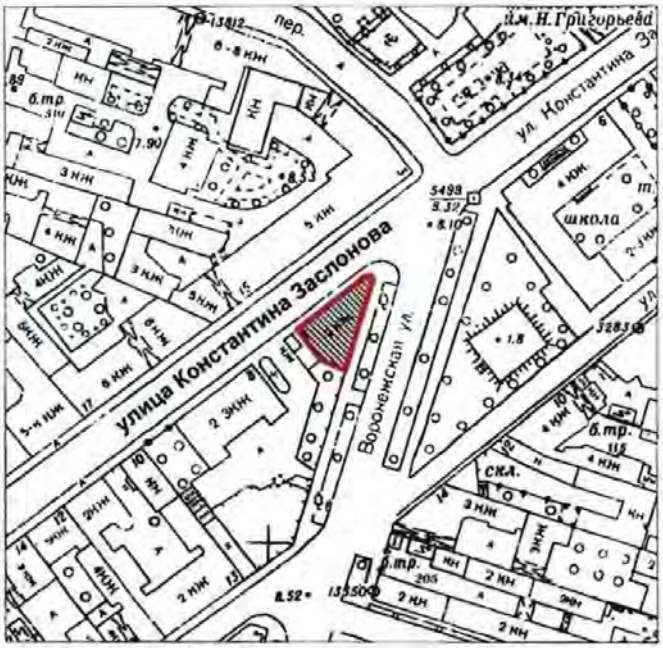
1. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 29.05.2009;
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 01.09.2011 № 10-543, от 27.12.2012 № 10-138;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

21-73060b73-0377770002770 1

Приложение №1
к охранному обязательству

План границ территории
объекта культурного наследия регионального значения
"Жилой дом Степанова В.Ф."

г. Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения

Объект культурного наследия регионального значения

Приложение № 2
к охранному обязательству

Перечень
предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом Степанова В.Ф.»
Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Константина Заслонова, д. 8, литер А.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания; исторические габариты и конфигурация скатной крыши (окрытие – листовой металл).	
2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий; лестницы: лестница угловая – тип (двухмаршевая), ступени (из известняковой плиты), конструкция (марши на металлических косоурах), габариты и местоположение; лестница (вход со двора) - тип (трехмаршевая), ступени (из известняковой плиты), конструкция (марши на металлических косоурах), габариты и местоположение.	

2

3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка; дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение; проемы 1-го этажа – конфигурация (прямоугольной формы), отметки ширины и высоты, местоположение; оконные проемы 2-го этажа - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение, прямые профилированные сандрики (утрачены); историческое заполнение оконных проемов – конфигурация, исторический рисунок; профилированные межэтажные тяги; венчающий профилированный карниз.	

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

27.12.2012 № 10-138

О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 01.09.2011 № 10-543

На основании согласованного КГИОП Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, литера А (№ 3-9145 от 06.11.2012 г.):

1. Внести в распоряжение КГИОП от 01.09.2011 № 10-543 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.» (далее - распоряжение) изменения, изложив пункты 2 и 3 Приложения к распоряжению в редакции согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

Председатель КГИОП А.И. Макаров

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий; лестница двухмаршевая угловая с известняковыми ступенями, конструкция (марши на металлических косоурах), габариты и местоположение;	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен (за исключением помещений Л-1 (1, 4, 18), 2-Н (1), 3-Н (1, 2, 24).	

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, литера А (согласно распоряжениям КГИОП от 23.04.2009 № 10-11, от 02.04.2010 № 8-44: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А, за исключением помещений Л-1(1, 4, 18), 2-Н(1), 3-Н(1, 2, 24))

1. Вид со стороны улицы Константина Заслонова (северо-западный)

2. Вид со стороны угла Воронежской улицы и улицы Константина Заслонова

2

3. Лестница

4. Коридор 1 этажа

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

23.06.2023 № 149-ОБ/23

О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 27.06.2017 № 07-19-230/17

1. Внести в распоряжение КГИОП от 27.06.2017 № 07-19-230/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – объект) следующие изменения:

1.1. В пункте 7 раздела 1 охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, слова «план границ территории объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 29.05.2009, согласно приложению №1 к настоящему охранному обязательству» заменить словами: «границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 27.03.2023 №192-рп, согласно приложению №1 к настоящему охранному обязательству».

1.2. Изложить пункт 1 раздела «Приложение» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, в следующей редакции: «1. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 27.03.2023 №192-рп;»

1.3. Изложить приложение № 1 к охранному обязательству согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета Агановой Г.Р.

Заместитель председателя Комитета Г.Р. Аганова

Приложение №1
к охранному обязательству

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А, за исключением помещений Л-1 (1, 4, 18), 2-Н (1), 3-Н (1, 2, 24)

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:

Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

граница территории объекта культурного наследия

характерная точка границы территории объекта культурного наследия

территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

2

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

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	92463.69	115607.12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
2	92483.69	115633.28	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
3	92483.38	115634.15	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
4	92483.04	115634.71	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
5	92482.55	115635.20	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
6	92481.91	115635.62	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
7	92452.29	115626.17	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
8	92456.22	115618.05	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
9	92453.27	115613.81	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
10	92458.85	115609.98	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
11	92459.16	115610.43	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
1	92463.69	115607.12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
–	–	–	–	–	–

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А, за исключением помещений Л-1 (1, 4, 18), 2-Н (1), 3-Н (1, 2, 24)

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

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

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

УТВЕРЖДАЮ
Начальник Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП
Е.Е. Ломакина
«15» июня 2017 г.

АКТ
технического состояния объекта культурного наследия (постройка; здание; сооружение; мемориальная квартира)

г. Санкт-Петербург «02» июня 2017 г.

Представитель(-ли) КГИОП, в лице главного специалиста отдела Центрального района Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Комиссаровой А.Н. произвел(-и) осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия федерального значения регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, литера А (согласно распоряжениям КГИОП от 23.04.2009 № 10-11, от 02.04.2010 № 8-44: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А, за исключением помещений Л-1 (1, 4, 18), 2-Н (1), 3-Н (1, 2, 24)) и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт)

Годы постройки (перестройки) и архитектор: нач. XIX в.

1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				
а) основания:				
- фундамент:	V			
- цоколи:		V		
- отмостки:		V		
б) несущие конструкции:				
- стены:		V		
- колонны, столбы:			V	
в) перекрытия:				
- межэтажные:		V		
- перемычки оконных и дверных проемов:		V		
г) крыша:				
- мауэрлат:		V		
- стропила:		V		
- обрешетка:		V		
- кровля:		V		

2

д) главы и шатры:				
- конструкции:			V	
- покрытие:			V	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба:		V		
- трубы:		V		
- сливы:		V		
ж) фасады:				
- облицовка стен:		V		
- окраска стен:		V		
- монументальная живопись:			V	
- лепнина:			V	
- декоративные элементы:			V	
- карнизы:		V		
- пилястры:			V	
- балконы:			V	
- лоджии:			V	
- крыльца:			V	
- окна:		V		
- двери:			V	
з) интерьеры помещений:				
- полы:		V		
- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов):		V		
- стены:		V		
- перегородки:		V		
- живопись			V	
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения:			V	
- карнизы:		V		
- лестницы:		V		
- двери;		V		
и) монументы:				
- постамент:			V	
- скульптура:			V	
- обелиск:			V	
- колонна:			V	
к) инженерные коммуникации:				
- электроснабжение:		V		
- отопление:		V		
- водопровод:		V		
- канализация:		V		
л) территория объекта культурного наследия: отсутствует;				
2. Предметы декоративно-прикладного искусства:			V	
3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории:				

основания:

- цоколи - известняковые, наблюдаются сколы, следы биопоражения, выветривание повного раствора, частично утоплены в культурный слой;

б) несущие конструкции:

- стены кирпичные, оштукатурены, окрашены, наблюдаются следы протечек, следы пожара, деструкция отделочных слоев до кирпичной кладки, сколы и вывалы кирпича, силовые трещины;
- в) перекрытия: (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): деревянные, наблюдаются следы протечек, следы пожара, деструкция отделочных слоев, частичные утраты;

г) крыша:

- мауэрлат: деревянный, наблюдается деструкция древесины;
- стропила: деревянные, наблюдается деструкция древесины;
- обрешетка: деревянная, наблюдается деструкция древесины;
- кровля: листовая оцинкованная сталь, наблюдается коррозия металла, утраты;

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: из оцинкованной стали, окрашены, наблюдается коррозия металла;
- сливы: из оцинкованной стали, окрашены, наблюдается коррозия металла;
- трубы: из оцинкованной стали, окрашены, наблюдается коррозия металла, утраты;

ж) фасады:

- облицовка стен: оштукатурены, окрашены, наблюдаются деструкция отделочных слоев до кирпичной кладки, сколы кирпича, трещины;
- окраска стен: окрашены, наблюдаются деструкция отделочных слоев до кирпичной кладки, вандальные надписи;
- карнизы: профилированные тяги, венчающий профилированный карниз, деструкция отделочных слоев до кирпичной кладки, трещины;
- окна: оконные проемы прямоугольные, оконные заполнения деревянные, частично утрачены, наблюдаются следы пожара, шелушение окрасочных слоев, рассыхание древесины, утраты стекол, окна 1 этажа по Воронежской улице - заложены кирпичом, часть оконных проемов 1 этажа по улице Константина Заслонова зашита фанерой;
- двери: дверной проем со стороны Воронежской улицы прямоугольный, заложен кирпичом. Вход в помещение Л-1 (18) зашит фанерой.

з) интерьеры:

- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): плоские, оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками, имеется арочный проем с полуциркульным завершением, наблюдаются утраты, следы пожара, следы протечек, деструкция отделочных слоев;
- стены: кирпичные, оштукатурены, окрашены, частично оклеены обоями, наблюдаются следы протечек, следы пожара, деструкция отделочных слоев до кирпичной кладки, сколы кирпича, трещины;
- перегородки: деревянные, оштукатурены, окрашены, частично оклеены обоями, наблюдаются следы протечек, деструкция отделочных слоев до кирпичной кладки, утраты, следы пожара;
- карнизы: профилированный карниз в объеме лестничной клетки, падуги помещений 2 этажа, наблюдается утрата отделочных слоев, утраты, трещины;
- лестницы: двухмаршевая бетонная лестница в угловой части здания, наблюдаются трещины, коррозия металла;
- двери: деревянные, наблюдается рассыхание древесины, шелушение окрасочных слоев, следы пожара;

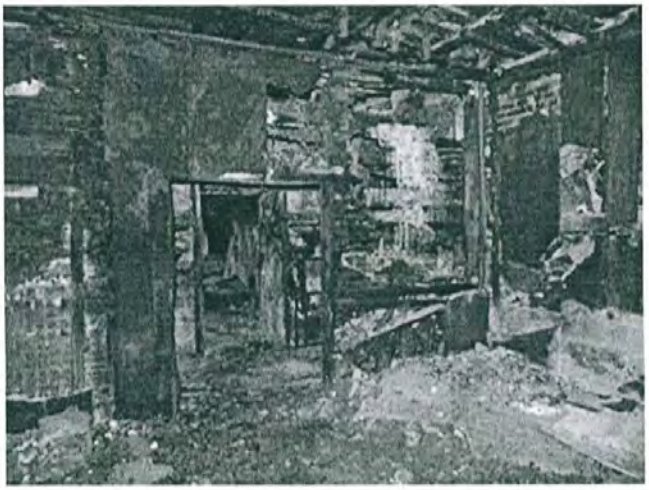
4

2. СОСТАВ (ПЕРЕЧЕНЬ) ВИДОВ РАБОТ, СРОКИ (ПЕРИОДИЧНОСТЬ)

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

3. ФОТОФИКСАЦИЯ:

5



6

Представитель КГИОП _____ А.Н. Комиссарова

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ

Новгородская ул., д. 20, литера А, Санкт-Петербург, 191144
Тел. (812) 576-58-01
E-mail: kenerg@kcio.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

№01-16-16160/23-0-2 от 04.09.2023

На № _____ от _____

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

Золотовской И.А.

05.09.2023

Уважаемая Ирина Александровна!

В связи с обращением СПб ГБУ «ГУИОН» от 07.08.2023 № 9613-02/04 по вопросу предоставления сведений, касающихся инженерного обеспечения объекта на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А, кадастровый номер 78:31:0001706:3240, направляем для сведения и использования в дальнейшей работе полученные Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению заключения ресурсоснабжающих организаций Санкт-Петербурга (см. приложение).

После получения ответа от ПАО «Россети Ленэнерго» Комитет по энергетике и инженерному обеспечению сообщит дополнительно.

Приложение: по тексту в 1 экз.

Заместитель председателя Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00E1930F948202A872C07118A11E94305F
Владелец Мельникова Светлана Анатольевна
Действителен с 14.06.2023 по 06.09.2024

С.А.Мельникова

ЕСЭД
Вх. № 01-5594/23

Галушкин Леонид Анатольевич
576-58-61

ГБУ ГУИОН
№10504-02/05 от 05.09.2023
0153428

ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО

Общество с ограниченной ответственностью «Петербургтеплоэнерго»
(ООО «Петербургтеплоэнерго»)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ПО ПРИСОЕДИНЕНИЯМ И ИНВЕСТИЦИЯМ

пр-кт Лиговский, д. 266, стр. 1, офис 11.1-Н.199,
вн.тер.г. муниципальный округ Московская застава,
Санкт-Петербург, Российская Федерация, 196006
тел./факс +7 (812) 334-50-60
e-mail: office@ptenergo.ru, www.ptenergo.ru
ОКПО 72472319, ОГРН 1047833020058, ИНН 7838024362, КПП 781001001

22 08. 2023 № 4336
на №01-16-16160/23-0-1 от 17.08.2023

Заместителю председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга

Мельниковой С.А.

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на обращение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга по вопросу предоставления сведений, касающихся инженерного обеспечения объекта на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А, кадастровый номер 78:31:0001706:3240 (далее - Объект) сообщаю следующее.

- в настоящий момент Объект не подключен к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго»;
- подключение Объекта к системе теплоснабжения технически возможно в пределах пропускной способности существующих тепловых сетей и в пределах резерва тепловой мощности источника теплоснабжения по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 11, лит. Б. Максимальная тепловая нагрузка Объекта в точке подключения определяется договором о подключении в соответствии с заявкой правообладателя Объекта;
- действующие технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» отсутствуют;
- действующий договор о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения отсутствует;
- действующий договор теплоснабжения отсутствует.

П.К. Гавриленко

Чирва Ярослав Сергеевич
(812) 334-50-60 (5026)

ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ

195009, Санкт-Петербург, ул. Михайлова, дом 11
Тел.: (812) 303-69-69, Факс: (812) 327-07-03
office@pesc.ru, www.pesc.ru

ОКПО 77724330, ОГРН 1057812496818
ИНН 7841322249, КПП 780401001
Р/с 40702810260010110065
в Центральном филиале «АБ «РОССИЯ»
К/с 30101810145250000220, БИК 044525220

Врио председателя
Комитета по энергетике
и инженерному обеспечению
Санкт-Петербурга

Мельниковой С.А.

galushkin@keio.gov.spb.ru

от 24 АВГ 2023 № ПСК/09/1011

на № ПСК/7/7295 от 17.08.2023

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше письмо от 17.08.2023 № 01-16-16160/23-0-1 в АО «Петербургская сбытовая компания» (вх. от 17.08.2023 № ПСК/7/7295) сообщаю следующее.

В отношении объектов по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8 в АО «Петербургская сбытовая компания» были заключены следующие договоры энергоснабжения:

1. № 23591 от 01.01.2001 АО "Станция профилактической дезинфекции", адрес объекта - ул. Константина Заслонова, д. 8, кад.номер и Литер не указаны, объект-склад, точка присоединения- ГРЩ жилого дома, расторгнут с 05.02.2002;
2. № 24231 от 01.01.2004 ЗАО «Сантехмонтаж 73», ул. Константина Заслонова, д. 8, кад.номер и Литер не указаны, объект-контора, точка присоединения-ГРЩ жилого дома, расторгнут с 01.01.2017;
3. № 25156 от 01.01.1998 СПб ГКУЗ ЦВЛ "Детская психиатрия" имени С.С. Мнухина, адрес объекта -ул. Константина Заслонова, д. 8, кад.номер и Литер не указаны, объект -кризисное отделение, точка присоединения-ГРЩ жилого дома, расторгнут с 09.01.2003.

Дополнительно сообщаю, в отношении объекта по адресу: Константина Заслонова ул., д. 8, лит. Б действовал договор на энергоснабжение многоквартирного дома (объект 78020000033844 0484), заключенный с ООО «Жилкомсервис № 2 Центрального района». Договор в отношении многоквартирного дома расторгнут с 01.11.2016. Согласно акту осмотра от 06.12.2016, объект по адресу: Константина Заслонова ул., д. 8, лит. А, является нежилым, заброшенным зданием.

Заместитель генерального директора
по энергосбытовой деятельности

ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ
Подписано квалифицированной электронной подписью
Самойлов Сергей Евгеньевич
Сертификат 04F32FDB00EFAFBB6049969C109EBDDCBEF
Действует 25.04.2023 – 25.04.2024

С.Е. Самойлов

Юшинова Юлия Николаевна,
+7 (812) 303-69-69, 611-19-05 (57-403)

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА» (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)
Кавалергардская ул., д.42, Санкт-Петербург, 191015
Телефон (812) 305-09-09, факс (812) 274-13-61
E-mail: office@vodokanal.spb.ru
http://www.vodokanal.spb.ru
ОКПО 03323809 ОГРН 1027809256254
ИНН/КПП 7830000426/784201001

25.08.2023 № Мх-10880/003

На № 01-16-16160/23-0-1 от 17.08.2023

Заместителю председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

Новгородская ул., д. 20, лит. А, Санкт-Петербург, 191144

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение по вопросу предоставления сведений, касающихся инженерного обеспечения объекта, расположенного на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, д. 8, литера А, кадастровый номер 78:31:0001706:3240, сообщаю следующее.

Подача воды питьевого качества из централизованной системы холодного водоснабжения может быть обеспечена по проектируемому вводу расчетного диаметра от водопроводной сети диаметром 550 мм со стороны ул. Константина Заслонова.

Сброс бытовых сточных вод, а также поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных (при наличии) вод может быть осуществлен по проектируемому выпуску в общесплавную сеть канализации диаметром 230 мм с западной стороны земельного участка.

Указанные мероприятия являются предварительными. Окончательный состав мероприятий будет определен на стадии заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения после предоставления заявления о подключении по форме согласно приложению №2 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130 (далее - Правила) с приложением сведений и документов в соответствии с пунктами 25 и 26 Правил.

Обращаю Ваше внимание, что земельный участок находится в охранной зоне общесплавной сети канализации диаметром 230 мм, входящей в состав централизованной системы водоотведения и закрепленной за ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» на праве хозяйственного ведения.

При размещении и подключении объекта необходимо предусмотреть соблюдение охранной зоны указанной сети инженерно-технического обеспечения, установленной сводом правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*.

Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 №1034/пр.

В случае невозможности соблюдения охранной зоны указанной сети инженерно-технического обеспечения, предусмотреть мероприятия, обеспечивающие сохранность сети.

Одновременно сообщаю, что выданные технические условия и заключенные договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системе холодного водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

Договорные отношения на услуги холодного водоснабжения и водоотведения у ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» отсутствуют.

И. о. первого заместителя
генерального директора **Е.Д. Нефедова**

Салтыков Дмитрий Николаевич, тел. 438-47-94, доб. 50259

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ

Новгородская ул., д. 20, литера А, Санкт-Петербург, 191144
Тел. (812) 576-58-01
E-mail: kenerg@keio.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

№01-16-16160/23-0-3 от 20.09.2023

На № _____ от _____

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

Золотовской И.А.

21.09.2023

Уважаемая Ирина Александровна!

В связи с обращением СПб ГБУ «ГУИОН» от 07.08.2023 № 9613-02/04 по вопросу предоставления сведений, касающихся инженерного обеспечения объекта на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А, кадастровый номер 78:31:0001706:3240, в дополнение к исх. № 01-16-16160/23-0-2 от 04.09.2023 направляем для сведения и использования в дальнейшей работе полученные Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению заключения ресурсоснабжающих организаций Санкт-Петербурга (см. приложение).

Приложение: по тексту в 1 экз.

Заместитель председателя Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00E1930F948202A872C07118A11E94305F
Владелец Мельникова Светлана Анатольевна
Действителен с 14.06.2023 по 06.09.2024

С.А.Мельникова

ЕСЭД
Вх. № 01-5994/23

ГБУ ГУИОН
№11245-02/05 от 21.09.2023
0155154

ов.с вх№ 10504-02/05 от 02.23г

Галушкин Леонид Анатольевич
576-58-61

РОССЕТИ
ЛЕНЭНЕРГО

30.08.2023 № ЭСКЛ/16-01/9898

На № 01-16-16160/23-0-1 от 17.08.2023

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
197227, г. Санкт-Петербург,
вн. тер. г. муниципальный округ Озеро Долгое,
ул. Гаккелевская, д. 21, литера А
тел. 8 (800) 220-0-220
e-mail: office@lenenergo.ru
www.rosseti-lenenergo.ru
КПП 997650001; ОКТМО 40325000
ИНН 7803002209; ОГРН 1027809170300

ВрИО председателя
Комитета по энергетике
С.А.Мельниковой

ул. Новгородская,
д. 20, лит. А, пом. 2Н,
Санкт-Петербург, 191144

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение от 17.08.2023 вх. № ЛЭ/01-02/23472 (далее – Обращение) в части предоставления сведений о возможности инженерного обеспечения объекта на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А, кадастровый номер 78:31:0001706:3240 (далее – Объект), сообщаю следующее.

В представленном Вами Обращении отсутствуют сведения, необходимые для подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго».

Учитывая изложенное, в целях скорейшего рассмотрения Вашего Обращения и корректной подготовки документов, прошу Вас предоставить в ПАО «Россети Ленэнерго» сведения о запрашиваемом объеме максимальной мощности и заявляемой категории надежности энергопринимающих устройств Объекта.

Обращаю Ваше внимание, что дальнейшее рассмотрение Вашего Обращения по вопросу подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта будет возможно после предоставления в ПАО «Россети Ленэнерго» вышеуказанных сведений.

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго»
по доверенности А.П. Омельченко

Исп. Бражник К.С.
Тел. 8-800-220-0-220
Вх. № ЛЭ/01-02/23472

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» действует на основании доверенности № 297-22 от 28.11.2022

Документ подписан электронной подписью
Омельченко Анастасия Павловна
Сертификат: 78228A005CAF17B34E3E9C53AEF6A4E4
Дата подписания: 30.08.2023
Действителен: с 29.11.2022 по 29.02.2024

КЭИО
№ 01-16-16160/23-3-0
от 12.09.2023

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ (КГИОП)

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

Заместителю председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

Фёдорову К.В.

№01-42-3550/23-0-0 от 19.07.2023

На №_____от _____

Уважаемый Кирилл Валентинович!

Во исполнение пункта 2 протокола совещания по вопросу реализации программы «Рубль за метр» от 28.03.2023 (рег. № 56-пт/23 от 12.07.2023) сообщаю, что границы объекта культурного наследия «Жилой дом Степанова В.Ф.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, 8, лит. А, за исключением помещений Л-1 (1, 4, 18), 2-Н (1), 3-Н (1, 2, 24), уточнены (распоряжение КГИОП от 27.03.2023 № 192-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.»).

Указанные сведения направлены в Единый государственный реестр недвижимости письмом от 31.03.2023 № 01-42-1397/23-0-0.

Приложение: 1) распоряжение КГИОП от 27.03.2023 № 192-рп;
2) письмо КГИОП от 31.03.2023 № 01-42-1397/23-0-0.

Председатель КГИОП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00E8E7CAC76589E638D5CBB9034E7C33F8
Владелец **Макаров Сергей Владимирович**
Действителен с 14.02.2023 по 09.05.2024

С.В. Макаров

Гиматудинова А.С. 571-03-22

15.3 Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе

СВОД | свободный оценочный департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» декабря 2013 г. — Дата включения в реестр членов

№396 — Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ИВАНОВИЧ АЛЕКСЕЙ ОЛЕГОВИЧ

Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун
Паспорт 25 06 №853194 выдан ТП УФМС России по Иркутской области в Куйтунском р-не 29.08.2007 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД» **А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства 05.03.2019 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

СВОД | свободный оценочный департамент
Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

ООО «Новосибирская оценочная компания»

18.10.2023 г. № 813-В/2023
На № 451-3/2023 от 18.10.2023

ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА
из реестра членов
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу ООО «Новосибирская оценочная компания» о том, что **Иванович Алексей Олегович** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «03» декабря 2013 года за регистрационным номером 396.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
031101-2	22.10.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	22.10.2024	
026624-1	28.07.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	28.07.2024	

По состоянию на «18» октября 2023 г. Иванович А.О. работает в должности Генерального директора в ООО «Новосибирская оценочная компания» (основное место работы), в должности оценщика в АНО «Независимая экспертиза» (по совместительству).

Высшее образование: ГОУ ВПО «Ангарская государственная академия», диплом от «15» июня 2010 г., ВСГ № 4494430.

Профессиональная переподготовка: НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела», диплом от «18» октября 2013 г., 54 АЕ № 000006.

Общий трудовой стаж: с 01.02.2007 г.

Стаж в оценочной деятельности: с 20.12.2010 г.

Количество подписанных отчетов за 2021 г.: 65 отчетов.

Количество подписанных отчетов за 2022 г.: 131 отчет.

Сведения о страховании:

ООО СК «Гелиос», филиал г. Иркутск (Лицензия СИ №0397 от 16.09.2015 г.; г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, д.109; тел. 8 (800) 1-007-007).

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Период страхования: с «03» декабря 2022 г. по «02» декабря 2023 г.

ООО "АМТ Страхование", филиал г. Екатеринбург (Лицензия СИ №0436 от 11.05.2021; г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д.4, оф.211; телефон: 8-902-443-76-43.

Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.

Период страхования: с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2024 г.

Сведения о проверках: плановая проверка с 10.11.2015 г. по 26.11.2015 г. – нарушения не выявлены, плановая проверка с 03.09.2018 г. по 28.09.2018 г, плановая проверка с 19.09.2021 г. по 28.09.2021 г. – направлено в Дисциплинарный комитет - нарушений не выявлено.

Сведения о жалобах: жалобы не поступали.

Нарушения в осуществлении оценочной деятельности: нарушения не выявлены.

Меры дисциплинарного воздействия: не применялись.

Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда: отсутствуют.

Отрицательные экспертные заключения на отчеты оценщика: отсутствуют.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18.10.2023 г.
Дата составления выписки 18.10.2023 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД» *П.В. Панова*

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026624-1 « 28 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Иванович Алексею Олеговичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21 г. № 210

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 28 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Бл. ТЗ № 484.

017228 - КА1

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Ангарск
ГОУ ВПО
"Ангарская
государственная
техническая академия"

ДИПЛОМ

ВСГ 4494430

Государственной аттестационной комиссии
решением
от 15 июня 2010 года
Иванович
Алексею Олеговичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ
ИНЖЕНЕР
по специальности
«Электроснабжение»

Председатель государственной аттестационной комиссии

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 11081 15 июня 2010 года

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 006

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

54 АЕ 000006

Настоящий диплом выдан ИВАНОВИЧУ
(фамилия, имя, отчество)
АЛЕКСЕЮ ОЛЕГОВИЧУ

в том, что он(а) с «05» февраля 2013 г. по «18» октября 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
(наименование)
«Сибирская академия финансов и банковского дела»
(учреждение (организация), дополнительного профессионального образования)

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование дополнительной профессиональной программы)

Аттестационная комиссия решением от «18» октября 2013 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) ИВАНОВИЧА АЛЕКСЕЯ ОЛЕГОВИЧА
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности
(наименование)

М.П. Ректор (директор)

Город Новосибирск год 2013

ГЕЛИОС
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

ПОЛИС (ДОГОВОР)
№ 700-0002575-04704 от «22» ноября 2022 г.
страхования ответственности оценщиков

г. Иркутск

Предыдущий договор / полис № 700-0002426-04704 от «02» декабря 2022 г.

Настоящий Полис (договор) страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – Полис) заключен между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Заявлении на страхование ответственности оценщиков от «17» ноября 2022 г. (далее по тексту – Заявление на страхование), а также в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50 (далее – Правила). В случае противоречия между положениями настоящего Полиса, Правил и Заявления на страхование, преимущественную силу имеют положения Полиса.

По настоящему Полису Страховщик обязуется за обусловленную Полисом плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в Полисе события (страхового случая) возместить ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной Полисом страховой суммы или лимита ответственности, если он установлен Полисом.

1. СТРАХОВЩИК: Общество с ограниченной ответственностью Страховая Компания «Гелиос» (ООО Страховая Компания «Гелиос»)
Лицензия Банка России на осуществление страхования СИ № 0397, выдана бессрочно. ИНН 7705513090, КПП 231001001, ОГРН 1047705036939;
350015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнечная, д. 40, офис 68; Тел.: +7 (800) 1-007-007, +7 (861) 212-64-10;
Р/с: 40701810099000003036 в АО «Газпромбанк» в г. Москва, к/с: 30101810200000000823, БИК: 044525823; www.skgelios.ru, company@skgelios.ru

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Иванович Алексей Олегович
Паспорт серия 2506 номер 853194, кем выдан: ТП УФМС России по Иркутской области в Куйтунском р-не код 380-040, когда выдан: 29.08.2007; адрес регистрации: г. Новосибирск, ул. Ипподромная, д.75, кв .52 ; дата рождения: 14.07.1987; гражданство РФ; телефон: 8 (383) 359-79-09; e-mail: nok-ocenka@mail.ru.

Тип деятельности: ☐ оценщик, осуществляющий оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой; ☒ оценщик, осуществляющий оценочную деятельность по трудовому договору с юридическим лицом.

Юридическое лицо, с которым Страхователь заключил трудовой договор (наименование, адрес, реквизиты): ООО "Новосибирская Оценочная компания" 630049, Новосибирская обл.,г. Новосибирск, пр-кт Красный, д. 79, офис 2

3. ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: ☒ Страхователь; ☐ иное лицо (наименование):
(Адрес, реквизиты):

4. ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ: Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, и заказчики, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.

5. СТРАХОВАНИЮ ПОДЛЕЖИТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ:
☒ По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем.
☐ По договору № от « » 20 г. об оценке объекта оценки, заключённому Страхователем (Застрахованным лицом).

6. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

7. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: установление вступившим в законную силу решением суда или письменно признанным Страховщиком на основании документально обоснованной претензии факта причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.

8. СТРАХОВАЯ СУММА: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.

8.1. Лимиты ответственности по одному и каждому страховому случаю:
8.1.1. ☒ На один и каждый страховой случай: 30 000 000,00.
8.1.2. По дополнительным расходам:
☐ Судебные расходы и издержки Страхователя (Застрахованного лица), исключая все административные расходы Страхователя: % от страховой суммы.
☐ Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Застрахованным лицом) с письменного согласия Страховщика, связанные с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств причинения ущерба потерпевшему лицу: % от страховой суммы.

9. ФРАНШИЗА: ☐ безусловная ☐ условная

10. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 6900 (Шесть тысяч девятьсот) руб., страховой тариф: 0,023%.

10.1. Порядок уплаты страховой премии: ☒ единовременно, не позднее «02» декабря 2022 г.; ☐ в рассрочку:

1 взнос в размере не позднее	2 взнос в размере не позднее	3 взнос в размере не позднее	4 взнос в размере не позднее

11. СРОК СТРАХОВАНИЯ: Полис вступает в силу с момента уплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 00 ч. 00 мин. **«03» декабря 2022** г., и действует по 24 ч. 00 мин. **«02» декабря 2023** г. В случае неуплаты (неполной уплаты) очередного страхового взноса (при уплате страховой премии в рассрочку) Полис (договор) прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты соответствующей части страховой премии (очередного страхового взноса), при этом ранее уплаченная часть страховой премии Страхователю не возвращается.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:
13.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют положения Правил.
13.2. Если на момент заключения настоящего Полиса Страхователь или кто-либо из лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, является публичным должностным лицом (далее – ПДЛ), иностранным публичным должностным лицом (далее – ИПДЛ) или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то Страхователь предоставляет Страховщику информацию о таком лице, предусмотренную соответствующими положениями Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».
13.3. Если на момент заключения настоящего Полиса ни Страхователь, ни лицо из числа лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, не являлся ПДЛ, ИПДЛ или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то при наличии изменений в сведениях о вышеуказанных лицах, включая себя, Страхователь обязуется сообщить об этом Страховщику в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня соответствующих изменений.
13.4. Подписывая настоящий Полис и уплачивая страховую премию, Страхователь тем самым своей волей и в своем интересе дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» и подтверждает, что им получены письменные согласия Застрахованного лица и Выгодоприобретателя(-ей), названных в настоящем Полисе и приложенных к нему документах, с тем, что Страховщик может осуществлять обработку указанных в нем персональных данных (в том числе специальных и биометрических данных) физических лиц в течение всего срока действия Полиса и последующие 5 (пять) лет с момента прекращения действия Полиса, а также подтверждает, что им проинформированы вышеуказанные лица о составе переданных Страховщику их персональных данных.
13.5. Стороны пришли к соглашению об использовании факсимильного изображения подписи и печати Страховщика, выполненных с применением технических средств, в соответствии с п. 2 ст. 160 ГК РФ.
13.6. Страхователь с настоящим Полисом, Правилами ознакомлен и согласен, обязуется выполнять. Правила вручены страхователю путем предоставления ссылки на адрес их размещения на официальном сайте Страховщика: https://skgelios.ru/upload/iblock/ac2/ac2886f91bf68d51438980495c2e0843.pdf.
13.7. Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Полиса ему была представлена в полном объеме информация в соответствии с п. 2.1.2 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации (утв. Решением Комитета финансового надзора Банка России, Протокол от 09.08.2018 № КФНП-24).
13.8. Настоящий Полис заключен при участии страхового агента ИП Бродовикова Л.А. ИКП 04704

13.9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса:
13.9.1. Приложение № 1. Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденные приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50.
13.9.2. Приложение № 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от «17» ноября 2022 г.

От имени Страховщика:
Должность: Главный специалист отдела корпоративных продаж Филиала в г. Иркутске
На основании Доверенности №392 от 03.10.2022

_____ / Лысова Е.М. /
мп

Страхователь:

_____ / Иванович А.О. /
мп

ГЕЛИОС
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

ПОЛИС (ДОГОВОР)
№ 700-0002618-04704 от «10» апреля 2023 г.
страхования ответственности оценщиков

г. Иркутск

Предыдущий договор / полис № 700-0002489-04704 от «28» 04 2022 г.

Настоящий Полис (договор) страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – Полис) заключен между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Заявлении на страхование ответственности оценщиков от «10» апреля 2023 г. (далее по тексту – Заявление на страхование), а также в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50 (далее – Правила). В случае противоречия между положениями настоящего Полиса, Правил и Заявления на страхование, преимущественную силу имеют положения Полиса.

По настоящему Полису Страховщик обязуется за обусловленную Полисом плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в Полисе события (страхового случая) возместить ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной Полисом страховой суммы или лимита ответственности, если он установлен Полисом.

1. СТРАХОВЩИК: Общество с ограниченной ответственностью Страховая Компания «Гелиос» (ООО Страховая Компания «Гелиос»)
Лицензия Банка России на осуществление страхования СИ № 0397, выдана бессрочно. ИНН 7705513090, КПП 231001001, ОГРН 1047705036939;
350015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнечная, д. 40, офис 68; Тел.: +7 (800) 1-007-007, +7 (861) 212-64-10;
Р/с: 40701810099000003036 в АО «Газпромбанк» в г. Москва, к/с: 30101810200000000823, БИК: 044525823; www.skgelios.ru, company@skgelios.ru

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Новосибирская оценочная компания»
ОГРН 1093804001785; ИНН 3804044797, КПП 540201001; Юридический адрес: 630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д.79, офис 215;
р/с 40702810723250002423 в Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК»; к/с 30101810600000000774; БИК 045004774; тел.: ; e-mail:

3. ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: ☒ Страхователь; ☐ инсе лицо (наименование):
(Адрес, реквизиты):

4. ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ: Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, и заказчики, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.

5. СТРАХОВАНИЮ ПОДЛЕЖИТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ:
☒ По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем.
☐ По договору № от « » 20 г., об оценке объекта оценки, заключённому Страхователем (Застрахованным лицом).

6. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с риском ответственности за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

7. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: возникновение на основании вступившего в законную силу решения суда гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

8. СТРАХОВАЯ СУММА: 100 000 000 (Сто миллионов) руб.

8.1. Лимиты ответственности по одному и каждому страховому случаю:
8.1.1. ☐ На один и каждый страховой случай:
8.1.2. По дополнительным расходам:
☐ Судебные расходы и издержки Страхователя (Застрахованного лица), исключая все административные расходы Страхователя: % от страховой суммы.
☐ Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Застрахованным лицом) с письменного согласия Страховщика, связанные с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств причинения ущерба потерпевшему лицу: % от страховой суммы.

9. ФРАНШИЗА: ☐ безусловная ☐ условная

10. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 35 000 (Тридцать пять тысяч) руб., страховой тариф: х%.

10.1. Порядок уплаты страховой премии: ☒ единовременно, не позднее «28» 04 2023 г.; ☐ в рассрочку:

1 взнос в размере х не позднее х	2 взнос в размере х не позднее х	3 взнос в размере х не позднее х	4 взнос в размере х не позднее х

11. СРОК СТРАХОВАНИЯ: Полис вступает в силу с момента уплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 00 ч. 00 мин. «29» 04 2023 г., и действует по 24 ч. 00 мин. «28» 04 2024 г. В случае неуплаты (неполной уплаты) очередного страхового взноса (при уплате страховой премии в рассрочку) Полис (договор) прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты соответствующей части страховой премии (очередного страхового взноса), при этом ранее уплаченная часть страховой премии Страхователю не возвращается.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:
13.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют положения Правил.
13.2. Если на момент заключения настоящего Полиса Страхователь или кто-либо из лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, является публичным должностным лицом (далее – ПДЛ), иностранным публичным должностным лицом (далее – ИПДЛ) или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то Страхователь предоставляет Страховщику информацию о таком лице, предусмотренную соответствующими положениями Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».
13.3. Если на момент заключения настоящего Полиса ни Страхователь, ни лицо из числа лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, не являлся ПДЛ, ИПДЛ или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то при наличии изменений в сведениях о вышеуказанных лицах, включая себя, Страхователь обязуется сообщить об этом Страховщику в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня соответствующих изменений.
13.4. Подписывая настоящий Полис и уплачивая страховую премию, Страхователь тем самым своей волей и в своем интересе дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» и подтверждает, что им получены письменные согласия Застрахованного лица и Выгодоприобретателя(-ей), названных в настоящем Полисе и приложенных к нему документах, с тем, что Страховщик может осуществлять обработку указанных в нем персональных данных (в том числе специальных и биометрических данных) физических лиц в течение всего срока действия Полиса и последующие 5 (пять) лет с момента прекращения действия Полиса, а также подтверждает, что им проинформированы вышеуказанные лица о составе переданных Страховщику их персональных данных.
13.5. Стороны пришли к соглашению об использовании факсимильного изображения подписи и печати Страховщика, выполненных с применением технических средств, в соответствии с п. 2 ст. 160 ГК РФ.
13.6. Страхователь с настоящим Полисом, Правилами ознакомлен и согласен, обязуется выполнять. Правила вручены страхователю путем предоставления ссылки на адрес их размещения на официальном сайте Страховщика: https://skgelios.ru/upload/iblock/ac2/ac2886f91bf68d51438980495c2e0843.pdf
13.7. Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Полиса ему была представлена в полном объеме информация в соответствии с п. 2.1.2 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации (утв. Решением Комитета финансового надзора Банка России, Протокол от 09.08.2018 № КФНП-24).
13.8. Настоящий Полис заключен при участии страхового агента ИП Бродовикова Л.А. ИКП 04704

13.9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса:
13.9.1. Приложение № 1: Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденные приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50.
13.9.2. Приложение № 2: Заявление на страхование ответственности оценщиков от «10» 04 2023 г.

От имени Страховщика:
Должность Главный специалист отдела корпоративных продаж Филиала в г. Иркутске
На основании Доверенности №248 от 01.01.2023г.
/ Лысова Е.М. /
мп

От имени Страхователя:
Должность Генеральный директор
На основании Устава
/ Иванович А.О. /
мп