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 № 05-10-32290/23-0-4

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург (далее - Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее - неиспользуемый ОКН), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А** (далее - Объект).

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия регионального значения **«Казарма», входящего в состав ансамбль «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»**.
Район Санкт-Петербурга: **Петродворцовый**.
Кадастровый номер: **78:40:1916402:3050**.
Общая площадь здания: **2266,1 кв. м**.
Входы: **4 отдельных со двора**.
Элементы благоустройства: **электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение**.
Целевое назначение: **нежилое**.

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

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

4. Установить, что:

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

4.2. В отношении Объекта арендатору Объекта необходимо выполнить работы по сохранению ОКН в соответствии с охранным обязательством собственника или иного законного владельца ОКН, утвержденным распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 05.03.2018 № 07-19-103/18 (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 **394 679,08 (триста девяносто четыре тысячи шестьсот семьдесят девять) рублей, 08 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 «Казарма», входящего в состав ансамбль «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона». Объект находится в неудовлетворительном состоянии (акт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 13.09.2022).

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

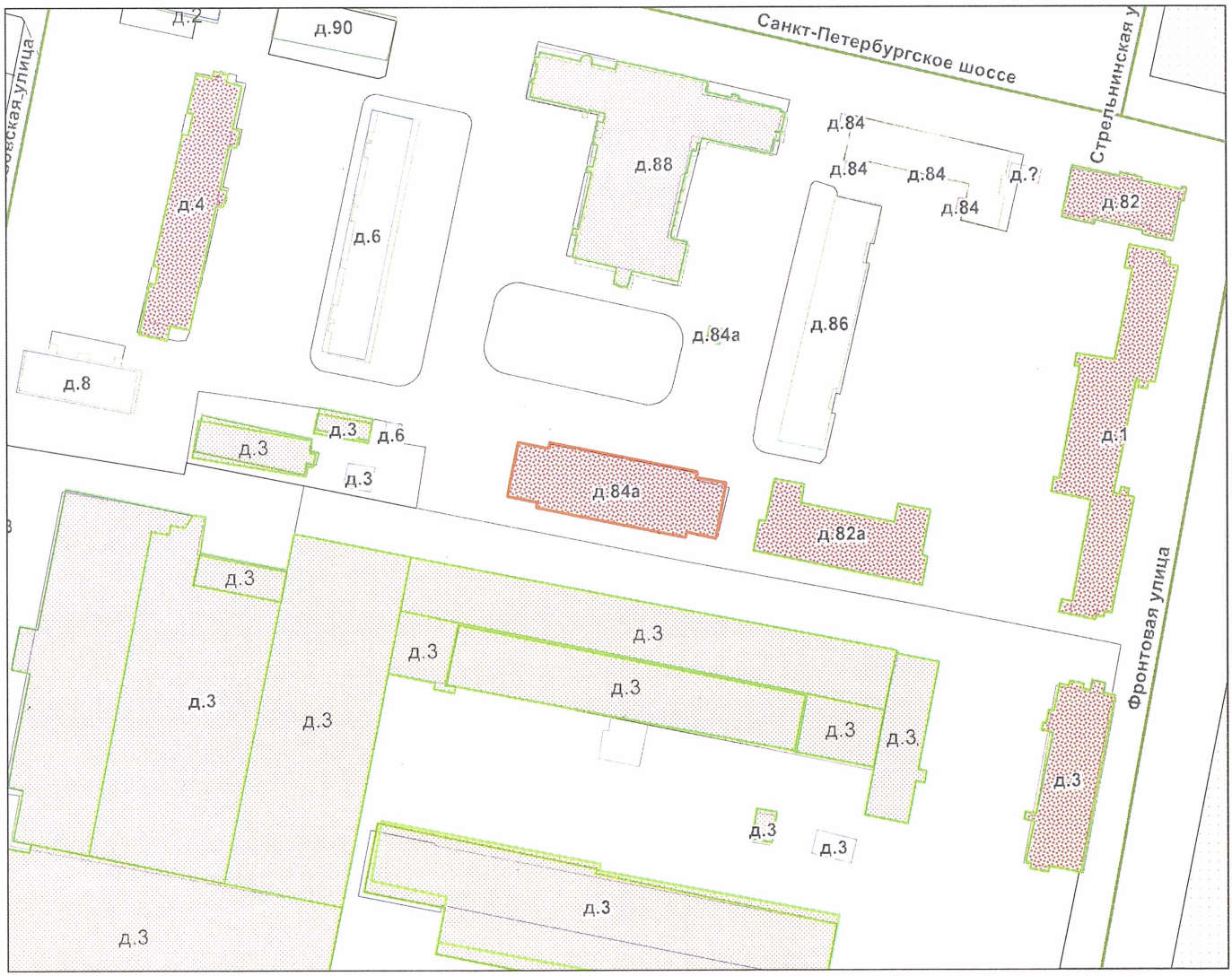
Заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

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

М.Г. Похил

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Описательный адрес: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а



М 1:2000

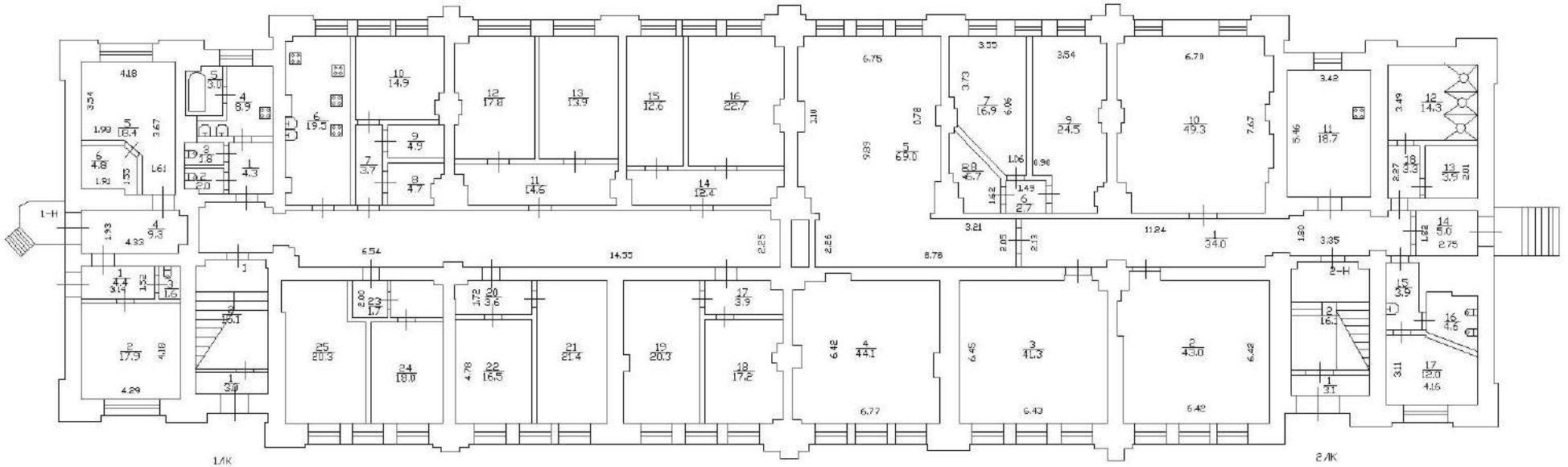
Условные обозначения

- граница строения

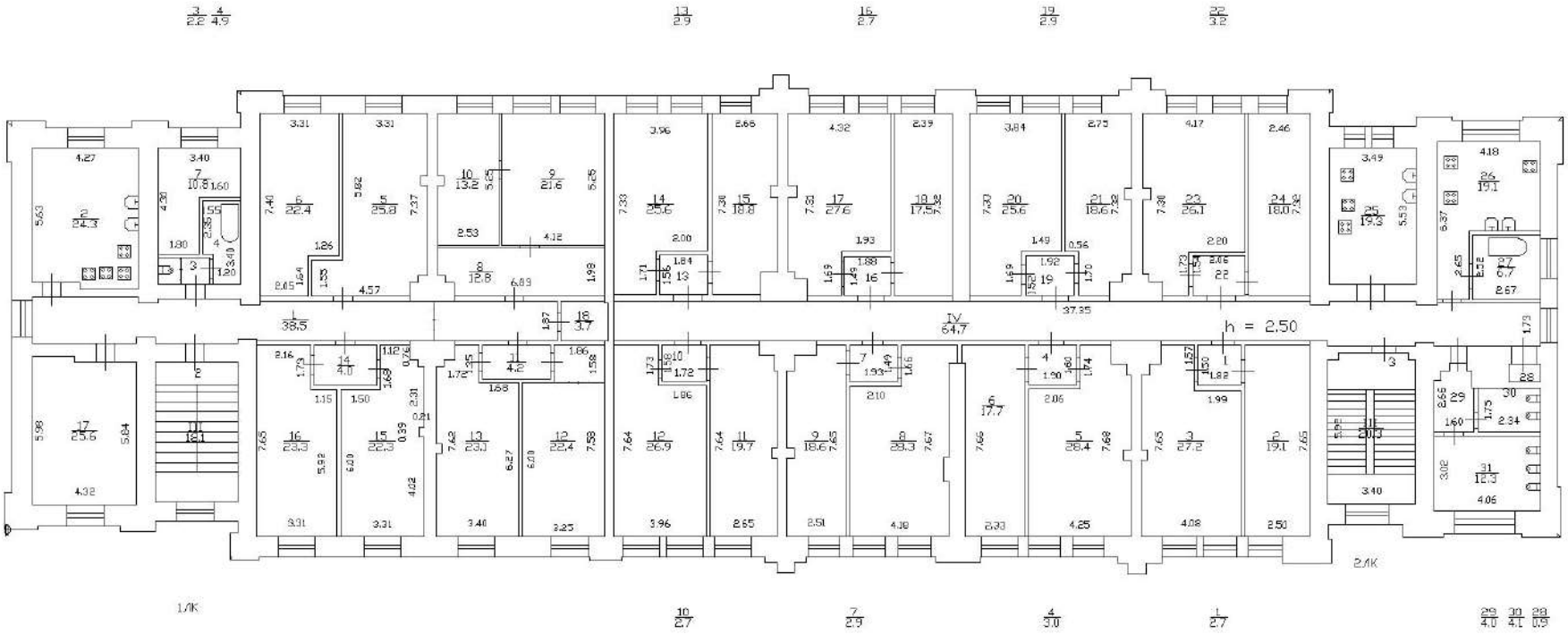
Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

_____(Л.Г. Рыбалкина)
М.П. «24» сентября 2012 г.

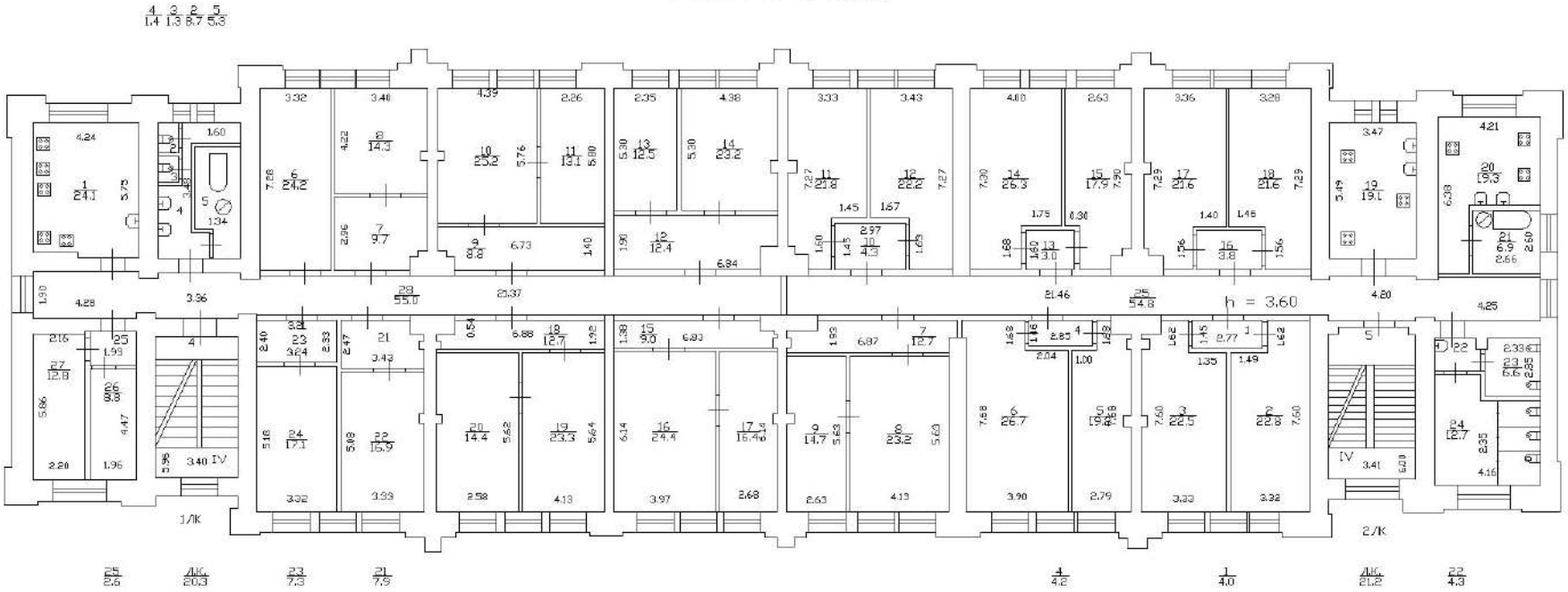
План 1 этажа



План 2 этажа



План 3 этажа



Филиал ГУП “ГУИОН” ПИБ Красносельского и Петродворцового районов
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: Санкт-Петербург, посёлок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	**1-Н**	1	тамбур	4.4		3.35	
		2	водомерный узел	17.9		3.35	
		3	туалет	1.6		3.35	
		4	коридор	9.3		3.35	
		5	кабинет	18.4		3.35	
		6	кабинет	4.8		3.35	
Итого по помещению 1-Н:				56.4			
1	**2-Н**	1	коридор	34.0		3.35	
		2	зал спортивный	43.0		3.35	
		3	зал спортивный	41.3		3.35	
		4	зал спортивный	44.1		3.35	
		5	зал спортивный	69.0		3.35	
		6	коридор	2.7		3.35	
		7	раздевалка	16.9		3.35	
		8	кладовая	6.7		3.35	
		9	техническое помещение	24.5		3.35	
		10	техническое помещение	49.3		3.35	
		11	тренерская	18.7		3.35	
		12	душевая	14.3		3.35	
		13	техническое помещение	3.9		3.35	
		14	коридор	5.0		3.35	
		15	умывальная	3.9		3.35	
		16	туалет	4.6		3.35	
		17	кладовая	12.0		3.35	
		18	коридор	3.3		3.35	
Итого по помещению 2-Н:				397.2			
Итого по нежилым помещениям :				453.6			

Жилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	в т.числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м	Вспом. кв.м			
1	**1**	1	коридор	4.3		4.3		3.35	
		2	туалет	2.0		2.0		3.35	
		3	туалет	1.8		1.8		3.35	
		4	кухня	8.9		8.9		3.35	
		5	ванная	3.0		3.0		3.35	
		6	кухня	19.5		19.5		3.35	
		7	коридор	3.7		3.7		3.35	
		8	кладовая	4.7		4.7		3.35	
		9	кладовая	4.9		4.9		3.35	
		10	комната	14.9	14.9			3.35	
		11	коридор	14.6		14.6		3.35	
		12	комната	17.8	17.8			3.35	
		13	комната	13.9	13.9			3.35	
		14	коридор	12.4		12.4		3.35	
		15	комната	12.6	12.6			3.35	
		16	комната	22.7	22.7			3.35	
		17	коридор	3.9		3.9		3.35	

		18	комната	17.2	17.2			3.35	
		19	комната	20.3	20.3			3.35	
		20	коридор	3.6		3.6		3.35	
		21	комната	21.4	21.4			3.35	
		22	комната	16.5	16.5			3.35	
		23	тамбур	1.7		1.7		3.35	
		24	комната	18.0	18.0			3.35	
		25	комната	20.3	20.3			3.35	
			Итого по квартире 1:	284.6	195.6	89.0			
2	**2**	1	коридор	38.5		38.5		2.50	
		2	кухня	24.3		24.3		2.50	
		3	туалет	9.9		9.9		2.50	
		4	ванная	8.1		8.1		2.50	
		5	комната	21.4	21.4			2.50	
		6	комната	22.4	22.4			2.50	
		7	коридор	12.8		12.8		2.50	
		8	коридор	12.8		12.8		2.50	
		9	комната	21.6	21.6			2.50	
		10	комната	13.2	13.2			2.50	
		11	тамбур	4.2		4.2		2.50	
		12	комната	22.4	22.4			2.50	
		13	комната	23.1	23.1			2.50	
		14	тамбур	4.0		4.0		2.50	
		15	комната	22.3	22.3			2.50	
		16	комната	23.3	23.3			2.50	
		17	комната	25.6	25.6			2.50	
		18	кладовая	3.7		3.7		2.50	
		19	тамбур	4.0		4.0		2.50	
		20	коридор	38.0		38.0		2.50	
			Итого по квартире 2:	355.6	195.3	160.3			
2	**3**	1	тамбур	2.7		2.7		3.70	
		2	комната	19.1	19.1			3.70	
		3	комната	27.2	27.2			3.70	
		4	тамбур	3.0		3.0		3.70	
		5	комната	28.4	28.4			3.70	
		6	комната	17.7	17.7			3.70	
		7	тамбур	2.9		2.9		3.70	
		8	комната	28.3	28.3			3.70	
		9	комната	18.6	18.6			3.70	
		10	тамбур	2.7		2.7		3.70	
		11	комната	19.7	19.7			3.70	
		12	комната	26.9	26.9			3.70	
		13	тамбур	2.9		2.9		3.70	
		14	комната	25.6	25.6			3.70	
		15	комната	18.8	18.8			3.70	
		16	тамбур	2.7		2.7		3.70	
		17	комната	27.6	27.6			3.70	
		18	комната	17.5	17.5			3.70	
		19	тамбур	2.9		2.9		3.70	
		20	комната	25.6	25.6			3.70	
		21	комната	18.6	18.6			3.70	
		22	тамбур	3.2		3.2		3.70	
		23	комната	26.1	26.1			3.70	
		24	комната	18.0	18.0			3.70	
		25	кухня	19.3		19.3		3.70	
		26	кухня	19.1		19.1		3.70	
		27	ванная	6.7		6.7		3.70	
		28	кладовая	0.9		0.9		3.70	
		29	коридор	4.0		4.0		3.70	
		30	туалет	4.1		4.1		3.70	
		31	туалет	12.3		12.3		3.70	
			Итого по квартире 3:	453.1	363.7	89.4			
3	**4**	1	кухня	24.1		24.1		3.60	
		2	коридор	8.7		8.7		3.60	
		3	туалет	1.3		1.3		3.60	
		4	туалет	1.4		1.4		3.60	
		5	ванная	5.3		5.3		3.60	
		6	комната	24.2	24.2			3.60	
		7	комната	9.7	9.7			3.60	

		8	комната	14.3	14.3			3.60	
		9	коридор	8.8		8.8		3.60	
		10	комната	25.2	25.2			3.60	
		11	комната	13.1	13.1			3.60	
		12	коридор	12.4		12.4		3.60	
		13	комната	12.5	12.5			3.60	
		14	комната	23.2	23.2			3.60	
		15	коридор	9.0		9.0		3.60	
		16	комната	24.4	24.4			3.60	
		17	комната	16.4	16.4			3.60	
		18	тамбур	12.7		12.7		3.60	
		19	комната	23.3	23.3			3.60	
		20	комната	14.4	14.4			3.60	
		21	коридор	7.9		7.9		3.60	
		22	комната	16.9	16.9			3.60	
		23	коридор	7.3		7.3		3.60	
		24	комната	17.1	17.1			3.60	
		25	коридор	2.6		2.6		3.60	
		26	комната	8.8	8.8			3.60	
		27	комната	12.8	12.8			3.60	
			Итого по квартире 4:	357.8	256.3	101.5			
3	**5**	1	тамбур	4.0		4.0		3.60	
		2	комната	22.8	22.8			3.60	
		3	комната	22.5	22.5			3.60	
		4	тамбур	4.2		4.2		3.60	
		5	комната	19.2	19.2			3.60	
		6	комната	26.7	26.7			3.60	
		7	коридор	12.7		12.7		3.60	
		8	комната	23.2	23.2			3.60	
		9	комната	14.7	14.7			3.60	
		10	тамбур	4.3		4.3		3.60	
		11	комната	21.8	21.8			3.60	
		12	комната	22.2	22.2			3.60	
		13	тамбур	3.0		3.0		3.60	
		14	комната	26.3	26.3			3.60	
		15	комната	17.9	17.9			3.60	
		16	тамбур	3.8		3.8		3.60	
		17	комната	21.6	21.6			3.60	
		18	комната	21.6	21.6			3.60	
		19	кухня	19.1		19.1		3.60	
		20	кухня	19.3		19.3		3.60	
		21	ванная	6.9		6.9		3.60	
		22	коридор	4.3		4.3		3.60	
		23	туалет	6.6		6.6		3.60	
		24	туалет	12.7		12.7		3.60	
			Итого по квартире 5:	361.4	260.5	100.9			
			Итого по жилым помещениям :	1812.5	1271.4	541.1			

Кроме того:

Лестницы

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	**1ЛК**	1	тамбур	3.0		3.00	
		2	лестница	15.1		3.00	
2		III	лестница	18.1		3.00	
3		IV	лестница	20.3		3.60	
			Итого по помещению 1ЛК:	56.5			
1	**2ЛК**	1	тамбур	3.1		3.35	
		2	лестница	16.1		3.00	
2		III	лестница	20.3		3.00	
3		IV	лестница	21.2		3.60	

			Итого по помещению 2ЛК:	60.7			
			Итого по лестницам :	117.2			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 2266.1

Кроме того:

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

площадь лестниц, кв. м: 117.2
площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / _____ /

Проверил: _____ / _____ /

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

« 12 » сентября 2006 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург 10 марта 2023 года

Обследование начато в «15» час. «02» мин.
Обследование окончено в «15» час. «20» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 10 марта 2023 года № 181 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

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

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

в присутствии:

проведено обследование здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:40:1916402:3050.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0038К005800000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 2266.1 кв.м. Этаж: информация в БД ИТС "Аренда" отсутствует. Вход: отдельный со двора. Элементы благоустройства: информация в БД ИТС "Аренда" отсутствует.

Статус объекта культурного наследия: сведения отсутствуют.

Основание пользования (при наличии): сведения отсутствуют.

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

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

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☐ Обеспечен ☑ Не обеспечен

Объект:

☐ Используется ☑ Не используется

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт ☐ Удовлетворительное

☐ Отличное ☐ Неудовлетворительное

☐ Нормальное

		В				

Вид использования Объекта: по визуальным признакам не используется.
Пользователь: не выявлен.
Перепланировка/переустройство: не выявлялись в связи с отсутствием доступа на Объект, дверные проемы заварены, оконные проемы зашиты/заложены.
Иные лица, использующие Объект: не выявлены.
Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☐ электроснабжения

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

☐ водоснабжения/водоотведения

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

☐ газоснабжения

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

☐ теплоснабжения

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

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется

☑ не применяется

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

Выявленные нарушения: выявить не представилось возможным.

Приложение:

☑	Фототаблица	☐	Копии документов технического учета

Иное:

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

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

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

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 181 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Вид на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 181 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

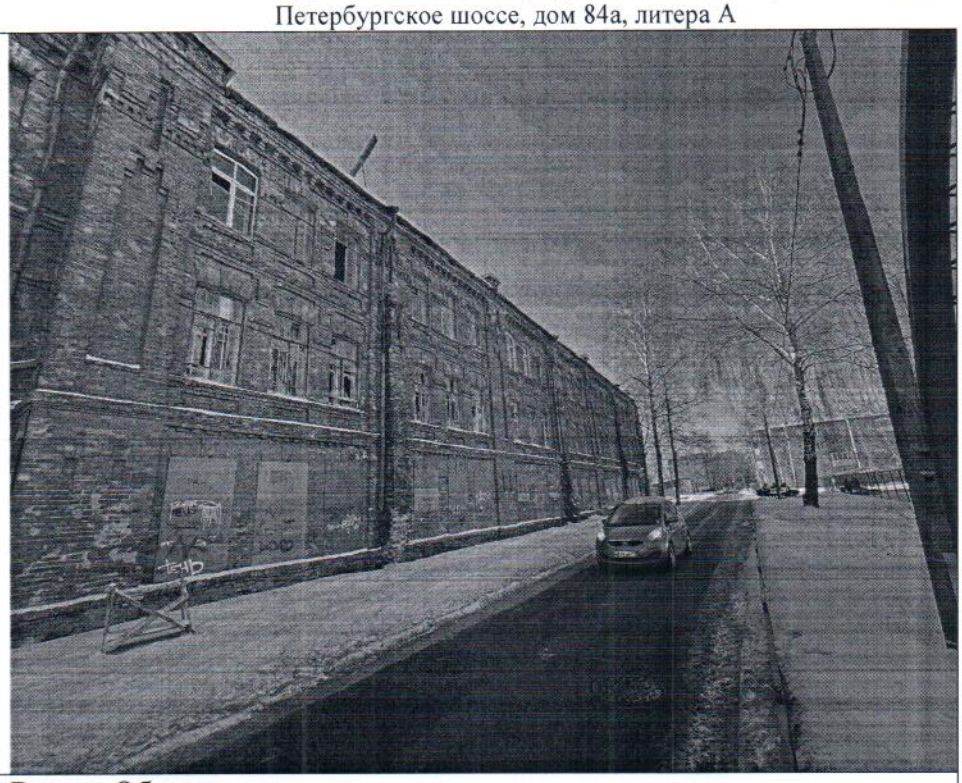
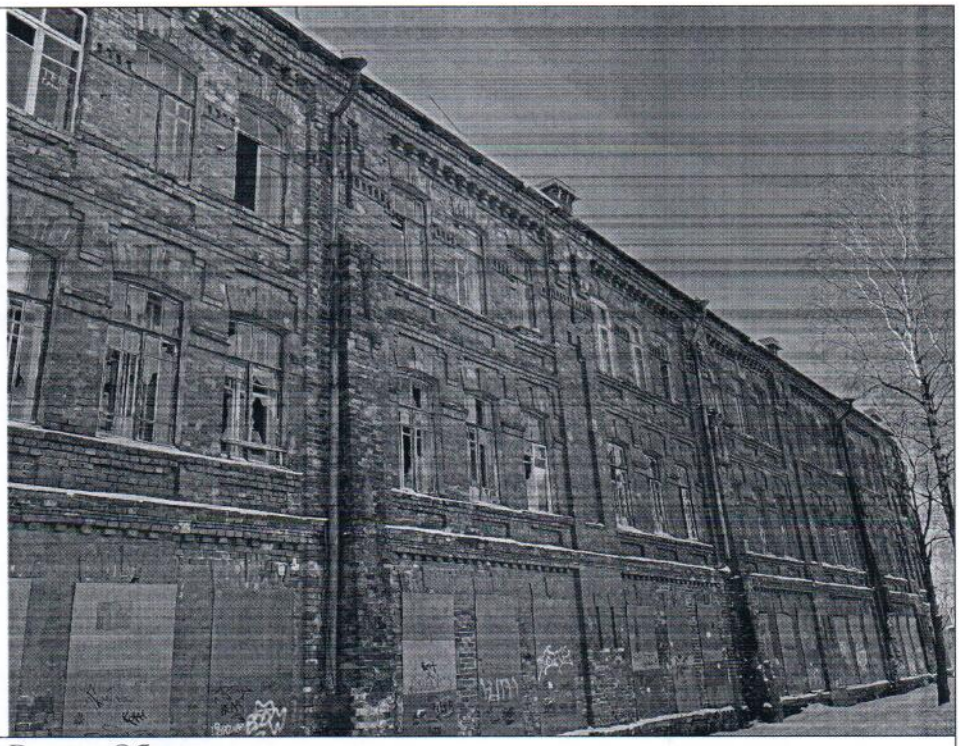
Фото 3	
Описание:	Вид на Объект

Фото 4	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 181 от 10 марта 2023 года Адрес: г.Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

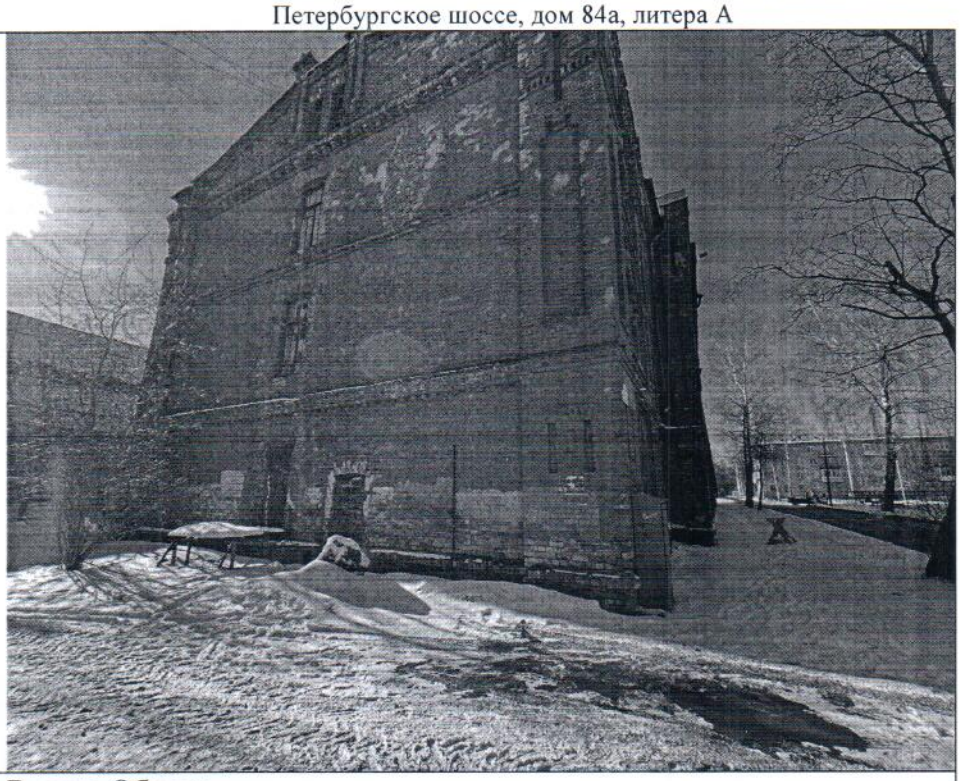
Фото 5	
Описание:	Вид на Объект

Фото 6	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 181 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

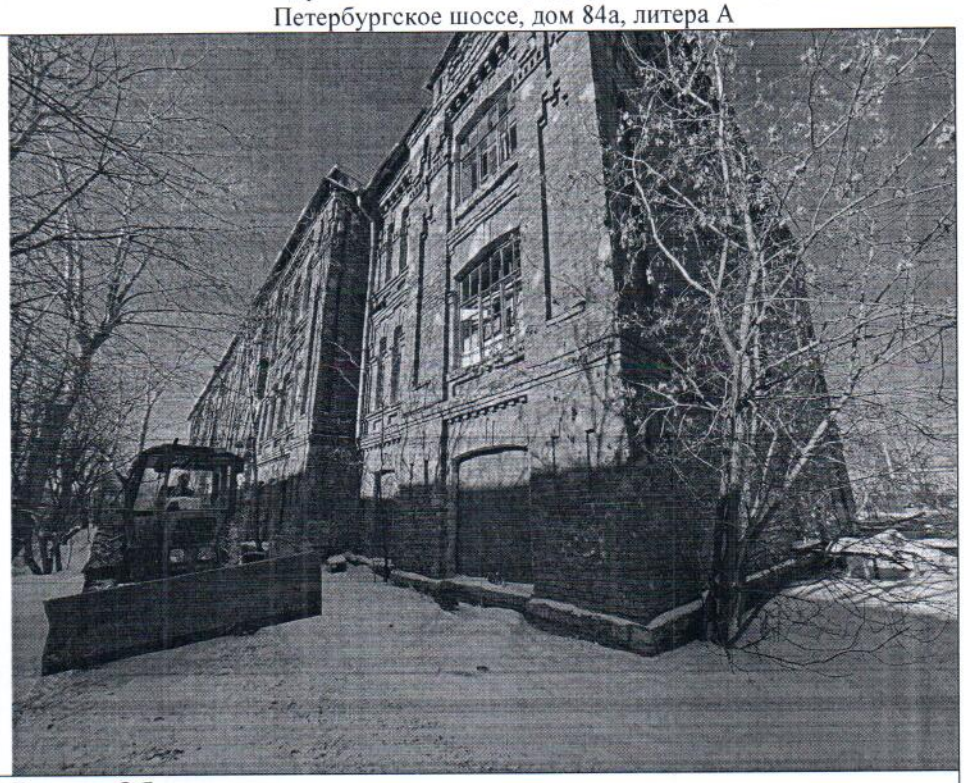
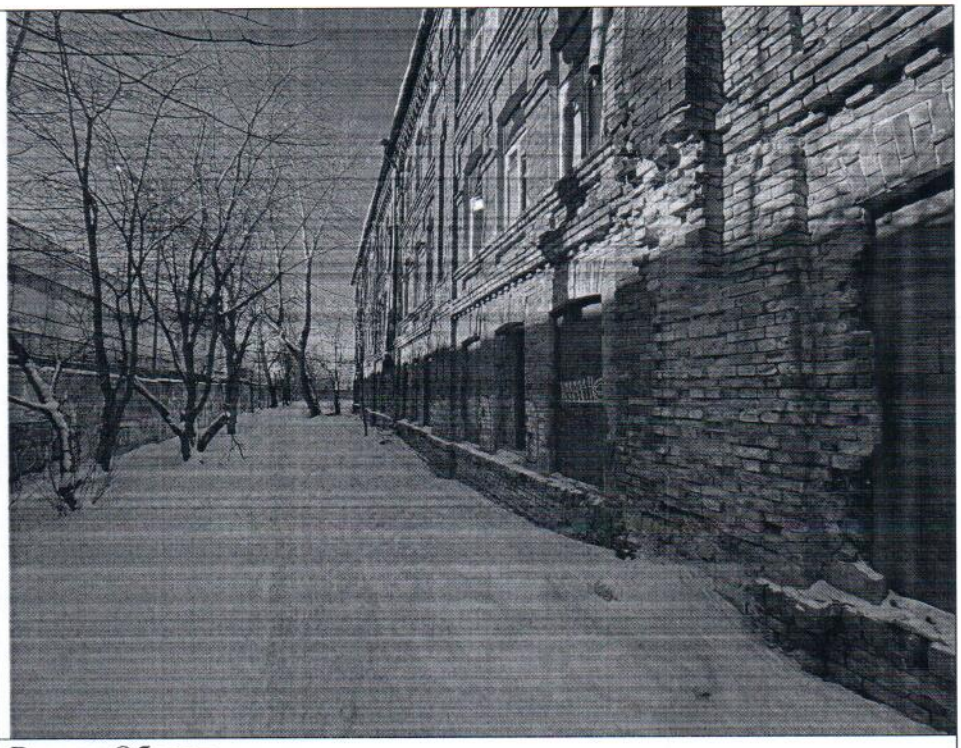
Фото 7	
Описание:	Вид на Объект

Фото 8	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 181 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

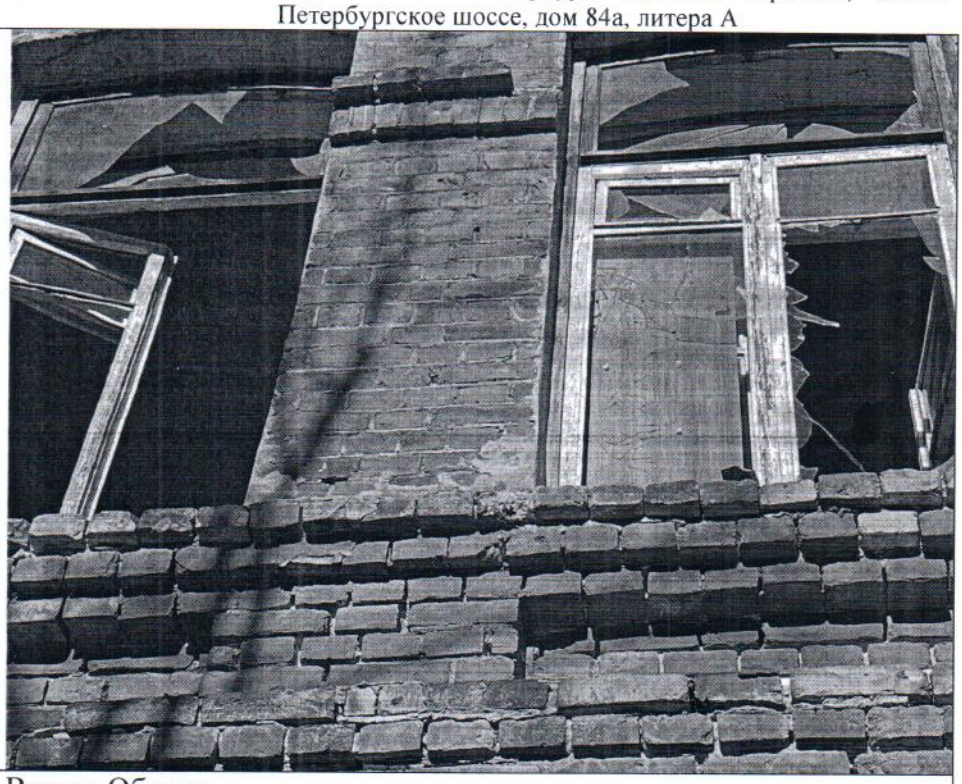
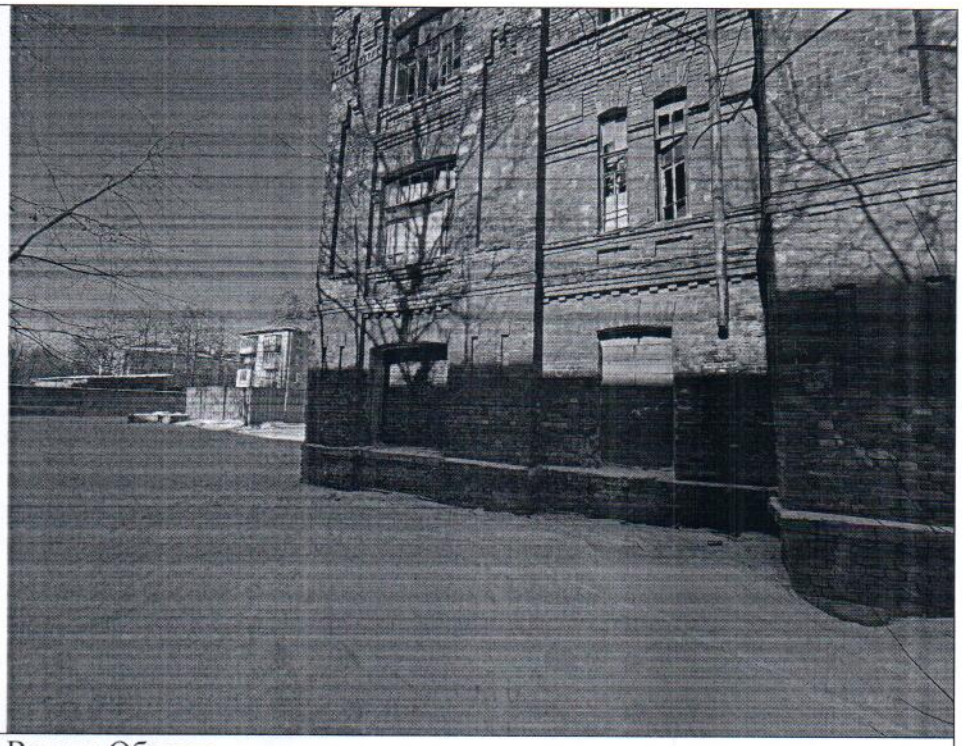
Фото 9	
Описание:	Вид на Объект

Фото 10	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 181 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

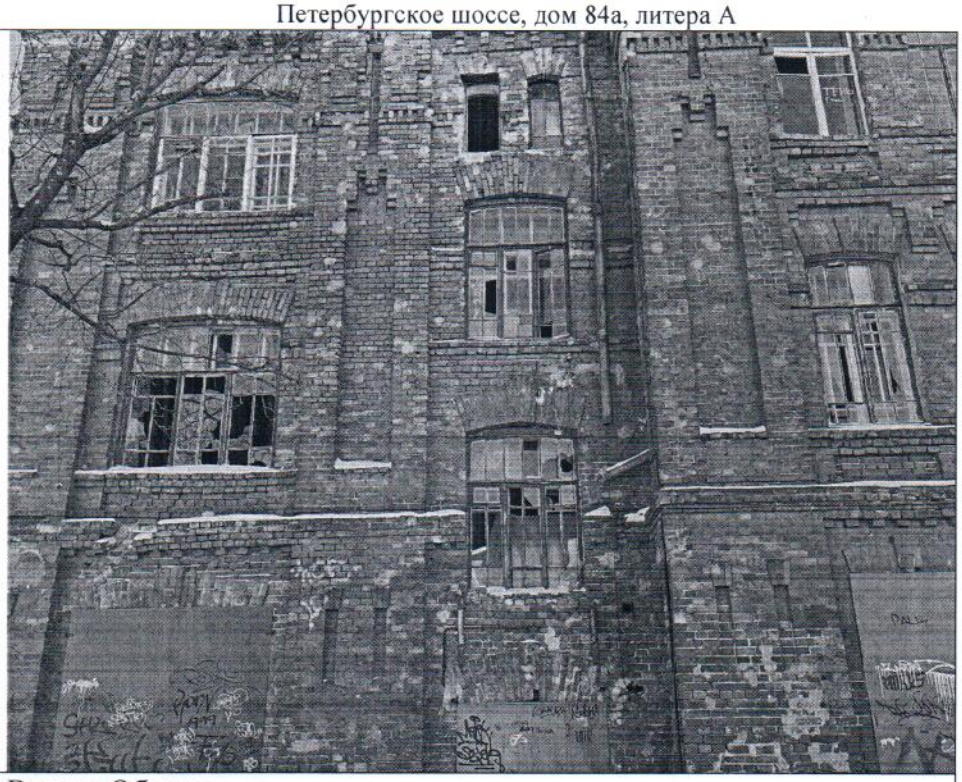
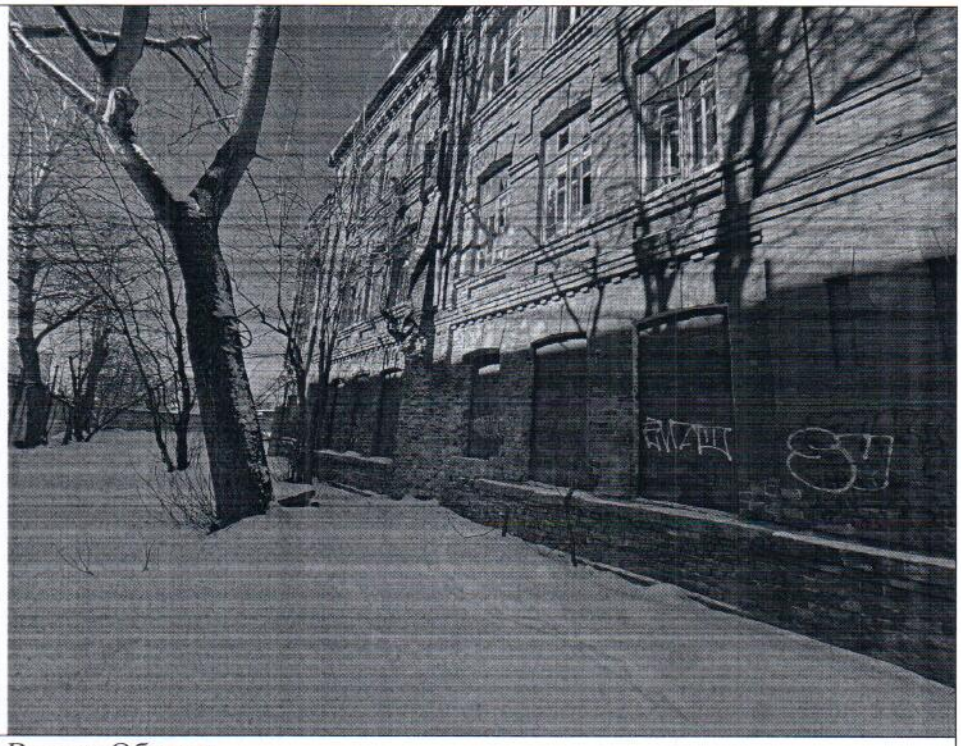
Фото 11	
Описание:	Вид на Объект

Фото 12	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Аристов И.Д. /

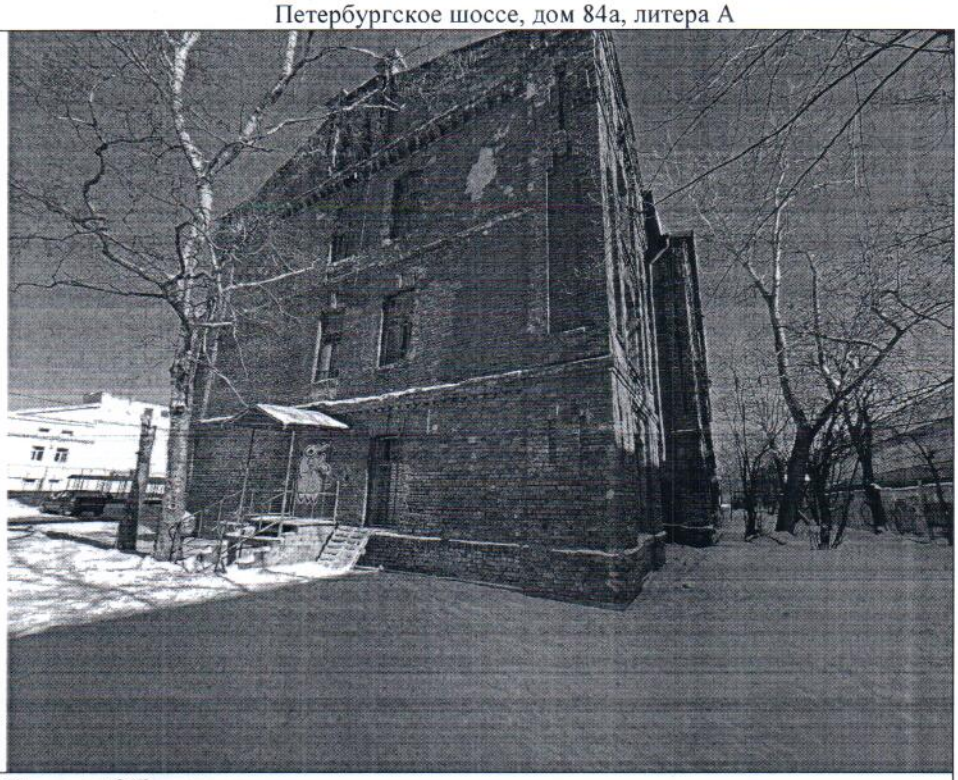
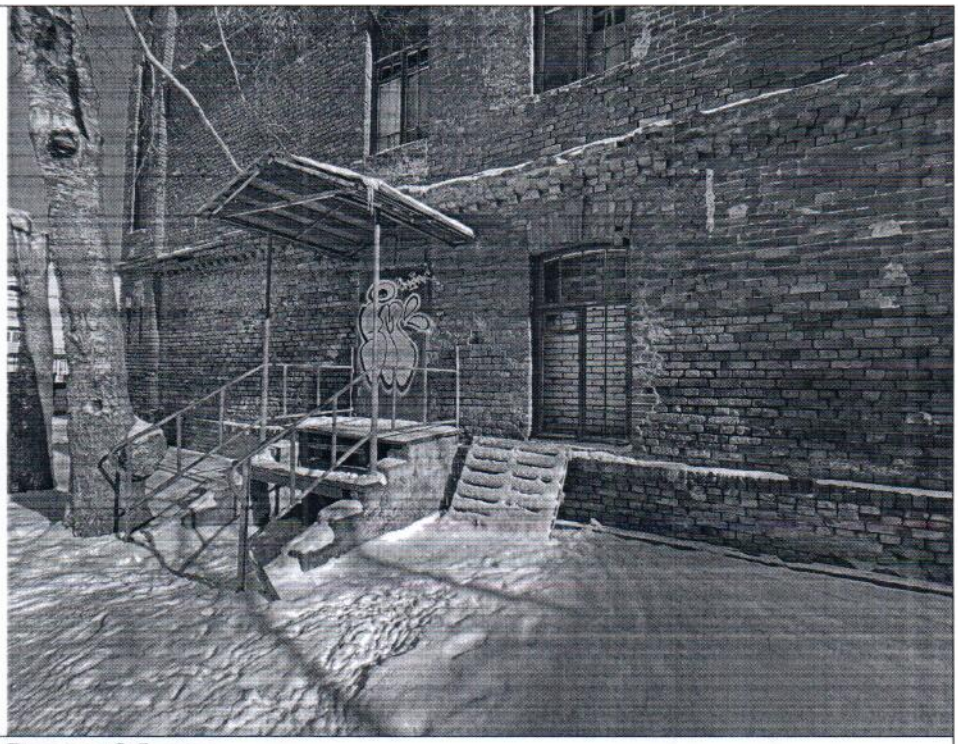
Фото 13	
Описание:	Вид на Объект

Фото 14	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Аристов И.Д. /

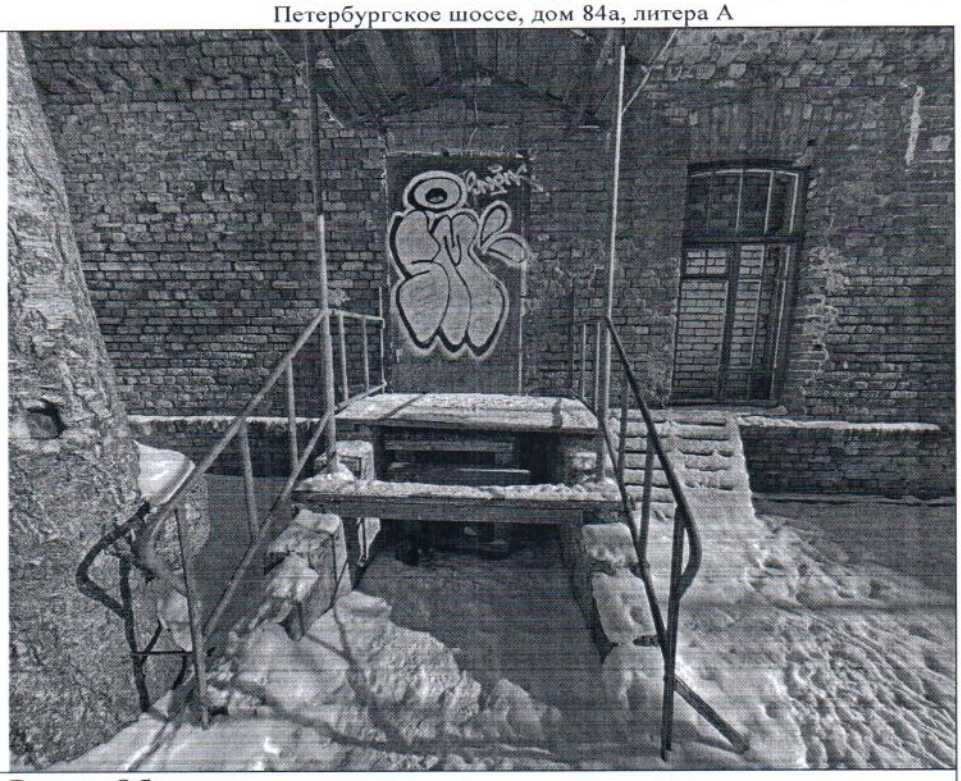
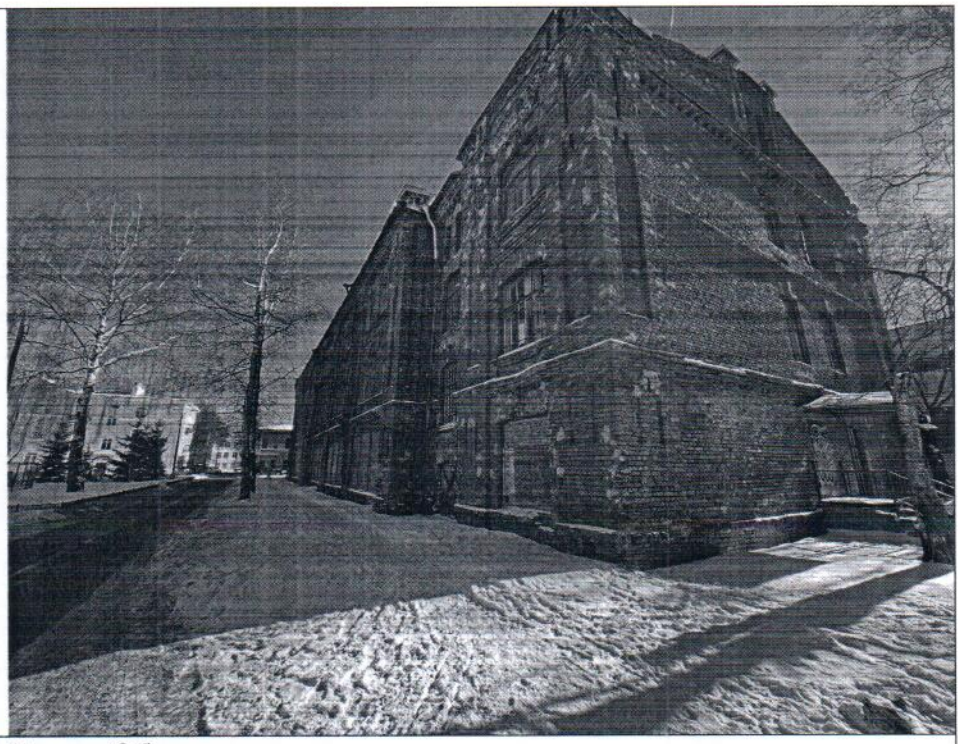
Фото 15	
Описание:	Вид на Объект

Фото 16	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Аристов И.Д. /

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.10.2023, поступившего на рассмотрение 17.10.2023, 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: 11

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320	
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3050

Номер кадастрового квартала:	78:40:1916402
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:19164Б:0:11
Местоположение:	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Площадь, м2:	2266.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	27146100.47
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:1916402:3511
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:1916402:3251, 78:40:1916402:3252, 78:40:1916402:3253, 78:40:1916402:3254
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Федорова Ариадна Витальевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320	
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3050

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 78:40:1916402:3050-78/011/2022-1 11.08.2022 16:20:24
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

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

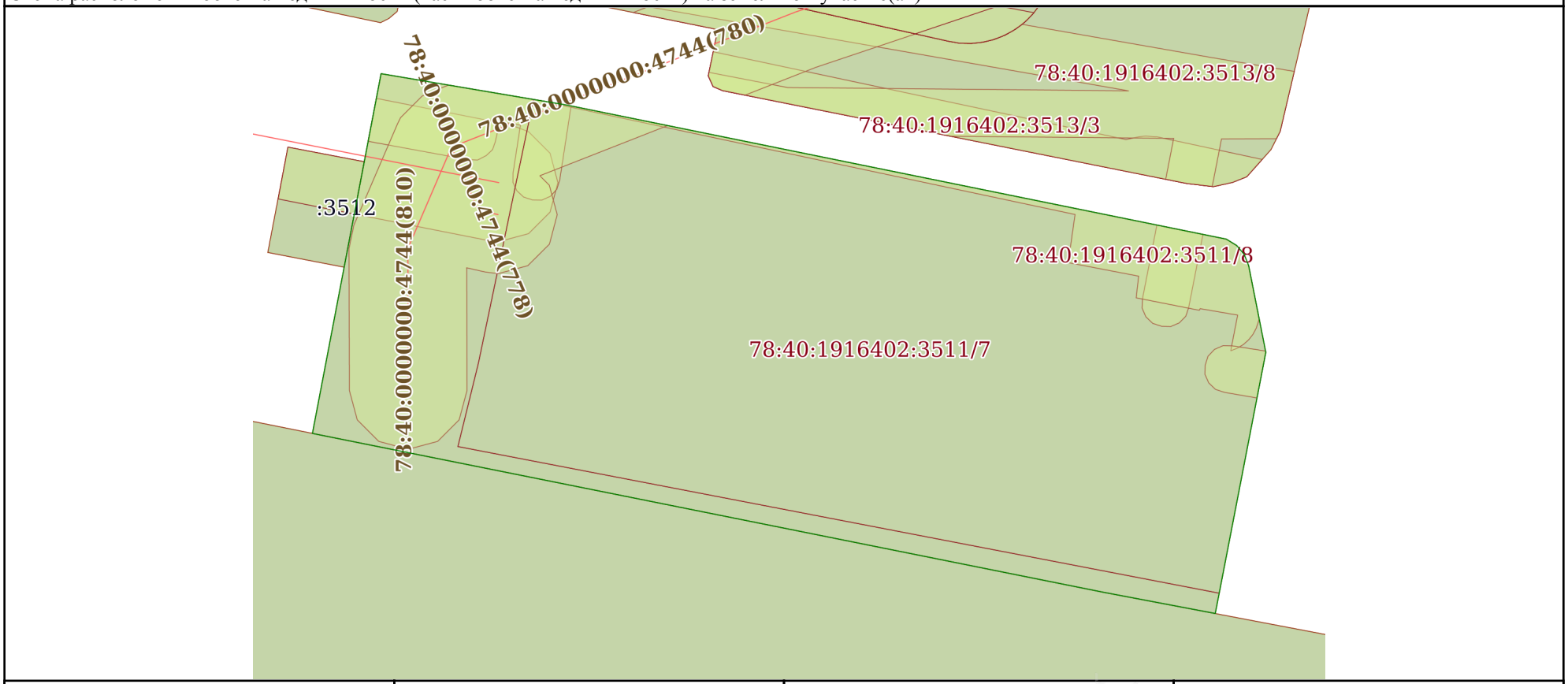
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320	
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3050

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



Масштаб 1:500	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

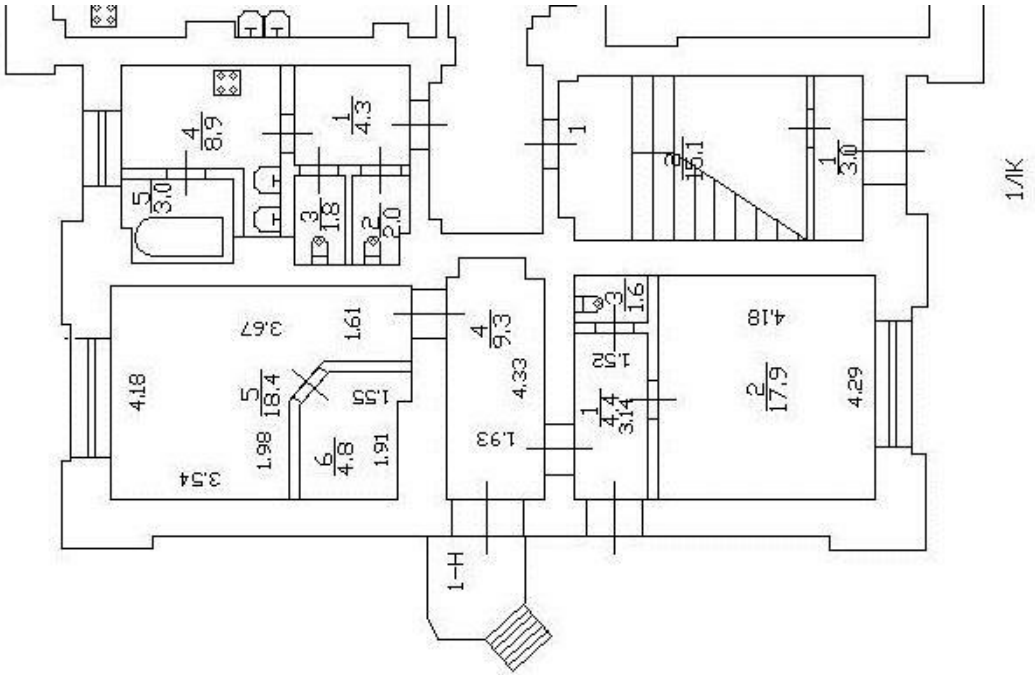
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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: 11

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320	
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

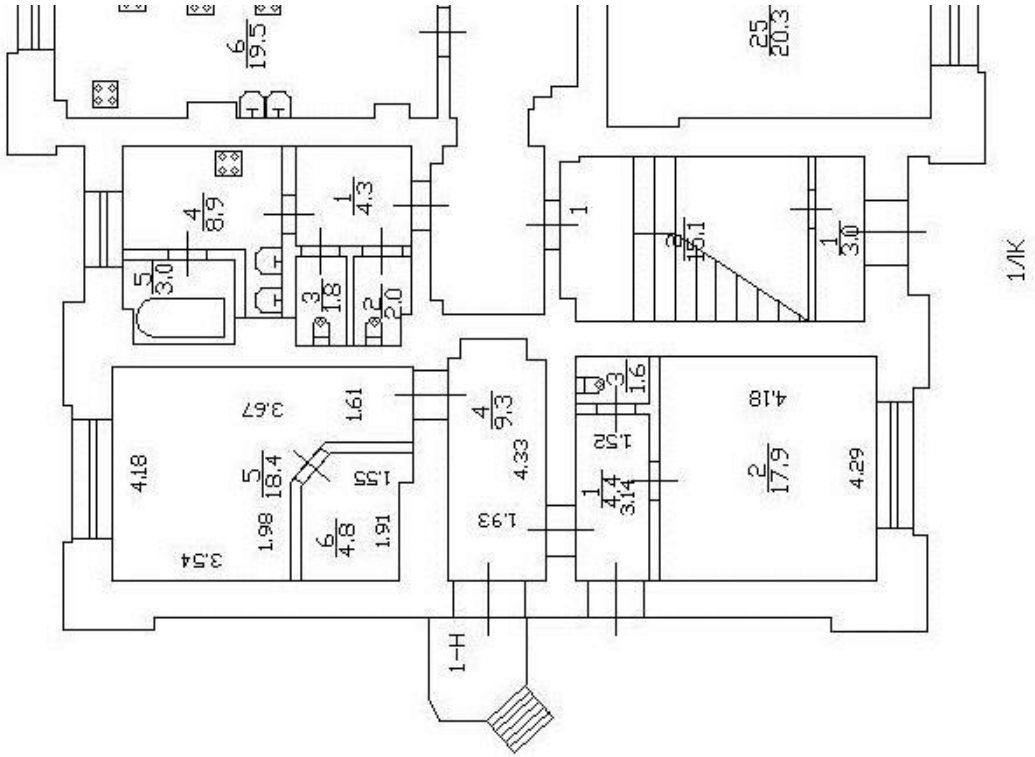
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320	
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

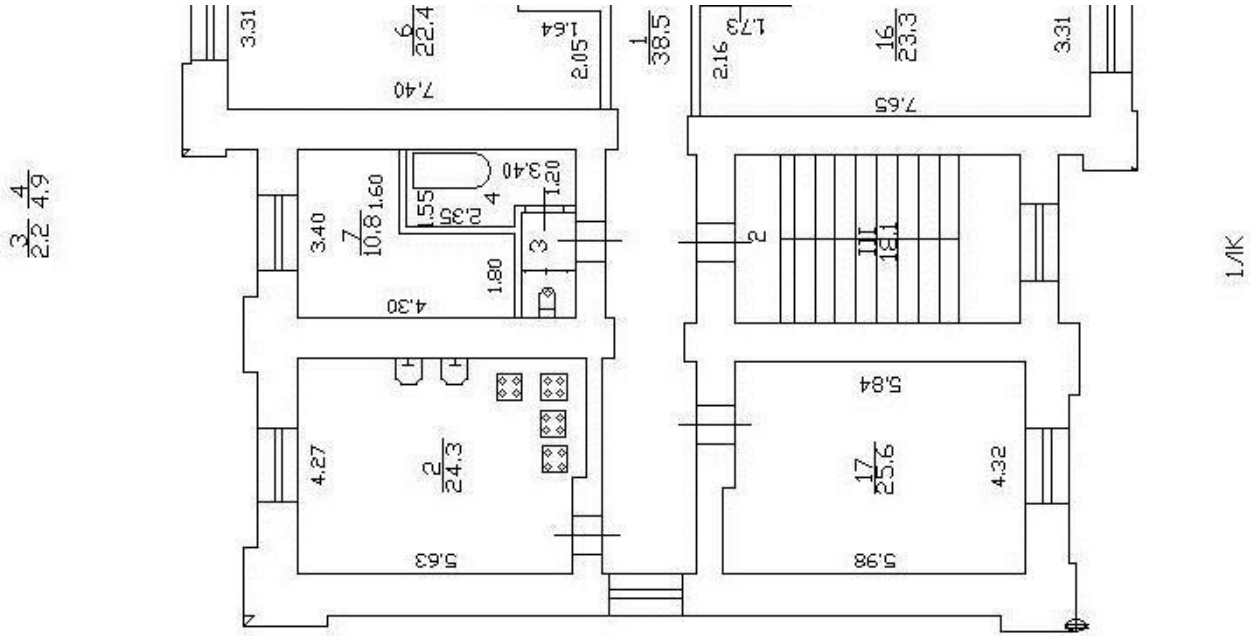
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320	
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050	Номер этажа (этажей): 2



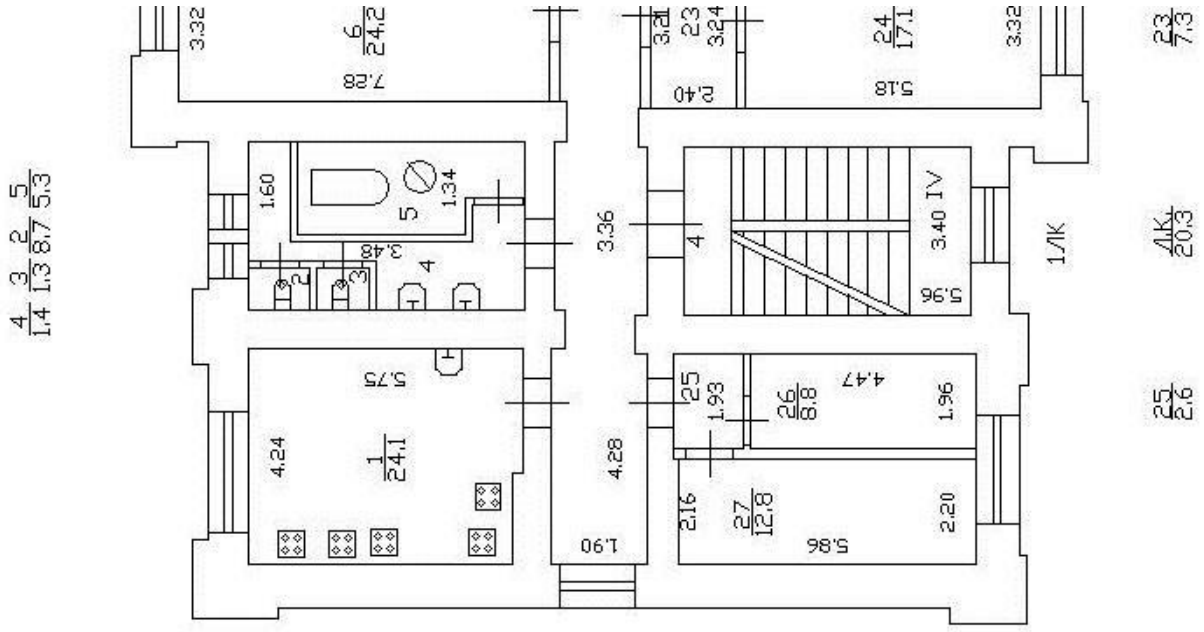
Масштаб 1

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

Здание
вид объекта недвижимости

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

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320	
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050	Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

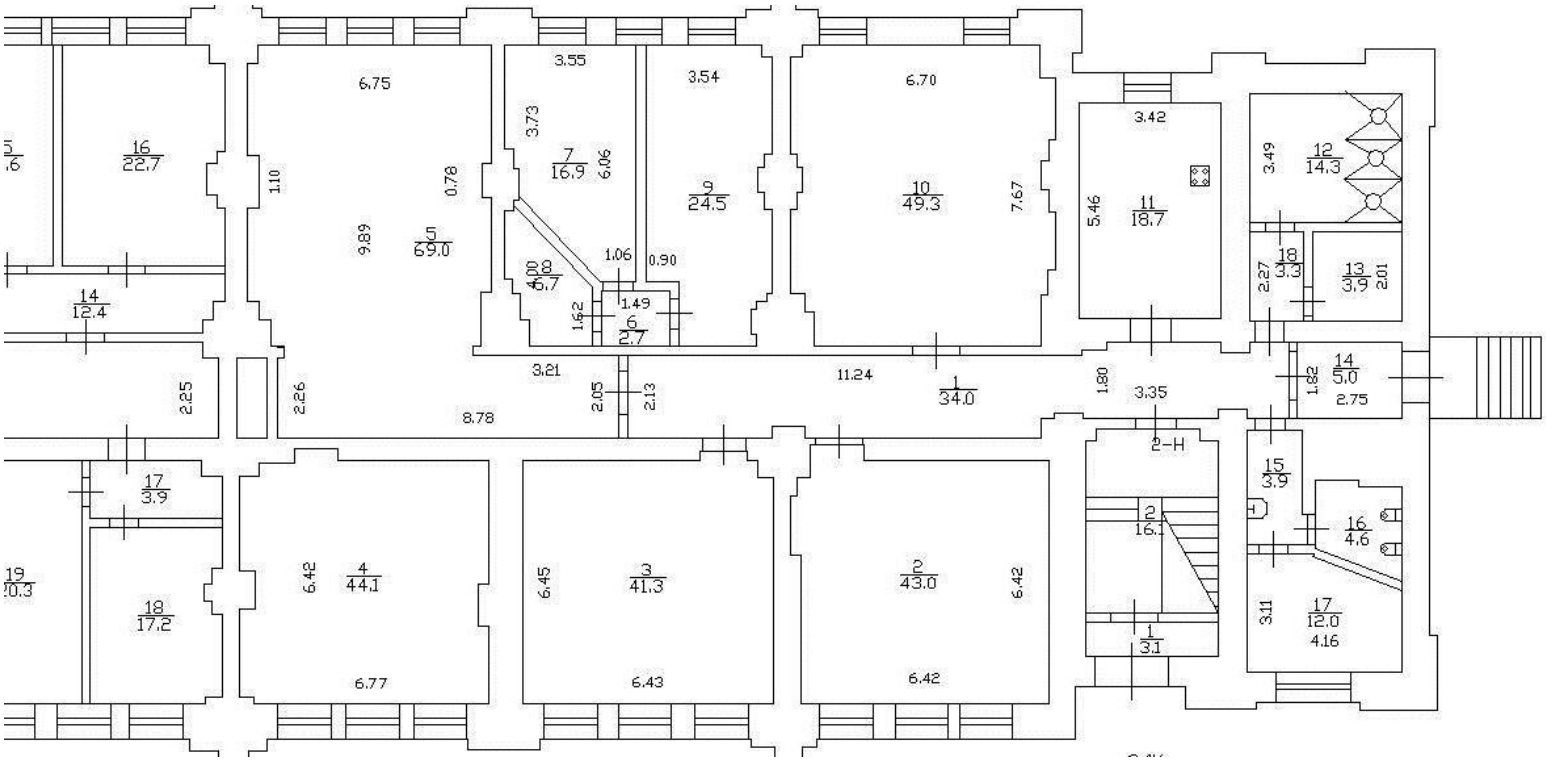
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

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

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320	
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

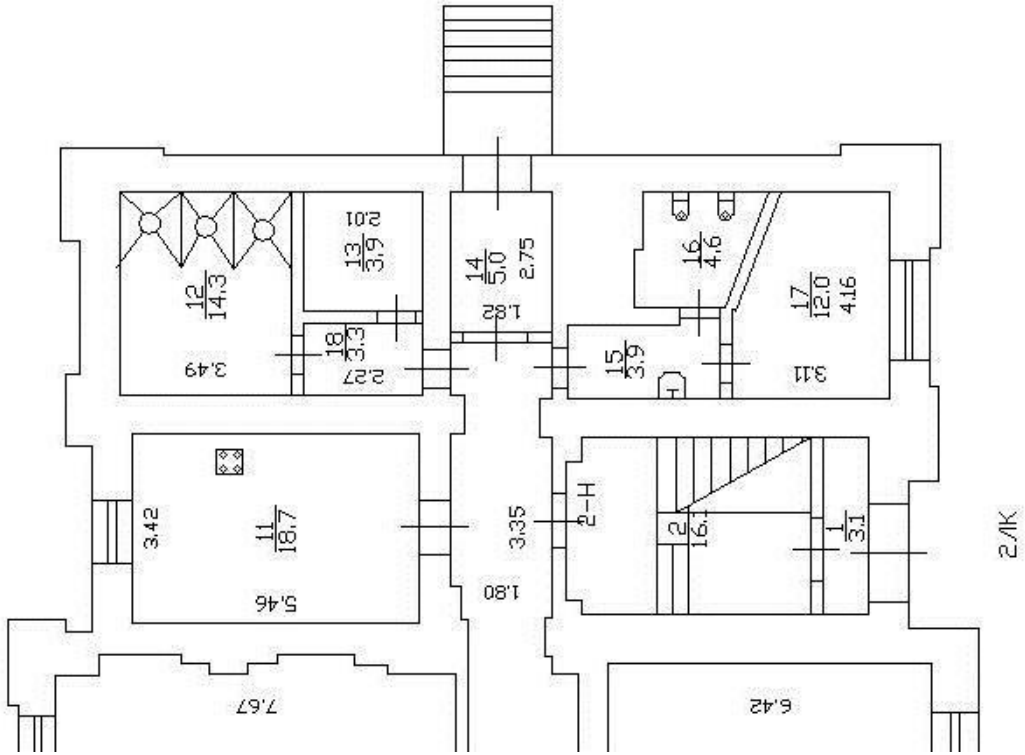
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320	
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

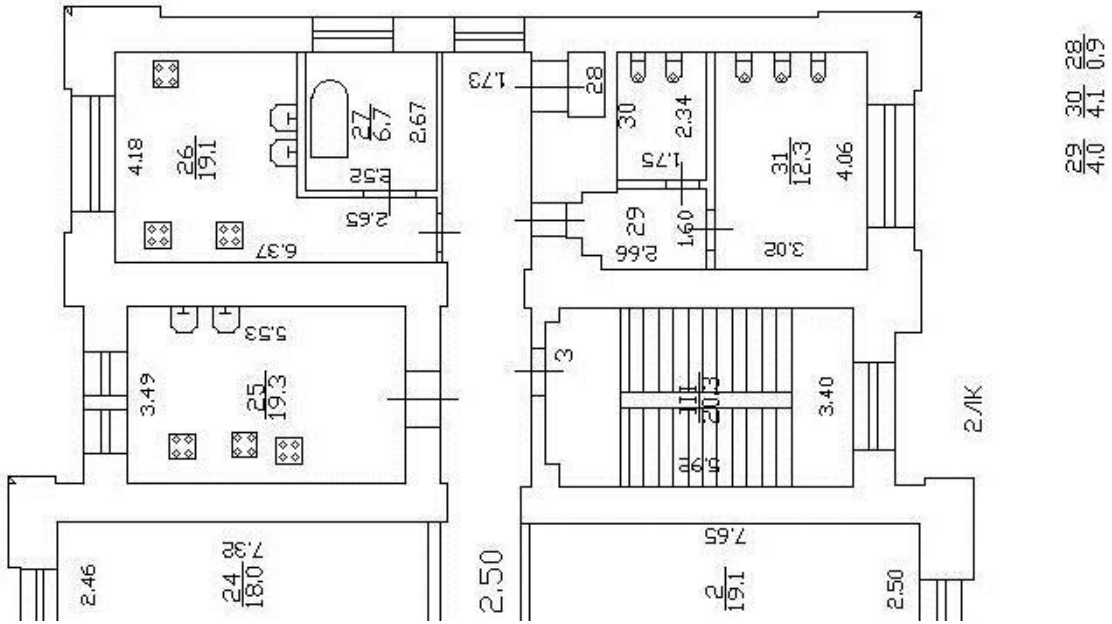
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320	
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

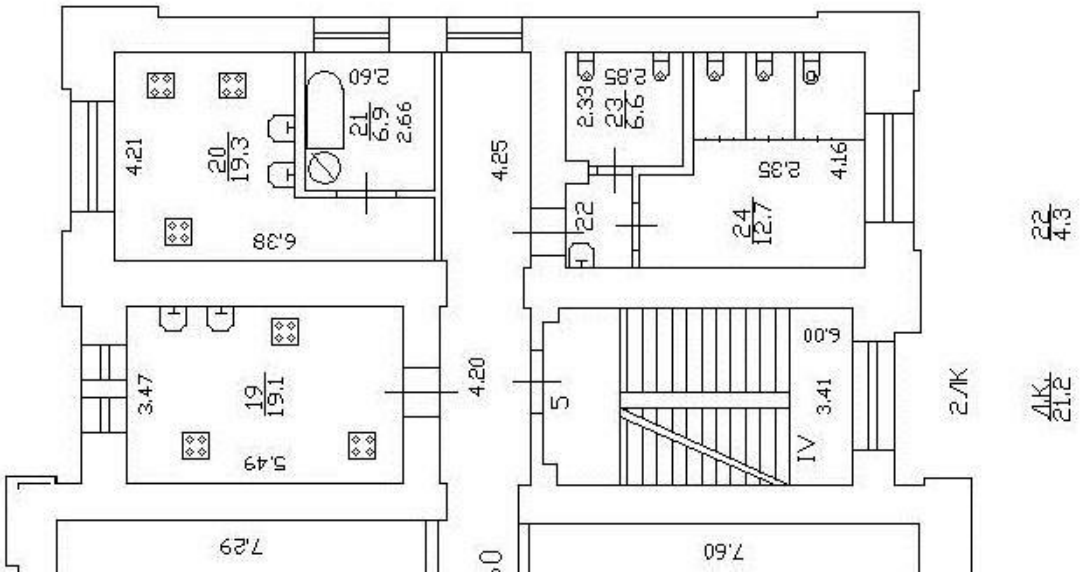
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320	
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050	Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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 17.10.2023, поступившего на рассмотрение 17.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200332	
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3511

Номер кадастрового квартала:	78:40:1916402
Дата присвоения кадастрового номера:	29.03.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Площадь, м2:	2451 +/- 17
Кадастровая стоимость, руб:	33754325.42
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:0000000:4744, 78:40:0000000:4745, 78:40:1916402:3050
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
Получатель выписки:	Федорова Ариадна Витальевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200332	
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3511

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 78:40:1916402:3511-78/011/2022-1 16.09.2022 15:51:39
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200332	
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3511

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

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

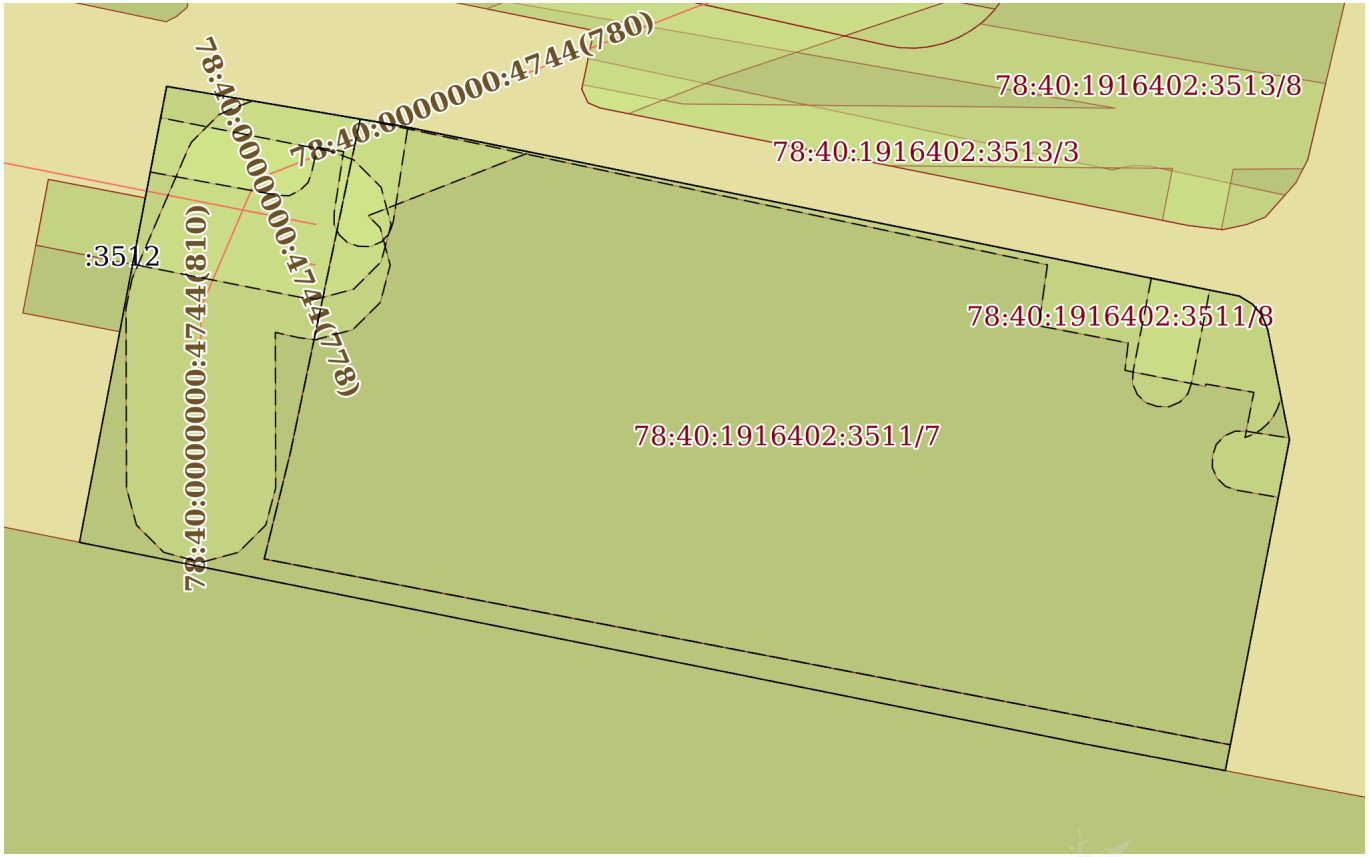
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200332	
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3511

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

МЧС РОССИИ

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

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

20.12.2023 № ИП-130-3160

На № 05-10-32290/23-0-3 от 18.10.2023

Начальнику Управления по
распоряжению объектами
нежилого фонда
Комитета имущественных
отношений Санкт-Петербурга

Посошниковой И.Н.

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

О направлении сведений

Уважаемая Ирина Николаевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по учетным данным Главного управления, а так же по итогам инвентаризации 2018 года проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объект недвижимости расположенный по адресу: Санкт-Петербург, п. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 84а, литера А, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 29BAE15CA93A165B7B259A495AE40D4C
Владелец: Цыганов Егор Вячеславович
Действителен с 14.03.2023 по 06.06.2024

Сенюк Александр Александрович
8(812) 2470936

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
"ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ"
(СПб ГКУ ЦИОООКН)**

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, Санкт-Петербург, 191011
тел. (812) 417-2232
http://cioookn.kgiop.gov.spb.ru

№01-43-25134/23-0-1 от 18.10.2023

№ 01-43-25134/23-0-0 от 18.10.2023
На № 05-10-32290/23-0-2 от 18.10.2023

**Начальнику управления по распоряжению объектами нежилого фонда
Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга**

Посошниковой И.Н.

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А** на основании распоряжения КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" от 25.05.2017 № 262-р относится к числу объектов культурного наследия регионального значения **"Казарма", входящего в состав ансамбля "Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона"**.

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00CDFC792B66C41EB232883D93E72D081D
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 11.10.2022 по 04.01.2024

Е.В. Коробкова

Петрова А.А.
(812) 417-43-46

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

КОПИЯ ВЕРНА

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

Санкт-Петербург, пос. Стрельна,
Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
(Адрес объекта)

«13» сентября 2022 г.

Представитель органа государственной охраны: ведущий специалист отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Давыдов Ю.М.
(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

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

«Казарма» – объект культурного наследия регионального значения, в составе комплекса «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» на основании распоряжения КГИОП № 262-р от 25.05.2017
(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург
(Республика, область, район)

Стрельна
(Город)

улица Санкт-Петербургское шоссе д. 84а литер А офис -

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Здание построено в 1908-1910 гг. в «кирпичном стиле». Прямоугольное в плане, трехэтажное с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами. Сохранились деревянные оконные заполнения с исторической расстекловкой.

Материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич, материал отделки цоколя известняк. Оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированными по три проема раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы.

В настоящее время здание расселено, не эксплуатируется.
(дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения)

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

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

имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

отсутствует

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

отсутствует

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны: _____ (Подпись) Давыдов Юлиан Моисеевич (Ф.И.О. полностью)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
_____листа(ов)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

05 МАР 2018 № 04-19-103/18

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного регионального значения «Казарма», 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 «Казарма», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (согласно распоряжению КГИОП от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А), 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 05 МАР 2018 №04-19-103/18

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

"Казарма"
(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	8	1	7	1	1	0	0	5	9	1	0	0	1	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:

Казарма

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:

1908-1910 гг.

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 №262-р от «25» мая 2017 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

поселок Стрельна

(населенный пункт)

улица Санкт-Петербургское шоссе д. 84а корп./стр. литера А помещение/квартира ---

иные сведения:

Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербугское шоссе, дом 84а, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.10.2017 № 99/2017/31026058)

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):

границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 25.05.2017 г. №262-р, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 30.05.2017 №272-р, согласно приложению №2 к настоящему охранному обязательству

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

Прилагается: 3 (три) 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 объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санк-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон"

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 Международный день памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

В интересах сохранения объекта культурного наследия, включенного в реестр, 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 и возобновление доступа к нему осуществляются по решению КГИОП.

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) 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 объекта культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 60 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.

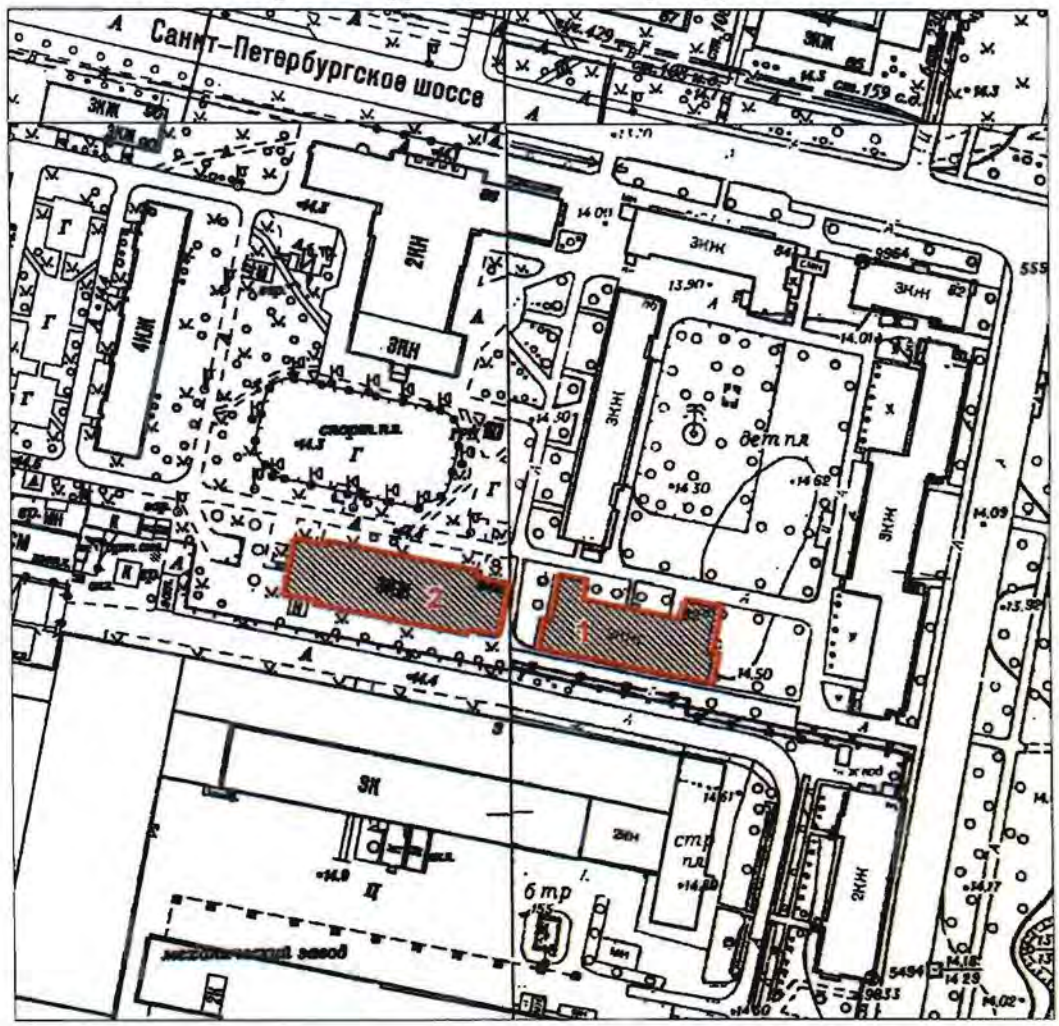
Приложение:

1. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 25.05.2017 г. №262-р.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 30.05.2017 №272-р.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Приложение № 1
к охранному обязательству

Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона»
(далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

Граница территории объекта культурного наследия

Объект культурного наследия

Состав объекта культурного наследия:

1. Штаб с гауптвахтой
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А)
2. Казарма
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 12 и далее до точки 1 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3046, от точки 13 до точки 25 и далее до точки 13 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3050.

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



Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	84,8475100	98,0085100
2.	84,8561500	98,0102000
3.	84,8558100	98,0119700
4.	84,8691100	98,0145000
5.	84,8675800	98,0223800
6.	84,8619000	98,0212600
7.	84,8561200	98,0498200
8.	84,8618500	98,0509900
9.	84,8598000	98,0613400
10.	84,8463900	98,0585300
11.	84,8460300	98,0603200
12.	84,8374000	98,0586000
13.	84,8660000	98,0001400
14.	84,8516220	97,9967287
15.	84,8525800	97,9907600
16.	84,8530500	97,9876400
17.	84,8517100	97,9873700
18.	84,8606200	97,9434600
19.	84,8619300	97,9437500

20.	84,8634900	97,9347500
21.	84,8797800	97,9381500
22.	84,8778200	97,9472000
23.	84,8791300	97,9473800
24.	84,8702400	97,9911300
25.	84,8682800	97,9906600

Режим использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

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

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

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

Приложение № 2
к охранному обязательству

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», 1908-1910 гг.,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, п. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82 а, литера А, д. 84 а, литера А.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение и градостроительные характеристики ансамбля; пространственно-планировочная композиция.	
	1. Штаб с гауптвахтой (Санкт-Петербургское шоссе, д. 82 а, литера А).		
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация П-образного в плане, двухэтажного здания, состоящего из прямоугольного южного объема и двух фланкирующих торцевых северных объемов; исторические конфигурация и габариты вальмовой крыши с двумя щипцами в завершении лестничных клеток по южному фасаду; материал окрытия крыши (металл); высота конька крыши.	  

2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич); исторические отметки межэтажных перекрытий; исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на сводах с распалубками), материал (известняк) и профиль ступеней; прусские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.	   
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля; историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований);	

		материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич; материал отделки цоколя (известняк); местоположение, габариты и конфигурация (с лучковыми и полуциркульными перемычками) оконных и дверных проемов; исторический рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений; оформление углов здания и простенков по южному фасаду профилированными плоскими лопатками; подоконная профилированная тяга в уровне первого этажа боковых и северного фасадов; оформление проемов первого и второго этажей южного фасада и проемов внешних фасадов боковых объемов четырехугольными подоконными филенками, профилированными подоконными досками и клинчатыми перемычками с замковыми камнями; оформление оконных и дверных проемов первого и второго этажей внутренних фасадов боковых объемов и южного фасадов центрального объема клинчатыми перемычками с замковыми камнями и плоскими профилированными архивольтами (два проема с полуциркульным завершением по северному фасаду) и профилированными подоконными панелями; профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании; оформление завершения лопаток по углам здания и в простенках южного фасада стилизованными машикулями с прямоугольными нишами; пояс декоративных машикулей в завершении фасадов; профилированный ступенчатый венчающий карниз в завершении фасадов; оформление фасадов объемов лестничных клеток: фланкирующие дверные проемы профилированные лопатки с фигурными завершениями; оформление оконного проема профилированной подоконной панелью со стилизованным полотенцем; фланкирующие объем лестничной клетки плоские лопатки с декоративными нишами в уровне первого и второго этажей;	     

Копия верна

		аркатурный пояс в оформлении строенных оконных проемов в завершении объема лестничной клетки; профилированные архивольты с замковыми камнями и круглые ниши со стилизованными в оформлении завершения объемов лестничных клеток; фигурные раскрепованные фронтоны в завершении щипцов, оформленные профилированными карнизами и прямоугольными филенками.	  
2. Казарма (Санкт-Петербургское шоссе, д. 84 а, литера А).			
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, трехэтажного здания с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами; исторические конфигурация и габариты скатной крыши; высота конька крыши; материал окрытия крыши (металл).	 

2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);	
		исторические отметки перекрытия;	
		исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на прусских сводах), материал (известняк) и профиль ступеней;	 
		подпружные арки в помещениях первого этажа;	

		своды по балкам в помещениях второго-третьего этажей прусские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.	 
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля; историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований); материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич; материал отделки цоколя (известняк); местоположение (сгруппированные по три на раскрепованной части фасадов и одиночные на боковых частях), габариты и конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов; исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений; оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированные по три проемы раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы; профилированная подоконная тяга в уровне первого этажа; оформление проемов первого этажа клинчатыми кирпичными выкладками с замковыми камнями;	 

		профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании между первым и вторым этажами; оформление оконных проемов второго и третьего этажей подоконными прямоугольными филенками, подоконными тягами и клинчатыми выкладками с замковыми камнями; оформление простенков в уровне второго этажа стилизованными машикулями; профилированная ступенчатая межэтажная тяга между вторым и третьим этажами; профилированный пояс с кирпичным декором в оформлении простенков в уровне третьего этажа; стилизованные машикули в завершении лопаток; профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании; ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами; оформление завершений крайних лопаток раскрепованной части аттиковыми одиночными стойками, с профилированными карнизами в оформлении;	  

Copyright © 2012 Fotki.com, Photobucket Corporation. All rights reserved.

		завершения торцевых фасадов здания треугольными фронтонами оформленными раскрепованными профилированными карнизами; кирпичный декор в оформлении завершения фронтонов.	 

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия
регионального значения
«Казарма»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,
Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А (согласно распоряжению КГИОП
от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе,
дом 84а, литера А), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения
«Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (согласно распоряжению
КГИОП от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А).



1. Общий вид северного фасада.



2. Общий вид с северо-запада.



3. Общий вид с северо-востока.

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

Экземпляр № 1

781711005910015

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



08.06.2017
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Казарма

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

1908-1910 гг.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 262-р от 25.05.2017 г.

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

Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, 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

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 12 и далее до точки 1 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3046, от точки 13 до точки 25 и далее до точки 13 по фундаменту здания,

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3050.

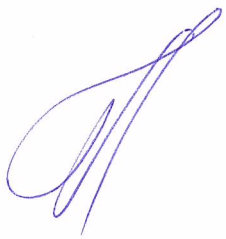
- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 262-р от 25.05.2017 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, трехэтажного здания с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами; исторические конфигурация и габариты скатной крыши; высота конька крыши; материал окрытия крыши (металл). 2.Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич); исторические отметки перекрытия; исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на прусских сводах), материал (известняк) и профиль ступеней; подпружные арки в помещениях первого этажа; своды по балкам в помещениях второго-третьего этажей; прусские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов. 3. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. 4. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля; историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований); материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич; материал отделки цоколя (известняк); местоположение (сгруппированные по три на раскрепованной части фасадов и одиночные на боковых частях), габариты и конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов; исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений; оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированные по три проемы раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы; профилированная подоконная тяга в уровне первого этажа; оформление проемов первого этажа клинчатыми кирпичными выкладками с замковыми камнями; профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании между первым и вторым этажами; оформление оконных проемов второго и третьего этажей подоконными прямоугольными филенками, подоконными тягами и клинчатыми выкладками с замковыми камнями; оформление простенков в уровне второго этажа стилизованными машикулями; профилированная ступенчатая межэтажная тяга между вторым и третьим этажами; профилированный пояс с кирпичным декором в оформлении простенков в уровне третьего этажа; стилизованные машикули в завершении лопаток; профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании; ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами; оформление завершений крайних лопаток раскрепованной части аттиковыми одиночными стойками, с профилированными карнизами в оформлении; завершения торцевых фасадов здания треугольными фронтонами оформленными раскрепованными профилированными карнизами; кирпичный декор в оформлении завершения фронтонов.

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия региональная значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»" № 272-р от 30.05.2017 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об



утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

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

Всего в паспорте листов **4**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

27 . 03 . 2023

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
_____ листа(ов)



МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

16 октября 2017 г. Москва № 115467-р

О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Казарма», 1908–1910 гг., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб–гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», 1908–1910 гг. (г. Санкт-Петербург), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

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

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Казарма», 1908–1910 гг. (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Санкт–Петербург, поселок Стрельна, Санкт–Петербургское шоссе, дом 84а, литера А , входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб–гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», 1908–1910 гг., в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781711005910015**.

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

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра

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

О.В.Рыжков

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

окуд

30.05.2017 № 272-р

Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия региональная значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, п. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82 а, литера А, д. 84 а, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

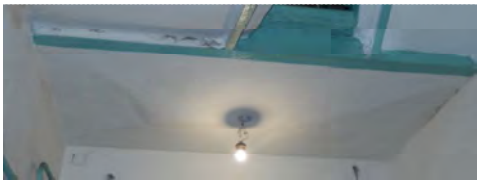
3. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя – начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП.

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

Приложение к распоряжению КГИОП
от 30.05.17 № 272-р

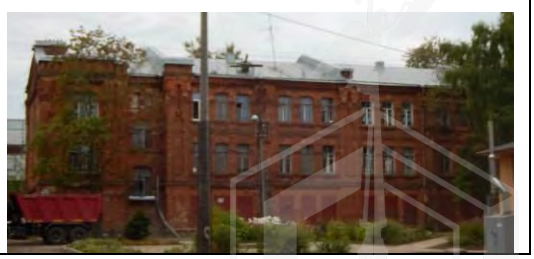
Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», 1908-1910 гг.,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, п. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82 а, литера А, д. 84 а, литера А.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение и градостроительные характеристики ансамбля; пространственно-планировочная композиция.	
	1. Штаб с гауптвахтой (Санкт-Петербургское шоссе, д. 82 а, литера А).		
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация П-образного в плане, двухэтажного здания, состоящего из прямоугольного южного объема и двух фланкирующих торцевых северных объемов; исторические конфигурация и габариты вальмовой крыши с двумя щипцами в завершении лестничных клеток по южному фасаду; материал окрытия крыши (металл); высота конька крыши.	  

2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич); исторические отметки межэтажных перекрытий; исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на сводах с распалубками), материал (известняк) и профиль ступеней; прусские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.	   
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля; историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований);	

		материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич; материал отделки цоколя (известняк); местоположение, габариты и конфигурация (с лучковыми и полуциркульными перемычками) оконных и дверных проемов; исторический рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений; оформление углов здания и простенков по южному фасаду профилированными плоскими лопатками; подоконная профилированная тяга в уровне первого этажа боковых и северного фасадов; оформление проемов первого и второго этажей южного фасада и проемов внешних фасадов боковых объемов четырехугольными подоконными филенками, профилированными подоконными досками и клинчатыми перемычками с замковыми камнями; оформление оконных и дверных проемов первого и второго этажей внутренних фасадов боковых объемов и южного фасадов центрального объема клинчатыми перемычками с замковыми камнями и плоскими профилированными архивольтами (два проема с полуциркульным завершением по северному фасаду) и профилированными подоконными панелями; профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании; оформление завершения лопаток по углам здания и в простенках южного фасада стилизованными машикулями с прямоугольными нишами; пояс декоративных машикулей в завершении фасадов; профилированный ступенчатый венчающий карниз в завершении фасадов; оформление фасадов объемов лестничных клеток: фланкирующие дверные проемы профилированные лопатки с фигурными завершениями; оформление оконного проема профилированной подоконной панелью со стилизованным полотенцем; фланкирующие объем лестничной клетки плоские лопатки с декоративными нишами в уровне первого и второго этажей;	     

Типовой проект

		аркатурный пояс в оформлении строенных оконных проемов в завершении объема лестничной клетки; профилированные архивольты с замковыми камнями и круглые ниши со стилизованными в оформлении завершения объемов лестничных клеток; фигурные раскрепованные фронтоны в завершении щипцов, оформленные профилированными карнизами и прямоугольными филенками.	  
2. Казарма (Санкт-Петербургское шоссе, д. 84 а, литера А).			
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, трехэтажного здания с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами; исторические конфигурация и габариты скатной крыши; высота конька крыши; материал окрытия крыши (металл).	 

2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);	
		исторические отметки перекрытия;	
		исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на прусских сводах), материал (известняк) и профиль ступеней;	
			
		подпружные арки в помещениях первого этажа;	

		своды по балкам в помещениях второго-третьего этажей прусские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.	 
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля; историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований); материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич; материал отделки цоколя (известняк); местоположение (сгруппированные по три на раскрепованной части фасадов и одиночные на боковых частях), габариты и конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов; исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений; оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированные по три проемы раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы; профилированная подоконная тяга в уровне первого этажа; оформление проемов первого этажа клинчатыми кирпичными выкладками с замковыми камнями;	 

		профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании между первым и вторым этажами; оформление оконных проемов второго и третьего этажей подоконными прямоугольными филенками, подоконными тягами и клинчатыми выкладками с замковыми камнями; оформление простенков в уровне второго этажа стилизованными машикулями; профилированная ступенчатая межэтажная тяга между вторым и третьим этажами; профилированный пояс с кирпичным декором в оформлении простенков в уровне третьего этажа; стилизованные машикули в завершении лопаток; профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании; ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами; оформление завершений крайних лопаток раскрепованной части аттиковыми одиночными стойками, с профилированными карнизами в оформлении;	  

		завершения торцевых фасадов здания треугольными фронтонами оформленными раскрепованными профилированными карнизами; кирпичный декор в оформлении завершения фронтонов.	 

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

25.05.2017 № 262-р

О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.1 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 акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 11.11.2015 № 3-10464), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 18.05.2016:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения ансамбль «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», 1908-1910 гг., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А, в следующем составе:

Штаб с гауптвахтой (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А);

Казарма (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А).

2. Исключить из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенный по адресу: Санкт-Петербургское шоссе, 82-а, 84-б, числящийся под номером 1430 в указанном списке.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

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

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

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

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

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

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

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

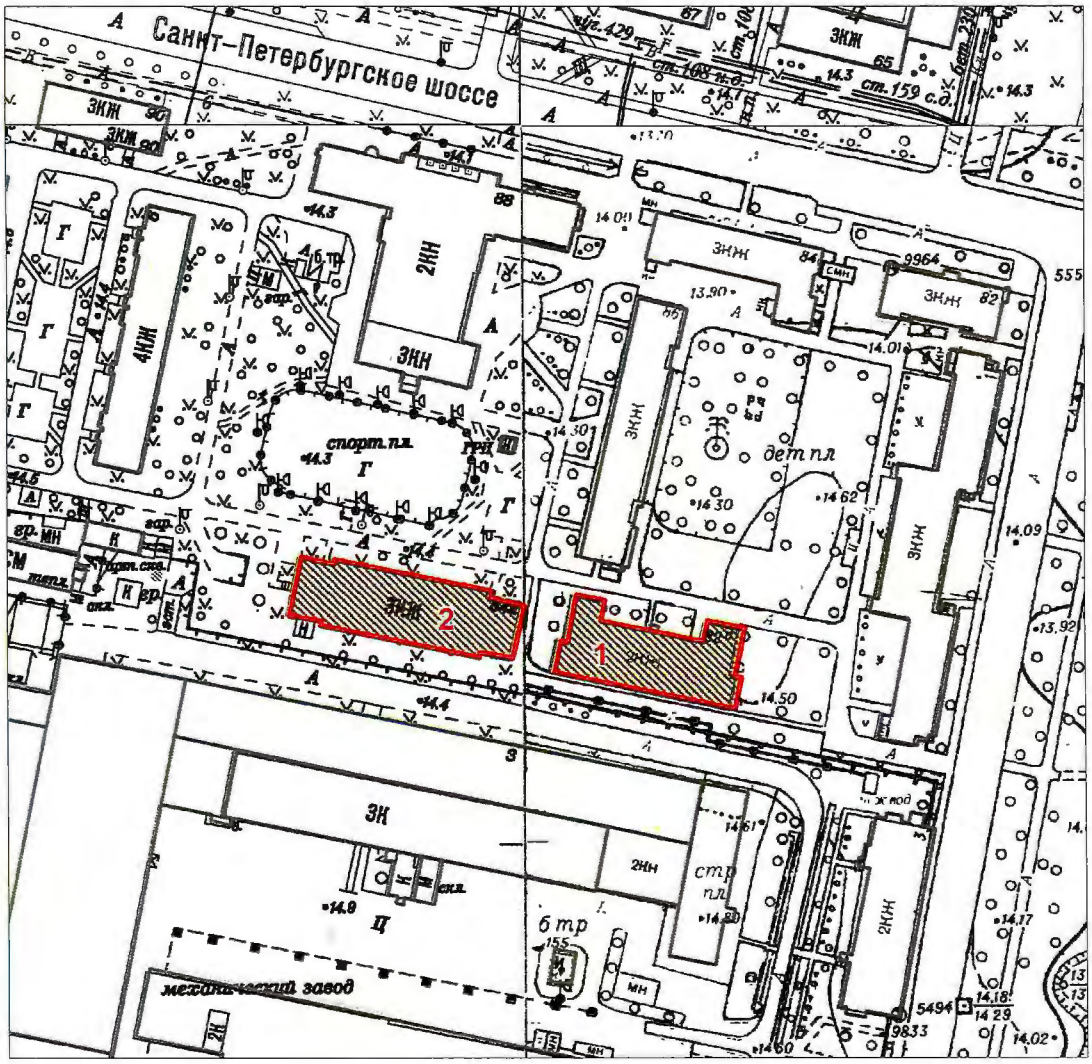
Председатель КГИОП С.В. Макаров

Приложение № 1
к распоряжению КГИОП

от 25.05.2017 № 262-р

Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона»
(далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

Граница территории объекта культурного наследия

Объект культурного наследия

Состав объекта культурного наследия:

1. Штаб с гауптвахтой
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А)
2. Казарма
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 12 и далее до точки 1 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3046, от точки 13 до точки 25 и далее до точки 13 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3050.

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



Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	84,8475100	98,0085100
2.	84,8561500	98,0102000
3.	84,8558100	98,0119700
4.	84,8691100	98,0145000
5.	84,8675800	98,0223800
6.	84,8619000	98,0212600
7.	84,8561200	98,0498200
8.	84,8618500	98,0509900
9.	84,8598000	98,0613400
10.	84,8463900	98,0585300
11.	84,8460300	98,0603200
12.	84,8374000	98,0586000
13.	84,8660000	98,0001400
14.	84,8516220	97,9967287
15.	84,8525800	97,9907600
16.	84,8530500	97,9876400
17.	84,8517100	97,9873700
18.	84,8606200	97,9434600
19.	84,8619300	97,9437500

20.	84,8634900	97,9347500
21.	84,8797800	97,9381500
22.	84,8778200	97,9472000
23.	84,8791300	97,9473800
24.	84,8702400	97,9911300
25.	84,8682800	97,9906600

Приложение № 2
к распоряжению КГИОП
от 25.05.2017 № 262-р

Режим использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

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

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

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

ЯНОК | Новосибирская Оценочная Компания

ОТЧЕТ №3924Н/2023

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки

Право временного владения (пользования) нежилым зданием площадью 2 266,1 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:40:1916402:3050. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Казарма», в ходящего в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1916402:3511

Заказчик	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующий от имени Санкт-Петербурга, в лице заместителя председателя Комитета Федорова К.В., действующего на основании доверенности от 29.12.2022 № 78 АВ 2962439, зарегистрированной в реестре под № 78/688-н/78-2022-10-374
Собственник	Санкт-Петербург
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Дата оценки	20 ноября 2023 г.
Дата составления отчета	14 декабря 2023 г.

г. Новосибирск 2023 г.

Исх. №3924Н/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 №41 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 №3924Н/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 2 266,1 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:40:1916402:3050. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Казарма», в ходящего в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1916402:3511	2 266,10	209,00	174,17	473 614,90	394 679,08

*-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**

Новосибирская оценочная компания

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ **3**
1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ **5**
2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ **6**
3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ **8**
4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ **9**
4.1 Сведения о заказчике 9
4.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке 9
4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор 9
4.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика 10
4.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки 10
5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ **11**
6 ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **12**
6.1. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 12
7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **13**
7.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 13
7.2 Балансовая стоимость Объекта оценки 13
7.3 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки 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 18
7.6 Фотоматериалы 18
7.7 Информация об износе и устаревании 26
7.8 Описание местоположения объекта оценки 29
7.9 Краткая характеристика г. Санкт-Петербург 30
7.10 Краткая характеристика поселок Стрельна 31
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 32
8.1.1 Основные политические события, влияющие на экономику России 32
8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации 34
8.1.3 Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербург 36
8.1.4 Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации 37
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 39

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 41
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 77
13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 78
14 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ 79
15 ПРИЛОЖЕНИЕ 81
15.1 Копии интернет - страниц объектов-аналогов 81
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 192

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение к государственному
контракту от 07.03.2023
№ 23000213

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 41

1. **Объект оценки: (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки)** нежилое здание площадью 2266,1 кв.м. кадастровый номер 78:40:1916402:3050, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Казарма», и входящего в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1916402:3511.
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 наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург в порядке, утвержденном распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р.
5. **Дата проведения оценки:** оценка проводится в ценах на дату осмотра.
6. **Вид стоимости:** рыночная
7. **Предпосылки стоимости:**
- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – в соответствии с функциональным назначением;
- характер сделки – добровольная.
8. **Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта:** право владения и пользования (право аренды).
9. **Срок проведения оценки:** устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 07.03.2023 № 23000213.
10. **Характеристики объекта оценки:** принять в соответствии с документами технической инвентаризации.
11. **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете.
12. **Указание на форму составления отчета об оценке:** на бумажном носителе и электронная форма.
13. **Требования к отчету об оценке:**
Соответствие требованиям:
- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611
14. **Прочие условия:**
- Границы возможного интервала стоимости объекта оценки приводить не требуется;
- Рыночную величину ежемесячной арендной платы за объект прошу указать с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС.

Заказчик:

Комитет имущественных отношений
Санкт – Петербурга
Заместитель председателя Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Новосибирская Оценочная Компания»
Генеральный директор

Новосибирская оценочная компания

Гаранина 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 многоквартирного дома от 06.12.2021 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 №41 от 18 октября 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Право временного владения (пользования) нежилым зданием площадью 2 266,1 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:40:1916402:3050. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Казарма», в ходящего в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1916402:3511
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб. 1 кв.м., руб. в месяц с НДС*	209,00
Доходный подход, руб.	Не применялся
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м./мес.*	**209 (Двести девять) руб. 00 коп. с НДС** **174 (Сто семьдесят четыре) руб. 17 коп. без НДС**
Рыночная стоимость, руб. за объект оценки кв.м./мес.*	**473 614 (Четыреста семьдесят три тысячи шестьсот четырнадцать) руб. 90 коп. с НДС** **394 679 (Триста девяносто четыре тысячи шестьсот семьдесят девять) руб. 08 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-001/2023-236200320 от 17.10.2023 г.;
2. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-236200332 от 17.10.2023 г.;
3. Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации от 30.03.2023 г.;
4. Уведомления №01-21-628/23-0-1 от 07.03.2023 г.;
5. Технический паспорт, составлен по состоянию на 17.06.1994 г.;
6. Ситуационный план участка от 24.09.2012 г.;
7. Поэтажный план от 12.06.2006 г.;
8. Уведомление №ИВ-130-2483 от13.03.2023 г.;
9. Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации №01-43-3892/20-0-0_2 от 21.02.2023 г.;
10. Акт отнесения/ не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном от 13.09.2022 г.;
11. Распоряжение №07-19-103/18 от 05.03.2018 г.;
12. Паспорт объекта культурного наследия;
13. Приказ №115467-р от 16.10.2017 г.;
14. Распоряжение №272-р от 30.05.2017 г.;
15. Распоряжение №262-р от 25.05.2017 г.;
16. Акт обследования многоквартирного дома от 06.12.2021 г.

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

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

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

7.2 Балансовая стоимость Объекта оценки

Сведения не предоставлены.

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

Собственность - Санкт-Петербург (Собственность №78:40:1916402:3050-78/011/2022-1 от 11.08.2022).

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».

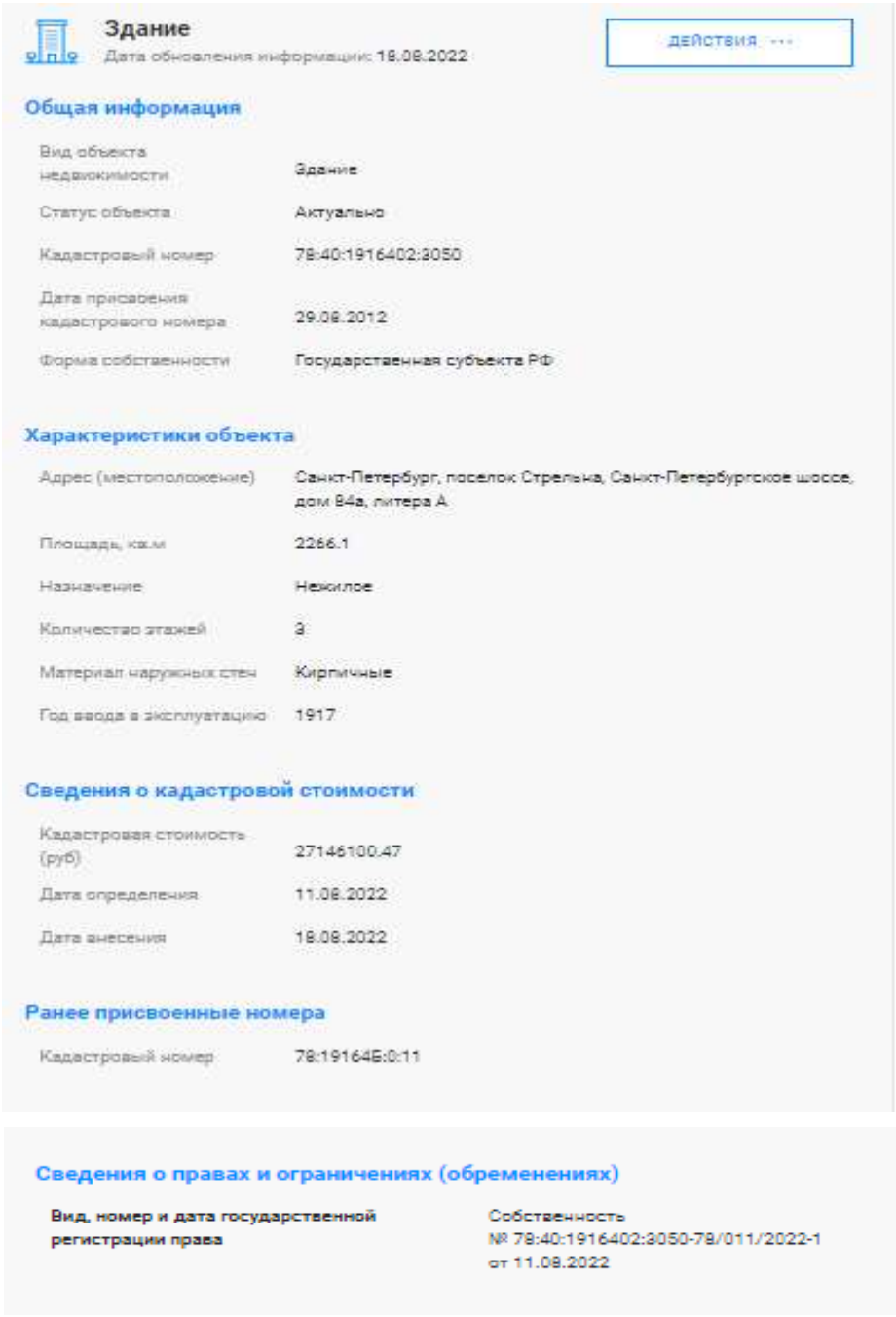
Ст. 615 ГК РФ «Пользование арендованным имуществом: арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также 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 2 266,1 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:40:1916402:3050	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-236200320 от 17.10.2023 г.
Адрес объекта	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, 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	до 1917	Акт обследования многоквартирного дома от 06.12.2021 г.; Технический паспорт, составлен по состоянию на 17.06.1994 г.; Поэтажный план от 12.06.2006 г.
Этаж расположения	3, в том числе подземных 0 (1й - 738,2 кв.м.; 2ой - 808,7 кв.м.; 3й - 719,2 кв.м.)	
Площадь помещения, кв.м.	2 266,10	
Высота по внутреннему обмеру, м.	1й этаж - 3,35; 2ой этаж - 2,50 и 3,70; 3й этаж - 3,60	
Объем, куб.м.	13 814,00	
Процент физического износа по техническому паспорту по данным технических документов	56%	
Наличие отдельного входа	Есть	
Фундамент	Бутовый ленточн	
Стены	Кирпичные простое архитектурное оформление	
Перегородки	Дощатые, частично каркасно-засыпные	
Перекрытия	Деревянные отепл.; на металлических балках, частично ж/б.	
Кровля	Железо по деревянным стропилам	
Полы	Дощатые с окраской, цементные, плитканы	
Оконные проемы	Двойные створные	
Дверные проемы	Филенчатые	
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 №01-43-3892/20-0-0_2 от 21.02.2023 г.
Линия расположения	Красная линия	Визуальный осмотр, Яндекс карты



Здание
Дата обновления информации: 19.08.2022
действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:1916402:3050
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Площадь, кв.м	2266.1
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1917

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	27146100.47
Дата определения	11.08.2022
Дата внесения	19.08.2022

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:19164Б:0:11

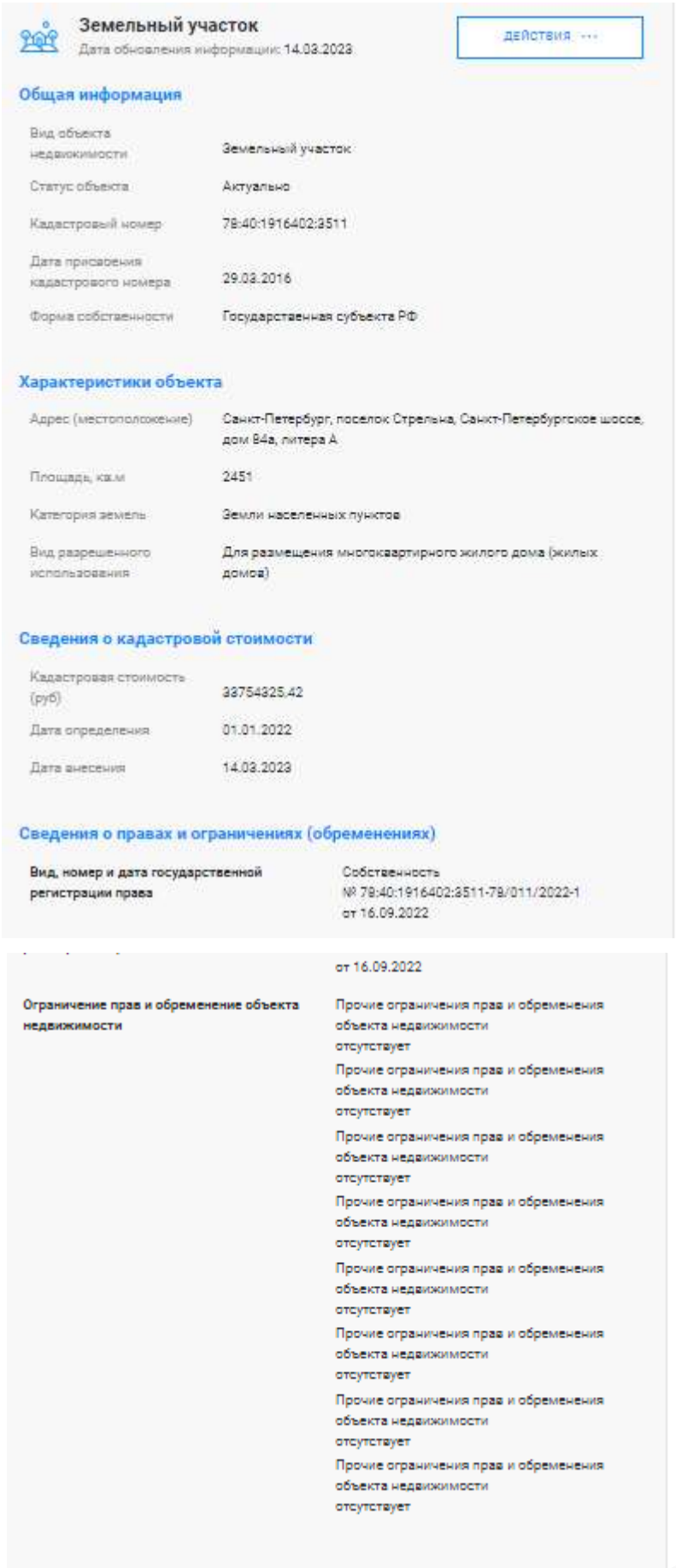
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:1916402:3050-78/011/2022-1 от 11.08.2022

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-001/2023-236200332 от 17.10.2023 г.
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А	
Кадастровый номер	78:40:1916402:3511	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	
Общая площадь	2 451,00	
Кадастровая стоимость, руб.	33 754 325,42	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены	Данные Заказчика



Земельный участок
Дата обновления информации: 14.03.2023

действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:1916402:3511
Дата присвоения кадастрового номера	29.03.2016
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Площадь, кв.м	2451
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	33754325.42
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	14.03.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:1916402:3511-78/011/2022-1 от 16.09.2022
	от 16.09.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения права и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Прочие ограничения права и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Прочие ограничения права и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Прочие ограничения права и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Прочие ограничения права и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Прочие ограничения права и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Прочие ограничения права и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Прочие ограничения права и обременения объекта недвижимости 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









































































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.

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 2 266,1 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:40:1916402:3050	до 1917	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 2 266,1 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:40:1916402:3050	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	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Местоположение в микрорайоне	поселок Стрельна
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. "Проспект Ветеранов" (ориентировочно на расстоянии 12 000 м.) Транспортная остановка «Фронтовая» (ориентировочно на расстоянии 160 м.) Ж. д. станция «Стрельна» (ориентировочно на расстоянии 600 м.)
Социальная инфраструктура	Высокоразвита
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория объекта благоустроена
Экологическая обстановка	Средняя атмосферная загрязненность

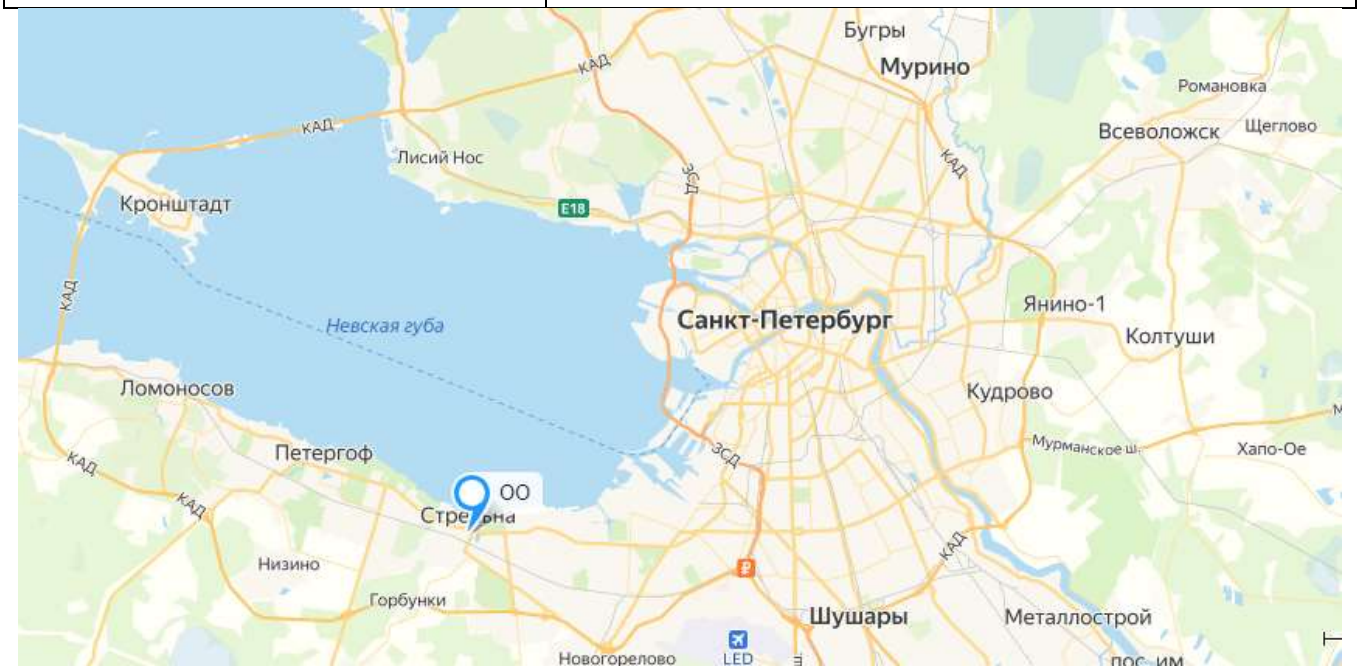


Рисунок 3. Местоположение объекта оценки https://yandex.ru/map-constructor

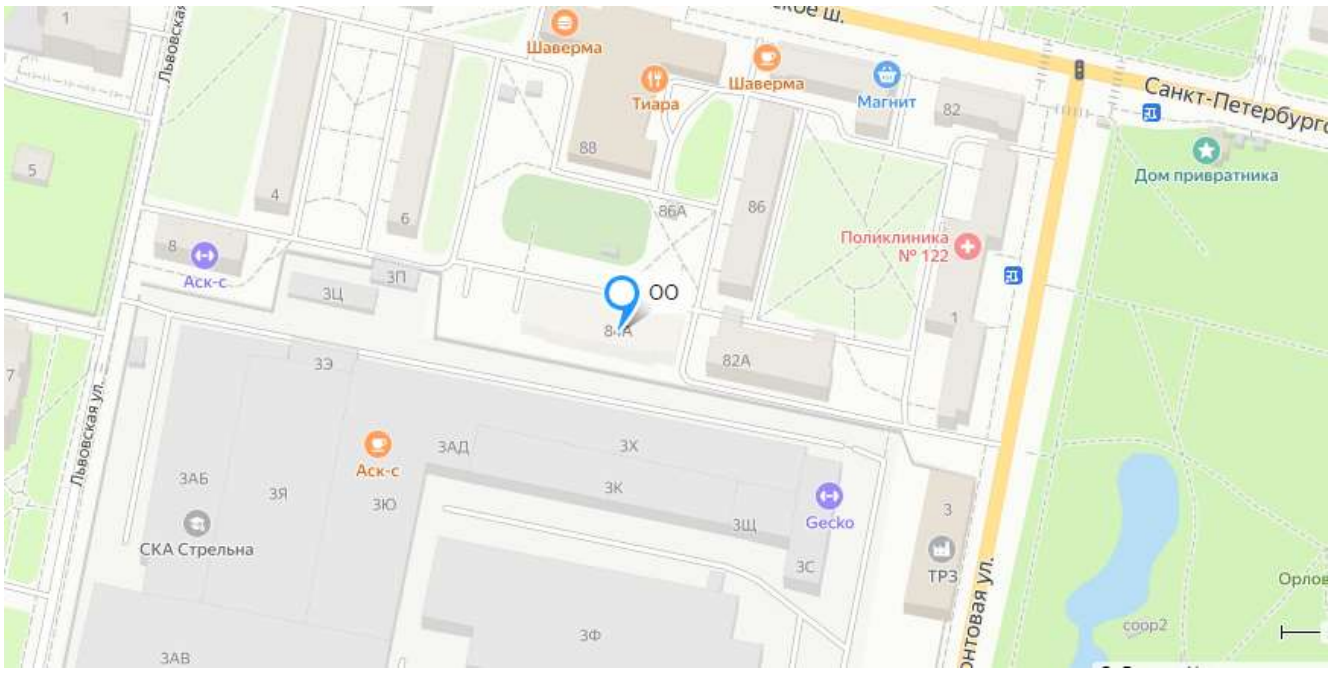


Рисунок 4. Местоположение объекта оценки https://yandex.ru/map-constructor

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

7.10 Краткая характеристика поселок Стрельна

Стрельна — посёлок, внутригородское муниципальное образование в составе Петродворцового района города федерального значения Санкт-Петербурга России. Расположен на южном берегу Финского залива, на реках Стрелка и Кикенка.

Через Стрельну проходит Петергофская дорога, а заканчивающийся в ней маршрут трамвая № 36 — наследие уникальной транспортной линии ОРАНЭЛ — первый в Российской империи проект пригородных электропоездов, — которая должна была связать Стрельну с Нарвской заставой. Также по территории муниципального образования проходит участок Балтийской линии Октябрьской железной дороги, по которому следуют в том числе и пригородные электропоезда с остановкой на станции Стрельна.

Численность населения						
1862[6]	1897[7]	1936[8]	2002[9]	2010[10]	2012[11]	2013[12]
1348	↗1428	↗13 800	↘12 751	↘12 452	↗12 636	↗13 066
2014[13]	2015[14]	2016[15]	2017[16]	2018[17]	2019[18]	2020[19]
↗13 350	↗13 632	↗13 864	↗14 302	↗14 818	↗15 006	↘14 871
2021[20]	2023[2]					
↘14 057	↗14 359					

Экономика

В Стрельне с 2010 года расположен завод по производству холодильников и стиральных машин немецкой компании BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH, для ознакомления с ходом строительства которого в Стрельну приезжала губернатор Санкт-Петербурга В. И. Матвиенко. По сообщению пресс-службы, она «подчеркнула значимость предприятия для промышленной зоны „Нойдорф“ и для Петродворцового района», сказав, что:

Топонимическая комиссия Правительства Санкт-Петербурга также рассматривала предложение фирмы, представляющей интересы немецкой компании в России, «о присвоении проезду в пос. Стрельна названия „улица Бош-Сименс“». В итоге, «учитывая традиции петербургской топонимики и правила русского языка», Комиссия предложила коммерсантам в качестве альтернативы вариант названия «ул. Карла Сименса». Также в посёлке построена особая технико-внедренческая экономическая зона «Нойдорф».

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0

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
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	7,5	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	75,2	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 2 266,1 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:40:1916402:3050, адрес (местонахождение) объекта: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, 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 какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
6	*Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса*	
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
6.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

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

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

Нежилое здание площадью 2 266,1 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:40:1916402:3050, адрес (местонахождение) объекта: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, 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, Петродворцовый р-н, Ломоносов, Дворцовый пр-т, 41	310,0	3	Не включены	Сделается отдельно стоящие здание на въезде в г. Ломоносов. Здание после реконструкции с предчитстовой отделкой. Возможное использование: Мед клиника Общепит Отель Хостел Офис Все комуникации подведены и заведены в здание. Дополнительная информация по запросу.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_lomonosov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_zdanie_310_m_3199429461	с НДС	250 000	806
2	Санкт-Петербург, ул. Маршала Захарова, 37к1	850,0	Подвал, 1, 2	Не включены	Без комиссии, от собственника. Вашему вниманию предлагается в аренду 2-х этажное отдельностоящее здание в Кировском районе Санкт-Петербурга по адресу: улица Маршала Захарова д.37 корп.1. Площадь - 850м2 Высота потолка - 3,5м Электроснабжение - 80кВт с возможностью увеличения. Водоснабжение ХВС, ГВС, канализация. Предоставление каникул на ремонт и обустройство, сроки обсуждаются. Арендная плата в месяц составляет 900 000 рублей, УСН. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Паркинг перед зданием на 8 автомобилей. 1 вход с улицы и 2 входа со двора. При подписании договора оплачивается обеспечительный взнос в размере месячной арендной платы. По вопросам просмотра помещения и заключения договора аренды звоните.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_arendu_ot_sobstvennika_850m2_3465476419	с НДС	900 000	1 059
3	Санкт-Петербург, Кронштадт г., Кронштадтский район, Флотская, 27*	443,0	2	Не включены	Основные характеристики: — Площадь: 443 м?; — Высота потолков: 3,5м; — Мощность: 45кВт; — Этаж: 2; — Идеально подойдет как под розницу, так и под ресторан или фитнес клуб. ???????Стоимость, условия сделки:	https://spb.move.ru/objects/sdaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_443_kvm_sankt-peterburg_kronshtadtskiy_kronshtadt_flotskaya_ul_27_6889410832/	с НДС	354 400	800

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					— Арендная плата первые 3 мес. - 354 400 руб. (800 руб./м2), далее - 443 000 руб. (1000 руб./м2); — Оплата коммунальных платежей по счетчику.; — Обеспечительный платеж - 100% (443 000 руб.); — Срок договора - длительный (от 11 мес.); Описание: — Отдельно стоящее здание в центре города, индивидуальный вход. В этом же здании находится «Пятерочка», что увеличивает поток покупателей. (Проходимость от 40 000 в месяц); — Витринные окна, вход отдельный; — Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта; — Помещение в хорошем состоянии; — Все коммуникации: телефонные линии, водоснабжение, канализация, теплоснабжение; — Юр. статус владельца - собственность. Подойдет под любой вид деятельности				
4	Санкт-Петербург, Виндавская ул., 2	3 300,0	3 и мансарда	Не включены	Предлагаем в аренду отдельно-стоящее офисное здание на пересечении улиц Двинской и Виндавской (реконструируемый бизнес-центр класса B+). Парковка разрешена на всех прилегающих улицах: Виндавская, Двинская, Межевой канал. Помещения возможны в стиле loft, с натуральным кирпичом. Планировки open space, возможна кабинетная нарезка. Возможен ремонт под арендатора. На фото представлены визуализации возможных вариантов отделки. В 10-ти минутах на транспорте от метро Балтийская и Нарвская. Развитая инфраструктура: в 2-х км съезд и заезд на ЗСД В соседнем здании уютная гостиница Через дорогу новый Жилой Комплекс Принцип Рядом Университет морского и речного транспорта и НИИ Морского флота Преимущества: 3 этажа и мансарда. Главная входная группа с ул. Виндавской, второй вход – с собственной парковки	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3300_m_2322198098	с НДС	3 300 000	1 000

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					Фасады здания выходят на ул. Двинскую и ул. Виндавскую. Парковка во дворе здания на 30 машино мест (заезд с Межевого канала) Бесплатная развозка Ваших сотрудников от м. Нарвская Технические условия: Электроснабжение – 150 кВт/ч, 380 Вт Водоснабжение – центральное Отопление – центральное Без комиссии, от собственника.				
5	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Дачное, ул. Лени Голикова, 52к5А	253,3	2	Включены коммунальныйе	Предлагается отдельно стоящее двух-этажное здание, семь комнат: 12,4+ 17.1+17,1+17+17+15+13. Есть два туалета, раковина. Подведенная мощность до 10 кВТ. Рядом закрытая бесплатная автостоянка со шлагбаумом. Территория ограждена. Проезд под шлагбаум. Помещение отремонтировано. Возможное назначение (Склад, Офис, Производство, Бытовые услуги, для занятий с детьми, хостел, , парикмахерская,), Юр.статус помещения - собственность; Коммуникации -(есть - водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, канализация). НЕТ - тел.лин. лифта. Запрещено курение внутри помещения. НДС включен в цену. этажа.	https://spb.cian.ru/rent/commercial/291935969/	с НДС	136 782	540
6	Санкт-Петербург, Выборгское ш., 142к2	427,0	2	Не включены	Сдам в аренду здание 427 кв.м. на участке 19 соток. Сделан ремонт. Оборудован всеми необходимыми коммуникациями. До нижнего большого Суздальского озера 50м. Микрорайон Шувалово-Озерки находится в северной части города в 20-ти минутах езды на автомобиле от центра Санкт-Петербурга и входит в состав Выборгского района. Площадка возле гаража на 2 машины, дополнительно со стороны дома на 2 автомобиля. На территории пристроенная беседка с кирпичной печью с мангалом. Территория участка благоустроенна. Имеется проезд к озеру.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_zdanie_427_m_3070285540	с НДС	300 000	703
7	Санкт-Петербург,	3 216,0	1	Не включены	ЗВОНИТЕ! ПЛАТИМ АГЕНТАМ ЗА СДЕЛКУ! Офисно-складской комплекс расположен на	https://spb.move.ru/objects/sdaetsya_nejiloe_zdanie_ploschady	с НДС	4 197 129	1 305

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
	Мебельная улица, 5*				Мебельной улице, в двенадцати минутах ходьбы от железнодорожной платформы и станции метро Старая Деревня. У главного выхода из здания находится остановка общественного транспорта. — Налоговая: 26. — Лифты: . — Вентиляция: Приточно-вытяжная. — Кондиционирование: Центральное. — Безопасность: Контроль доступа, Видеонаблюдение. — Парковка: Наземная. Описание помещения: Здание три этажа. Выполнена качественная отделка: стены - окрашенные обои, потолок подвесной типа Армстронг, полы - линолеум. Отдельный вход. Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип налогообложения: С НДС. Лот 40265	u_3216_kvm_sankt-peterburg_mebelnaya_ul_5_690 7773012/			
8	Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, Угольная ул., 8	1 040,0	2	Не включены	Код объекта: 7614 Сдается в аренду двухэтажное административное здание общей площадью 1040 м2 на участке 50 соток, в районе ж.д.вокзала г.Ломоносов.Подходит под: дом престарелых, медицинский центр, хоспис и т.д.Возможна перепланировка помещений под нужды арендатора, долгосрочные каникулы на период ремонта.	https://spb.cian.ru/rent/commercial/288595331/	с НДС	364 000	350
Среднее значение									820
Минимальное значение									350
Максимальное значение									1 305
Коэффициент вариации									37%
Медиана									803

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.
350	1 305	820	803

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 №01-43-3892/20-0-0_2 от 21.02.2023 г. объект оценки

Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, 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	Входит в ансамбль "Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона"

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:

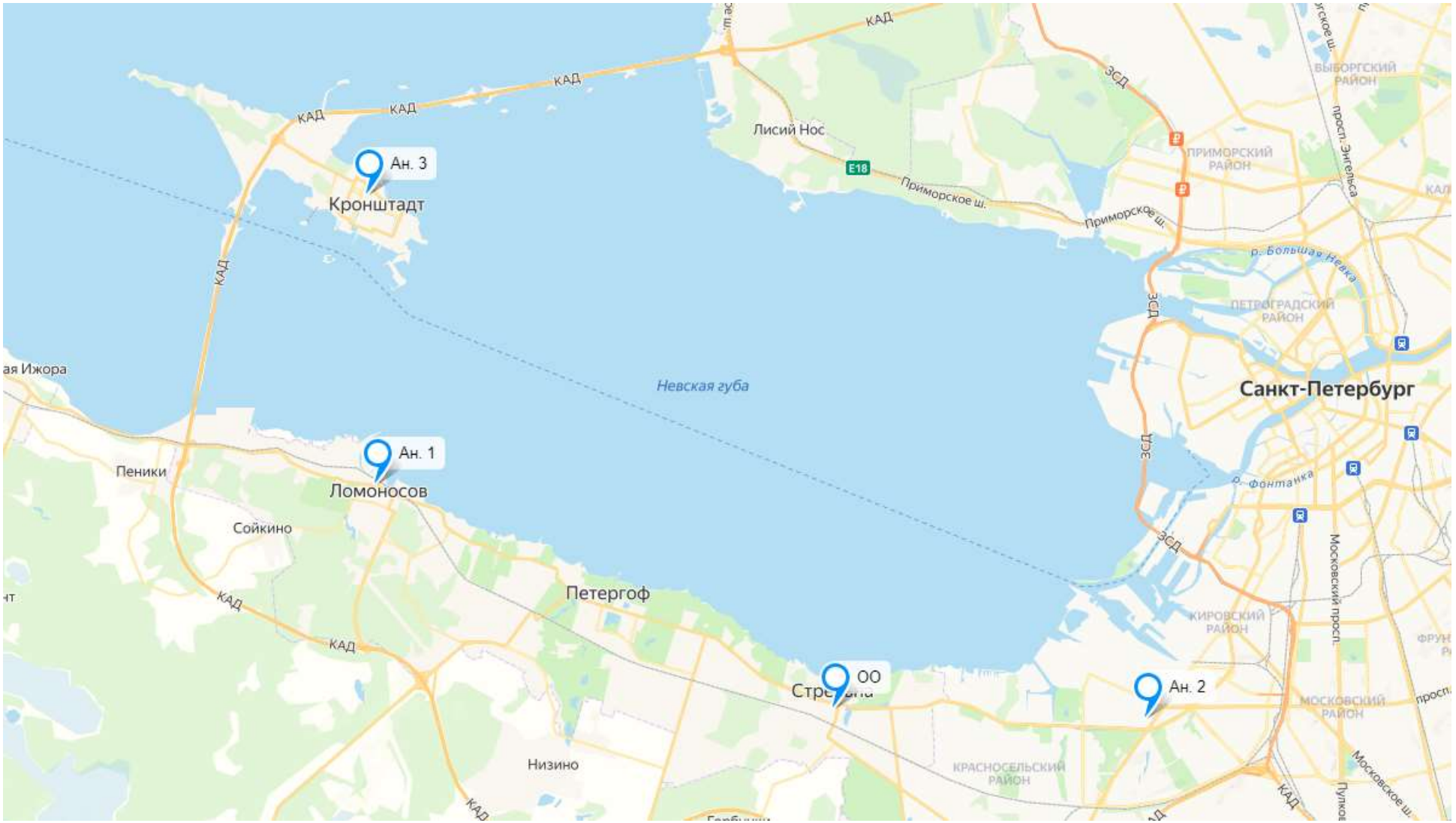
- Назначение.
- Местоположение.
- Передаваемые права.

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	Сделается отдельно стоящие здание на въезде в г. Ломоносов. Здание после реконструкции с предчитстовой отделкой. Возможное использование: Мед клиника Общепит Отель Хостел Офис Все комуникации подведены и заведены в здание. Дополнительная информация по запросу.	Без комиссии, от собственника. Вашему вниманию предлагается в аренду 2-х этажное отдельностоящее здание в Кировском районе Санкт-Петербурга по адресу: улица Маршала Захарова д.37 корп.1. Площадь - 850м2 Высота потолка - 3,5м Электроснабжение - 80кВт с возможностью увеличения. Водоснабжение ХВС, ГВС, канализация. Предоставление каникул на ремонт и обустройство, сроки обсуждаются. Арендная плата в месяц составляет 900 000 рублей, УСН. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Паркинг перед зданием на 8 автомобилей. 1 вход с улицы и 2 входа со двора. При подписании договора оплачивается обеспечительный взнос в размере месячной арендной платы. По вопросам просмотра помещения и заключения договора аренды звоните.	Основные характеристики: — Площадь: 443 м?; — Высота потолков: 3,5м; — Мощность: 45кВт; — Этаж: 2; — Идеально подойдет как под розницу, так и под ресторан или фитнес клуб. ???????Стоимость, условия сделки: — Арендная плата первые 3 мес. - 354 400 руб. (800 руб./м2), далее - 443 000 руб. (1000 руб./м2); — Оплата коммунальных платежей по счетчику.; — Обеспечительный платеж - 100% (443 000 руб.); — Срок договора - длительный (от 11 мес.); Описание: — Отдельно стоящее здание в центре города, индивидуальный вход. В этом же здании находится «Пятерочка», что увеличивает поток покупателей. (Проходимость от 40 000 в месяц); — Витринные окна, вход отдельный; — Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта; — Помещение в хорошем состоянии; — Все коммуникации: телефонные линии, водоснабжение, канализация, теплоснабжение; — Юр. статус владельца - собственность. Подойдет под любой вид деятельности
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

Наименование	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Ломоносов, Дворцовый пр-т, 41	Санкт-Петербург, ул. Маршала Захарова, 37к1	Санкт-Петербург, Кронштадт г., Кронштадтский район, Флотская, 27*
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Красная линия	Красная линия
Этажность	3	Подвал, 1, 2	2
Отдельный вход с улицы	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Состояние отделки объекта оценки	Без отделки (Требует ремонта)	Без отделки (Требует ремонта)	Среднее состояние
Общая площадь, кв. м	310,0	850,0	443,0
Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м.	806	1 059	800
Наличие НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м. с учетом НДС	806	1 059	800
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены
Источник информации	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_lomonosov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_zdanie_310_m_3199429461	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_arendu_ot_sobstvennika_850m2_3465476419	https://spb.move.ru/objects/sdaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_443_kvm_sankt-peterburg_kronshtadtskiy_kronshtadt_flotskaya_ul_27_6889410832/



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.

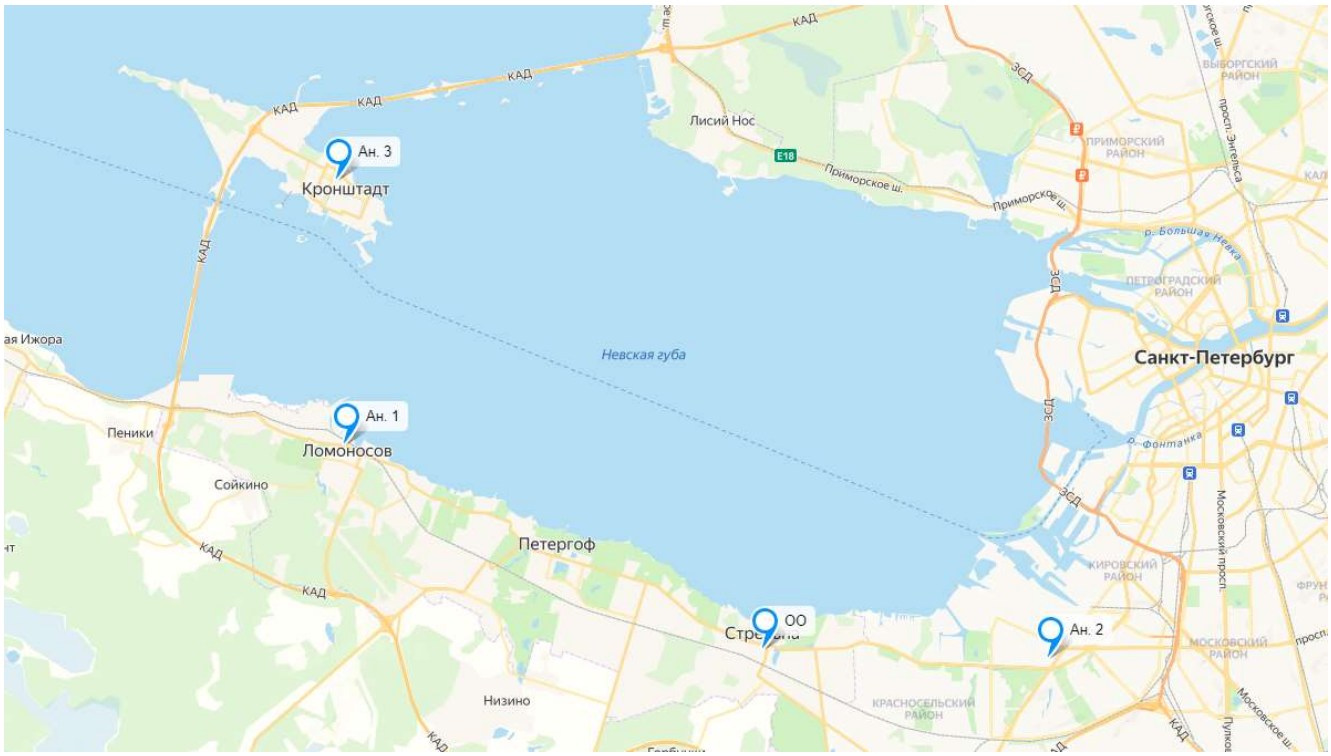


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов https://yandex.ru/map-constructor

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

оценки бизнеса

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

В настоящем Отчете корректировка на местоположение – статус населенного пункта не требуется, объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 находятся в областном центре.

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

10.1.1. Объекты офисной недвижимости

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

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

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

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

Корректировка на расположение относительно красной линии

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0.88	0.93

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

Таблица 12. Расчет корректировки на расположение относительно красной линии

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение относительно	Красная линия	Внутри квартала	Красная линия	Красная линия

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
красной линии				
Коэффициент	1,00	0,9	1,00	1,00
Корректировка, %		**11,11**	**0,00**	**0,00**

Расстояние до ближайшей остановки/метро

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

Расстояние до ближайшего метро (метров)	Поправочный коэффициент
от 0 до 650	1.00
от 650 до 1200	0.83
от 1200 до 2000	0.77
от 2000 до 5000	0.77

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

Таблица 13. Расчет корректировки на расстояние до ближайшей остановки/метро

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расстояние до ближайшей остановки/метро	Ст. м. "Проспект Ветеранов" (ориентировочно на расстоянии 12 000 м.)	Ст. м. "Проспект Ветеранов" (ориентировочно на расстоянии 28 000 м.)	Ст. м. "Проспект Ветеранов" (ориентировочно на расстоянии 2 400 м.)	Ст. м. "Береговая" (ориентировочно на расстоянии 25 000 м.)
Коэффициент	0,77 (значение принято, как наиболее сопоставимое)	0,77 (значение принято, как наиболее сопоставимое)	0,77	0,77 (значение принято, как наиболее сопоставимое)
Корректировка, %		**0,00**	**0,00**	**0,00**

Корректировка на общую площадь

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

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

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

Таблица 14. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	2 266,10	310,00	850,00	443,00
Диапазон, кв.м.	От 1 500	От 300 до 750	От 750 до 1500	От 300 до 750
Коэффициент	1,00	0,80	0,84	0,80
Корректировка, %		**-20,00**	**-16,00**	**-20,00**

Корректировка на тип парковки

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

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

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

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

Корректировка на этаж

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (и, соответственно, величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в

подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещение, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже.

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

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

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

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

Корректировка на наличие отдельного входа

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

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

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

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

Таблица 15. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Нет
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,04
Корректировка, %		**0,00**	**0,00**	**4,00**

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)

Таблица 16. Расчет корректировки на тип объекта (ОСЗ/встроенное)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
тип объекта (ОСЗ/встроенное)	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	Встроенное помещение
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,9
Корректировка, %		**0,00**	**0,00**	**11,11**

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	=0,80*0,93*0,95/1-1	=0,80*0,93*0,95/1-1

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка, %		-45,14	-45,14	-45,14

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	Хорошее	Удовлетворительное
Коэффициент	1,00	0,61	0,61	0,73
Корректировка, %		-39,00	-39,00	-27,00

Корректировка на состояние отделки

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

Таблица 77

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

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

Таблица 19. Расчет корректировки на состояние отделки

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

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

Определение весовых коэффициентов

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

Расчет весовых коэффициентов (di) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^{k} K_j^i}\right)^2}{\sum_{i=1}^{n}\left(\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^{k} K_j^i}\right)^2\right)}$$, 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 2 266,1 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:40:1916402:3050	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Общая площадь	2 266,10	310,00	850,00	443,00
Ставка аренды 1 кв.м. объекта-аналога, руб. в месяц с НДС		806	1 059	800
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		806	1 059	800
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		806	1 059	800
Дата предложения	20.11.2023 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		806	1 059	800
Скидка к ставкам аренды		есть	есть	есть
Корректировка, %		-7,50%	-7,50%	-7,50%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-60	-79	-60
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		60	79	60
Скорректированная ставка		746	979	740
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		746	979	740
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Ломоносов, Дворцовый пр-т, 41	Санкт-Петербург, ул. Маршала Захарова, 37к1	Санкт-Петербург, Кронштадт г., Кронштадтский район, Флотская, 27*
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		746	979	740
Линия расположения	Красная линия	Внутри квартала	Красная линия	Красная линия
Корректировка, %		11,11%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		83	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		83	0	0
Скорректированная ставка		829	979	740
Расстояние до ближайшей остановки/метро	Ст. м. "Проспект Ветеранов" (ориентировочно на расстоянии 12 000 м.)	Ст. м. "Проспект Ветеранов" (ориентировочно на расстоянии 28 000 м.)	Ст. м. "Проспект Ветеранов" (ориентировочно на расстоянии 2 400 м.)	Ст. м. "Береговая" (ориентировочно на расстоянии 25 000 м.)
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		829	979	740
Площадь, кв.м.	2 266,10	310,00	850,00	443,00
Корректировка, %		-20,00%	-16,00%	-20,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-166	-157	-148
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		166	157	148
Скорректированная ставка		663	823	592
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка		663	823	592
Этаж расположения	3, в том числе подземных 0 (1й - 738,2 кв.м.; 2ой - 808,7 кв.м.; 3й - 719,2 кв.м.)	3	Подвал, 1, 2	2
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		663	823	592
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	4,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	24
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	24
Скорректированная ставка		663	823	616
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	Встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	11,11%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	68
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	68
Скорректированная ставка		663	823	684
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (не функционируют)	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен
Корректировка, %		-45,14%	-45,14%	-45,14%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-299	-371	-309
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		299	371	309
Скорректированная ставка		364	451	375
Физическое состояние здания	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка, %		-39,00%	-39,00%	-27,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-142	-176	-101
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		142	176	101
Скорректированная ставка		222	275	274
Состояние помещений	Требует капитального ремонта	Требуется проведение косметического ремонта	Требуется проведение косметического ремонта	Среднее состояние

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %		-19,00%	-19,00%	-19,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-42	-52	-52
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		42	52	52
Скорректированная ставка		180	223	222
Коэффициент вариации, %	11,85%			
Сумма абсолютных корректировок		792	836	762
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,2544	0,3123	0,2622
Весовой коэффициент		0,307	0,377	0,316
Взвешенная стоимость		55	84	70
Рыночная арендная ставка за 1 кв.м., руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи	**209,00**			
Рыночная арендная плата за объект, руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи	**473 614,90**			

**-принято согласно картам, приложенным в объявлении*

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%	209,00
Сравнительный подход	209,00	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 2 266,1 кв.м., этажность: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый: 78:40:1916402:3050. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Казарма», в ходящего в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1916402:3511	2 266,10	209,00	174,17	473 614,90	394 679,08

*-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-001/2023-236200320 от 17.10.2023 г.;
2. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-236200332 от 17.10.2023 г.;
3. Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации от 30.03.2023 г.;
4. Уведомления №01-21-628/23-0-1 от 07.03.2023 г.;
5. Технический паспорт, составлен по состоянию на 17.06.1994 г.;
6. Ситуационный план участка от 24.09.2012 г.;
7. Поэтажный план от 12.06.2006 г.;
8. Уведомление №ИВ-130-2483 от13.03.2023 г.;
9. Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации №01-43-3892/20-0-0_2 от 21.02.2023 г.;
10. Акт отнесения/ не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном от 13.09.2022 г.;
11. Распоряжение №07-19-103/18 от 05.03.2018 г.;
12. Паспорт объекта культурного наследия;
13. Приказ №115467-р от 16.10.2017 г.;
14. Распоряжение №272-р от 30.05.2017 г.;
15. Распоряжение №262-р от 25.05.2017 г.;
16. Акт обследования многоквартирного дома от 06.12.2021 г.

Нормативные акты:

1. Конституция Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

1. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

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

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

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

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

Научная литература:

1. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.

2. Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.

3. Д.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.

4. Копылова В.В., Коркина В.С. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное пособие. – Иркутск, Издательство ИГЭА, 2001 – 96 с.

Интернет – ресурсы и печатные издания:

1. Публичная кадастровая карта http://pkk5.rosreestr.ru/;

2. Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/

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

4. Центральный Банк Российской Федерации http://www.cbr.ru;

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

15 ПРИЛОЖЕНИЕ

15.1 Копии интернет - страниц объектов-аналогов

Главная › Недвижимость › Коммерческая недвижимость › Сдам › Здание

Сдам здание, 310 м²

♡ Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку





250 000 ₽ в месяц

806 ₽ в месяц за м², залог 250 000 ₽, без комиссии

8 911 037-15-02

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

УК Капитал Сити
Компания
На Авито с февраля 2018
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 310 м²
Отделка: без отделки
Тип аренды: прямая

Расположение

Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Ломоносов, Дворцовый пр-т, 41

Скрыть карту



Расположение

Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Ломоносов, Дворцовый пр-т, 41

Скрыть карту



250 000 ₽
в месяц

806 ₽ в месяц за м², залог 250 000 ₽, без комиссии

8 911 037-15-02

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

УК Капитал Сити
Компания
На Авито с февраля 2018
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

Описание

Сделается отдельно стоящие здание на въезде в г. Ломоносов. Здание после реконструкции с предчитстовой отделкой.
Возможное использование:
Мед клиника
Общепит
Отель
Хостел
Офис
Все комуникации подведены и заведены в здание.
Дополнительная информация по запросу.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 3199429461 · 21 октября в 23:25 · 542 просмотра (+2 сегодня) Пожаловаться

https://www.avito.ru/sankt-peterburg_lomonosov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_zdanie_310_m_3199429461

Главная › Недвижимость › Коммерческая недвижимость › Сдам › Здание

Здание в аренду от собственника 850м2

900 000 ₽
в месяц

1 059 ₽ в месяц за м², залог 900 000 ₽

♡ Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку





Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

8 981 767-25-60

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

управляющая компания "Российское Деловое Агентство"
Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

О здании

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 850 м²
Аренда части: возможна
Высота потолков: 3 м
Отделка: без отделки
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

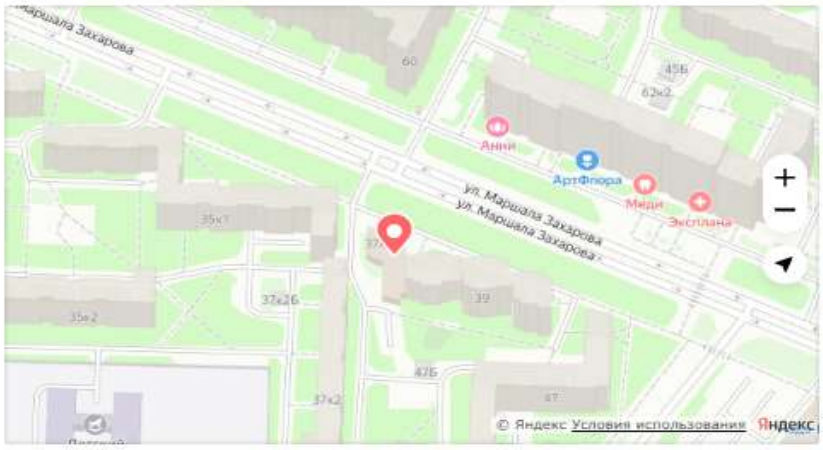
Расположение

Расположение

Санкт-Петербург, ул. Маршала Захарова, 37к1

- Проспект Ветеранов от 31 мин.
- Ленинский проспект от 31 мин.
- Автово от 31 мин.

Скрыть карту



900 000 ₽
в месяц

1 059 ₽ в месяц за м², залог 900 000 ₽

8 981 767-25-60

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

управляющая компания "Российское Деловое Агентство"
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

Описание

Без комиссии, от собственника. Вашему вниманию предлагается в аренду 2-х этажное отдельностоящее здание в Кировском районе Санкт-Петербурга по адресу: улица Маршала Захарова д.37 корп.1.

Площадь - 850м2

Высота потолка - 3,5м

Электроснабжение - 80кВт с возможностью увеличения.

Водоснабжение ХВС, ГВС, канализация.

Предоставление каникул на ремонт и обустройство, сроки обсуждаются.

Арендная плата в месяц составляет 900 000 рублей, УСН. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.

Паркинг перед зданием на 8 автомобилей.

1 вход с улицы и 2 входа со двора.

При подписании договора оплачивается обеспечительный взнос в размере месячной арендной платы.

По вопросам просмотра помещения и заключения договора аренды звоните.

При подписании договора оплачивается обеспечительный взнос в размере месячной арендной платы.

По вопросам просмотра помещения и заключения договора аренды звоните.

управляющая компания "Российское Деловое Агентство"
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

О здании

Тип здания: административное здание
Количество парковочных мест: 8
Парковка: на улице, бесплатная

№ 3465476419 · 2 ноября в 13:10 · 123 просмотра (+5 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_arendu_ot_sobstvennika_850m2_3465476419

Сдам нежилое здание, 443 м², Кронштадт

354 400 ₽ цена за м² 800 ₽

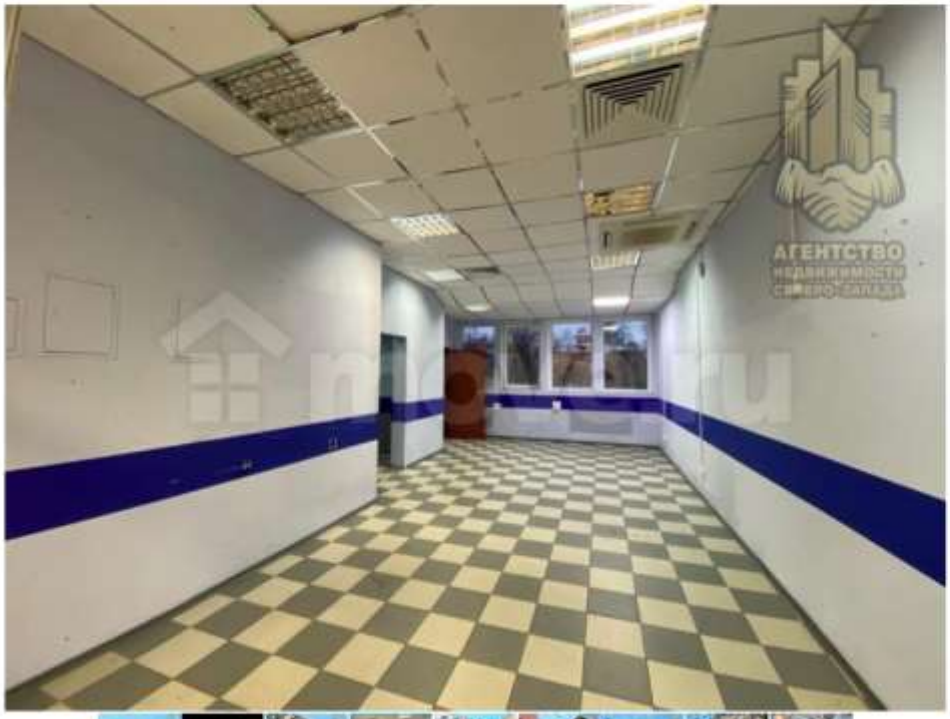
руб дол евро в месяц

г. Кронштадт
Санкт-Петербург, Кронштадт

Добавить в избранное

16 декабря 2022 53 (+7 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:46

Пожаловаться Заметка Печать PDF





Даниил
Недвижимость Северо-Запада
+7 (962) 692-70-35
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ЦБ РФ

USD	89.12 ₽	0.18 ₽	▲
EUR	96.77 ₽	0.18 ₽	▲

BITCOIN

BTC	3325147 ₽	29034 ₽	▲

Нежилое здание в аренду

Цена:	354 400 ₽ в месяц	Дата публикации:	16 декабря 2022
Цена за м²:	800 ₽	Дата обновления:	сегодня в 01:46
Тип объекта:	нежилое здание	ID:	688-941-083-2
Общая площадь:	443 м²		

Описание

Основные характеристики:

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

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

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

Подойдет под любой вид деятельности;

Звоните, организуем просмотр в удобное Вам время.

Мы – АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ СЕВЕРО-ЗАПАДА – лидирующий эксперт рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
Наши агенты закрывают более 300 сделок в год.
Мы строим долгосрочные деловые отношения на основе принципов честности и качественного сервиса с нашими клиентами.
Работая с нами, вы получите:
Высокое качество сопровождения сделки от начала и до конца;
Широкий спектр сопутствующих услуг;
Оптимизацию ваших расходов при заключении сделки;
Экономию Ваших нервов и времени при переговорах;
Доступ к уникальной базе объектов, многие из которых отсутствуют в открытой рекламе;

Заходите в наш профиль, чтобы ознакомиться с нашими актуальными предложениями!
Если не нашли в нашем профиле то, что Вам подходит – позвоните , и мы обязательно подберем нужный объект по самым выгодным условиям на рынке коммерческой недвижимости!

Добавьте объявление в Избранное, чтобы не потерять!

С Уважением, Сигов Даниил.
Недвижимость Северо-Запада.

Номер объекта: #2/548694/18014

Информация

Сдам Нежилое здание площадью 443 кв.м. Санкт-Петербург, цена 354 400 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

Расположение

Санкт-Петербург, Кронштадт

г. Кронштадт (центр): 13 мин., 1,08 км на карте
г. Сестрорецк: 22 мин., 25 км на карте
г. Ломоносов: 9,8 км на карте



Вузы | Аптеки | Больницы | Детские сады | Спортзалы | Кафе, рестораны | Магазины
Школы | Парковки | Похожие объявления поблизости

Смотреть на карте

Вузы поблизости

330 м	**Факультет Северо-Западного заочного политехнического института (СГПИ), Кронштадт**	197762, Ленинградская область, г. Кронштадт, пл.Революции, д. 1

Даниил
Недвижимость Северо-Запада
+7 (962) 692-70-35
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Другие объявления

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

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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.10.2023, поступившего на рассмотрение 17.10.2023, 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: 11

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320	
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3050

Номер кадастрового квартала:	78:40:1916402
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:19164Б:0:11
Местоположение:	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Площадь, м2:	2266.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	27146100.47
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:1916402:3511
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:1916402:3251, 78:40:1916402:3252, 78:40:1916402:3253, 78:40:1916402:3254
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Федорова Ариадна Витальевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320			
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3050		

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 78:40:1916402:3050-78/011/2022-1 11.08.2022 16:20:24
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

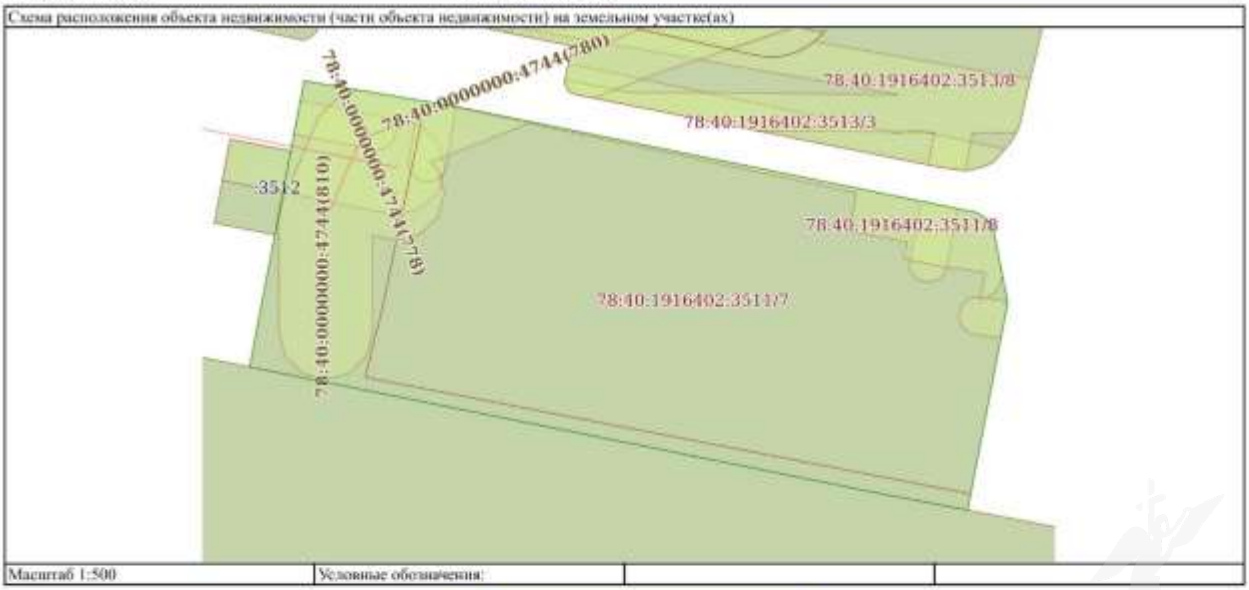
Раздел 4 Лист 3

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: 11
17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320			
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3050		

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



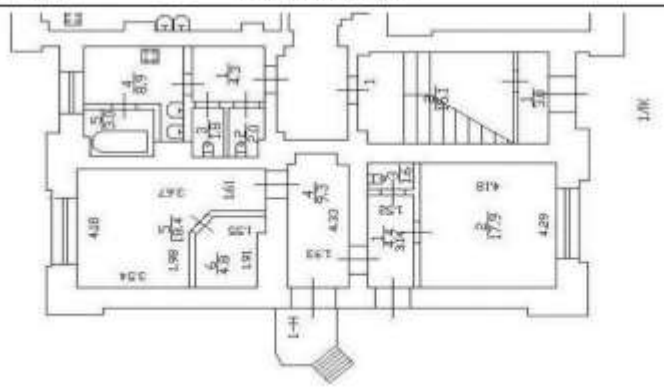
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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

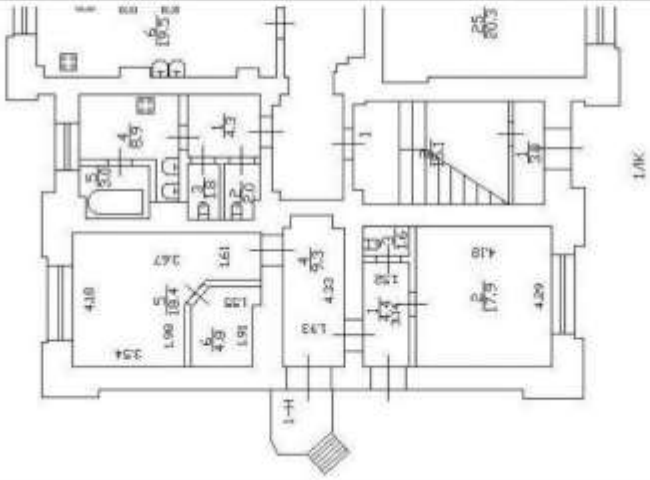
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320			
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8B6B874FC5D1D2D7A5CD5C427C00 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320			
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050	Номер этажа (этажей): 1		

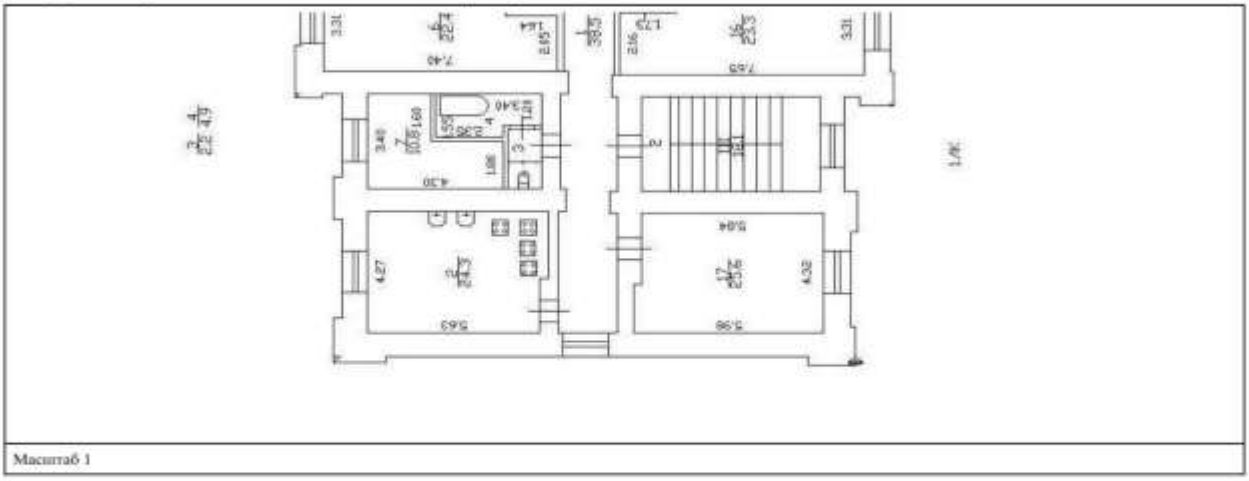


Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8B6B874FC5D1D2D7A5CD5C427C00 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 6

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320			
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050	Номер этажа (этажей): 2		

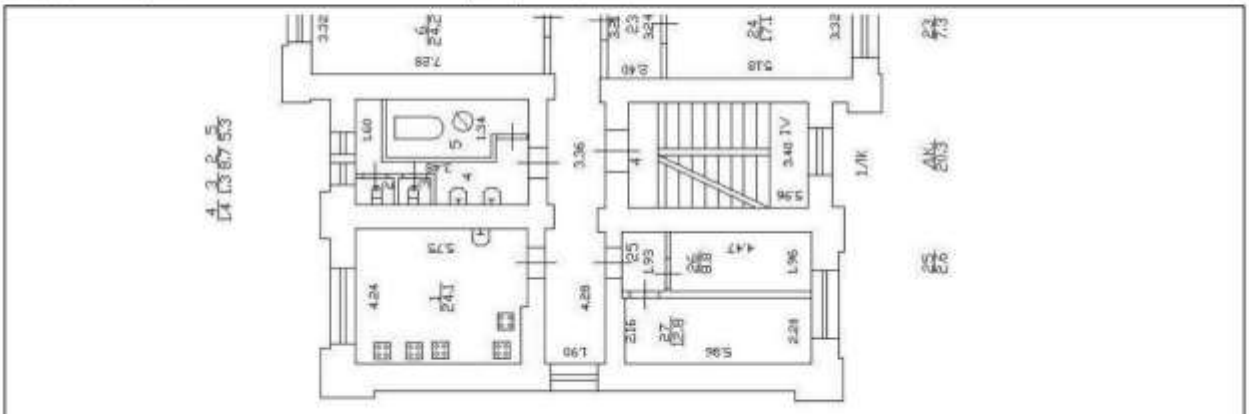


Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 7

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320			
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050	Номер этажа (этажей): 3		

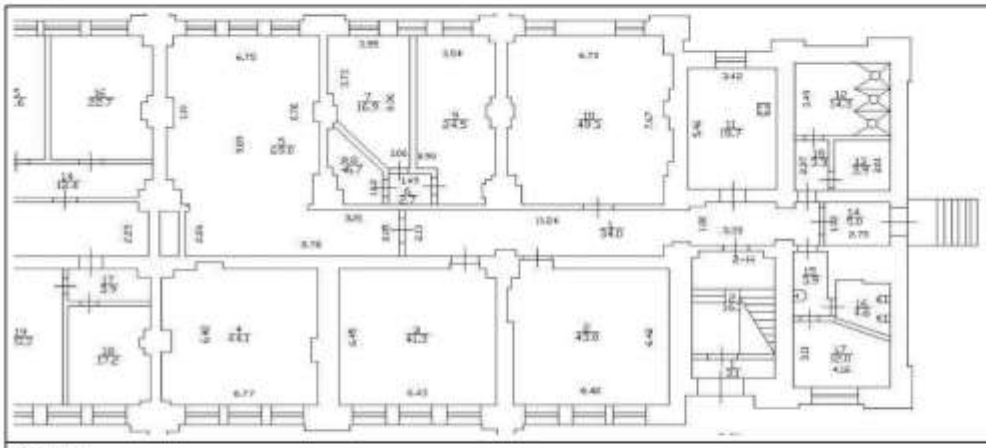


Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 8

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320			
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050	Номер этажа (этажей): 1		

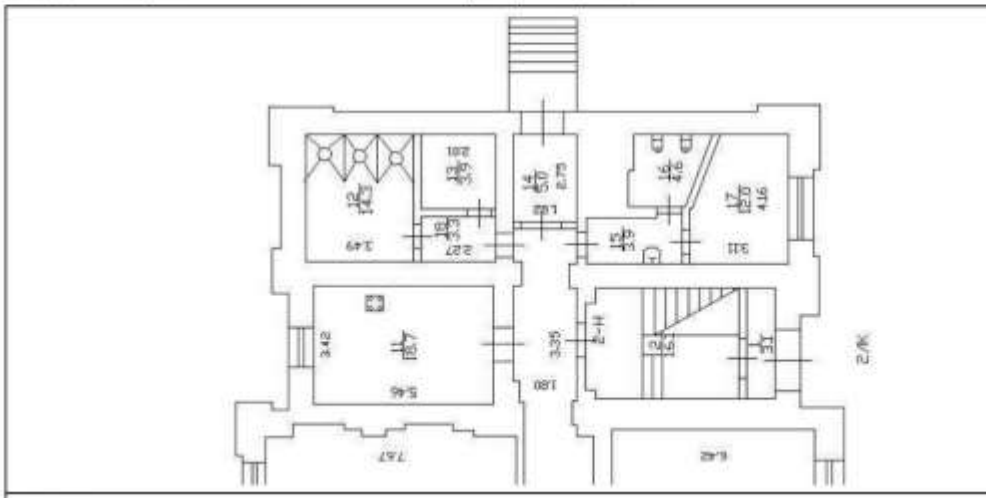


Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB9068746913E5D1075A5C0C9425100 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 № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320			
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050	Номер этажа (этажей): 1		

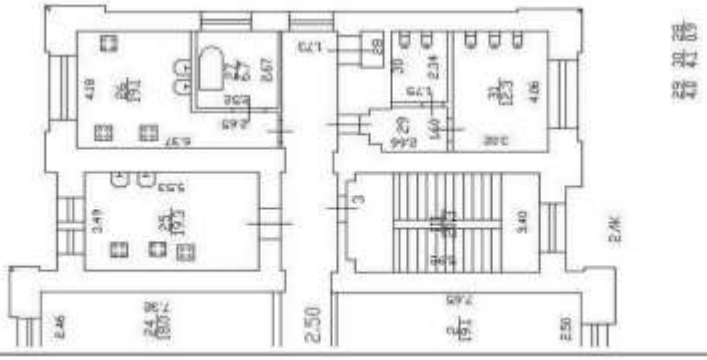


Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB9068746913E5D1075A5C0C9425100 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 № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320			
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050	Номер этажа (этажей): 2		

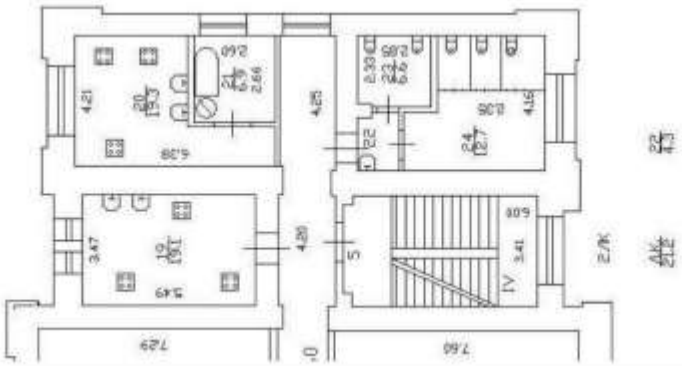


Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8B6B074C5D3D2D7A5CD642F100 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 № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200320			
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050	Номер этажа (этажей): 3		



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8B6B074C5D3D2D7A5CD642F100 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.10.2023, поступившего на рассмотрение 17.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200332	
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3511

Номер кадастрового квартала:	78:40:1916402
Дата присвоения кадастрового номера:	29.03.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Площадь, м2:	2451 +/- 17
Кадастровая стоимость, руб:	33754325.42
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:0000000:4744, 78:40:0000000:4745, 78:40:1916402:3050
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
Получатель выписки:	Федорова Ариадна Витальевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00BB9E0B74E5E3B2D375A5CE5425108 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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200332	
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3511

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 78:40:1916402:3511-78/011/2022-1 16.09.2022 15:51:39
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00BB9E0B74E5E3B2D375A5CE5425108 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 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200332			
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3511		

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236200332			
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3511		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



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

Сведения
о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации

г. Санкт-Петербург 30 марта 2023 г.

1. Наименование объекта нежилого фонда

Объект культурного наследия регионального значения «Казарма» в составе комплекса «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (далее – Объект, ОКН).

Основание для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации: Распоряжение КГИОП № 262-р от 25.05.2017.

2. Адрес местонахождения ОКН

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

3. Сведения кадастрового учёта

3.1. Здание ОКН: Нежилое
- Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050;
- Площадь: 2266,1 кв.м;
- Кадастровая стоимость: 27146100.47 руб.;
  - Дата определения: 11.08.2022
  - Дата внесения: 18.08.2022

3.2. Земельный участок под ОКН:
- Кадастровый номер: 78:40:1916402:3511;

- Площадь: 2451 кв.м;
- Категория земель: Земли населенных пунктов;
- Вид разрешенного использования: Для многоквартирной застройки;
- Сведения о кадастровой стоимости: 33754325.42 руб.;
  - Дата определения: 01.01.2022;
  - Дата внесения: 23.12.2022.



Рис. 1. Схема расположения земельного участка под ОКН



Рис. 2. Схема расположения территории ОКН



Рис. 3. Схема расположения ОКН



Рис. 4. Ситуационный план

4. Фактические пользователи ОКН

По данным администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга, Объект, являвшийся зданием многоквартирного дома свободен от третьих лиц, не эксплуатируется. Постановлением Правительства СПб от 20.09.2005 №1384 «О внесении изменений в постановление Правительства от 21.10.2004 № 1586» дом включен в Адресный перечень ветхих и аварийных жилых домов, подлежащих расселению в 2005 году Плана мероприятий по переселению жителей Санкт-Петербурга из ветхого и аварийного жилищного фонда на 2004-2010 годы». Дом полностью расселен в мае 2007 года, не эксплуатируется, доступ в здание ограничен, в 2011 году выполнена консервация, оконные и дверные проемы закрыты металлическим листами, что предусматривает особые условия проведения осмотра здания. В 2022 году распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга жилые помещения дома переведены в нежилой фонд для передачи в аренду с установлением льготной арендной платы при условии проведения работ по устранению аварийного состояния здания в котором расположены помещения.

5. Элементы благоустройства ОКН

По данным администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга, подтверждаемым осмотром Объекта 20.03.2023 сотрудниками Учреждения, элементы благоустройства отсутствуют. Инженерные коммуникации водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение отключены, частично утрачены, договора с ресурсоснабжающими организациями расторгнуты. Для определения возможности технологического подключения дома к инженерным сетям при разработке проектной документации капитального ремонта дома необходимо запрашивать технические условия.

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

По данным администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга, сведения о самовольных перепланировках отсутствуют. Фактических изменений внешних границ не выявлено.

По данным Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – ККИ) – не выявлялись в связи с отсутствием доступа на Объект.

7. Информация о входах в ОКН

Свободный доступ на Объект отсутствует (ограничен). Объект имеет следующие входы в уровне первого этажа (см. рис. 3):

- ✓ северный фасад – 2;

- ✓ западный фасад – 1 (с крыльцом, не действующий, закрыт);
- ✓ восточный фасад – 2 (не действующие, закрыты).

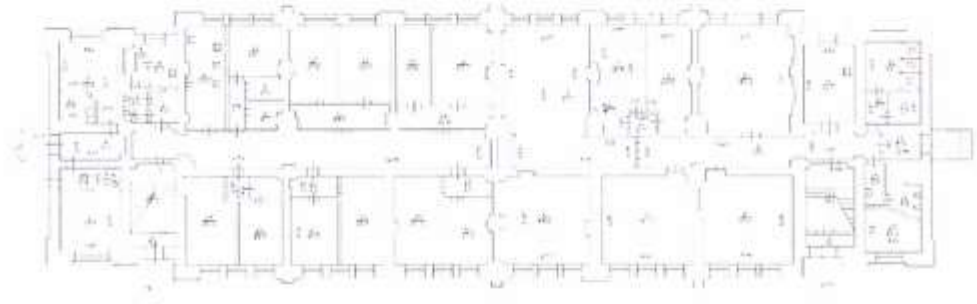


Рис. 3. План первого этажа с обозначенными на нём входами.

8. *Информация о состоянии ОКН*

По данным администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга, Объект, на основании результатов Технического заключения института ОАО «ЛенжилНИИпроект» от апреля 1999 года, заключений Экспертной строительной комиссии № 20 от 16.04.2001 и № 65 от 15.12.2003 по обследованию строительных конструкций дома выявлено аварийное состояние строительных конструкций. Заключением межведомственной комиссии администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 06.12.2006 № 173/1175 произведены необходимые уточнения по состоянию на 04.12.2006 года и сделаны выводы, что требуется реконструкция дома по специально разработанному проекту. В настоящее время здание находится в неудовлетворительном состоянии, отдельные конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии. Требуется проведение работ по реконструкции здания с приспособлением для современного использования, а также выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия.

В результате осмотра Объекта 20.03.2023 сотрудниками ГБУ «ГУИОН» (далее – Учреждение) выявлено следующее. Объект представляет собой 3-х этажное кирпичное здание. Доступ был возможен только в помещения левой половины здания (относительно центральной поперечной оси, если смотреть на северный фасад здания) ввиду их аварийности.

Крыльцо главного входа (северный фасад) отсутствует. Входной дверной проем в левой части северного фасада с металлической дверью. Пространство от его входной двери до начала первого лестничного марша на первом этаже затоплено водой, высотой около 10 см от уровня пола.

Северный, западный, восточный фасады обращены к жилому кварталу, южный фасад Объекта обращен к промышленному предприятию.

Фасады Объекта кирпичные с множественными дефектами кладки, такие как сколы, выбоины, отсутствие раствора в швах кладки, местами отсутствие кирпича в стенах. Оконные заполнения фасадов деревянные, состояние аварийное, остекление в большей части заполнений проемов отсутствует.

Фундамент Объекта: ленточный бутовый, цоколь кирпичный из глиняного полнотелого кирпича. Цоколь имеет множественные дефекты: трещины сколы камня, выбоины, трещины сколы кирпичной кладки, отсутствие элементов кирпичной кладки, многочисленные грибковые, плесневые поражения большей части поверхности стен. Отмостка по периметру здания отсутствует.

Кровля (четырехскатная) из кровельной стали, в удовлетворительном состоянии. Водосточные трубы, сливы: металлические, наблюдается коррозия, деформации и утраты элементов системы водоотвода. Стропильная система деревянная, стропильные ноги, подкосы деревянные из круглого бревна. Стропильная система в удовлетворительном состоянии. Имеются дефекты в виде микологического поражения деревянных элементов крыши. Местами наблюдаются небольшие повреждения кровельного покрытия.

Лестничные марши и площадки межэтажные в левой части здания (ближе к северо-восточному углу здания) – железобетонные по металлическим балкам, состояние аварийное.

В помещениях, к которым имеется доступ, перегородки деревянные оштукатуренные, частично демонтированные, перекрытия имеют дефекты в виде трещин, отделочные материалы помещений полов, стен, потолков полностью утрачены. Полы местами разобраны, имеются провалы.

Доступ в помещения первого, второго, третьего этажей в большей части строения отсутствует. Планировку помещений, геометрические размеры, интерьеры на момент осмотра выявить не представилось возможным.

9. Материалы фотофиксации ОКН от 20.03.2023.



Фото 1. Вид на часть северного фасада



Фото 2. Вид на часть северного фасада



Фото 3. Панорамный вид на северный фасад



Фото 4. Вид на вход слева (северный фасад)



Фото 5. Вид на вход справа (северный фасад)



Фото 6. Вид на восточный и северный фасады



Фото 7. Вид на частично южный и на восточный фасады



Фото 8. Вид на восточный фасад

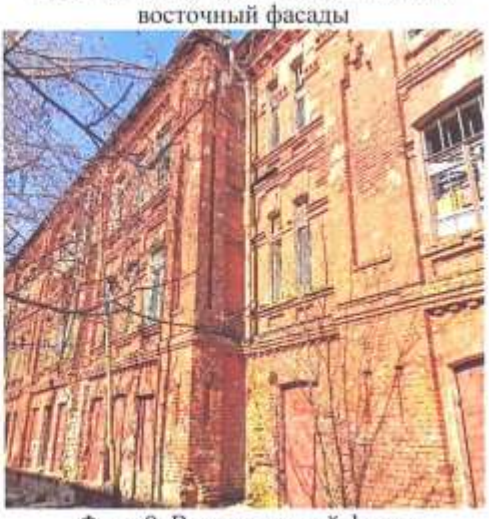


Фото 9. Вид на южный фасад



Фото 10. Вид на южный фасад (левая часть)



Фото 11. Вид на западный фасад



Фото 12. Затопление пространства между входом в ОКН и лестничным маршем



Фото 13. Коридор первого этажа



Фото 14. Вид на одно из помещений 1 этажа



Фото 15. Вид на одно из помещений 1 этажа



Фото 16. Вид на одно из помещений 1 этажа



Фото 17. Вид на одно из помещений 1 этажа



Фото 18. Вид с лестничного марша на 1 этаж

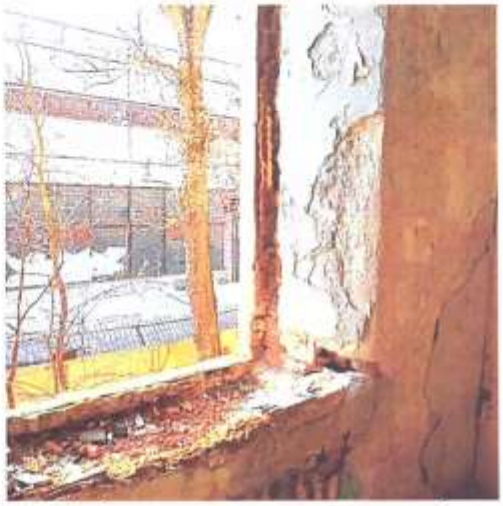


Фото 19. Один из оконных проемов на 2 этаже



Фото 20. Вид на одно из помещений 2 этажа



Фото 21. Лестничная площадка м/у 2 и 3 этажами



Фото 22. Вид на одно из помещений 3 этажа



Фото 23. Вид на коридор 3 этажа



Фото 24. Вид на одно из помещений 3 этажа



Фото 25. Вид на одно из помещений 3 этажа



Фото 26. Вид с лестничного марша м/у 3 этажом и чердаком



Фото 27. Вид с лестничного марша на вход на чердак



Фото 28. Вид на частичный провал перекрытия м/у чердаком и 3 этажом



Фото 29. Вид чердачного (подкровельного) пространства и стропильной системы



Фото 30. Вид чердачного (подкровельного) пространства и стропильной системы



Фото 31. Вид чердачного (подкровельного) пространства, разрушение кладки

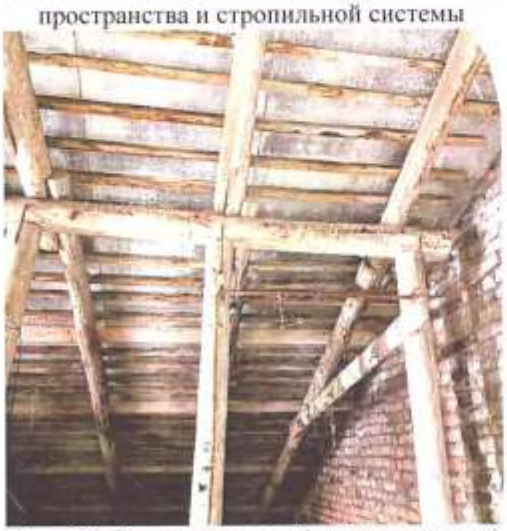


Фото 32. Вид чердачного (подкровельного) пространства и стропильной системы

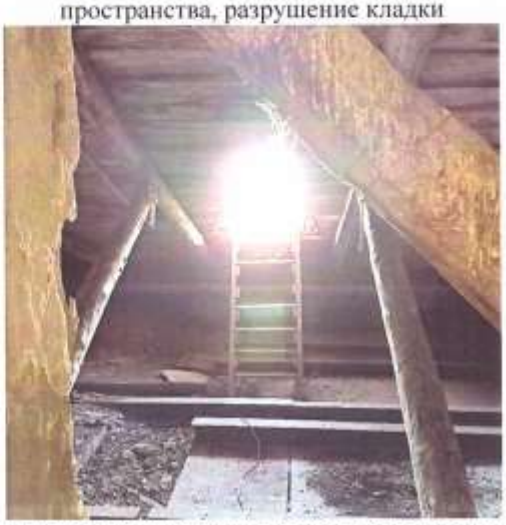


Фото 33. Вид чердачного (подкровельного) пространства и стропильной системы

Заместитель директора И.А.Золотовская

Эксперт 2 категории отдела формирования проектов А.Л.Инешин

Инженер сектора эксплуатации объектов культурного наследия А.А.Лебедев

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ ПЕТРОДВОРЦОВОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

№01-21-628/23-0-1 от 07.03.2023

№ _____ от _____

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

Золотовской И.А.

Уважаемая Ирина Александровна!

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение: на 27 л. в 1 экз.

Заместитель главы администрации

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

Л.А. Дмитриева

Глинин А.М.
576-17-32

Министерство коммунального хозяйства РСФСР

Город Петрозаводск район Петрозаводский

квартал № _____

инв. № 473

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом (дома) и земельный участок

по ул. (пер.) Ленинское № 849

Составлен по состоянию на «17» июня 1994 г.

I. Владение строениями на участке

Дата записи	№№ или литеры строений по плану	Полное наименование владельцев и их долевое участие	Основание владения (наименован. дата и № документа)	Подпись вносившего текущие изменения
1	2	3	4	5
17.06.94	А	ПРЭО		

Форма технического паспорта согласована с ЦСУ РСФСР от 3 апреля 1968 г. № 5-15 и утверждена приказом заместителя Министра коммун. хоз-ва РСФСР от 6 мая 1968 г. № 167

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (в кв. м.)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	в том числе		асфальтов. покрытия		прочие замощения	площадки оборудован.		грунт	под зелеными насажден.			
			застроен.	не застроен.	проезда	тротуара		детские	спортивн.		придомовой сквер	газон с деревьями	газон пристенн. клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
			1130											

IV. УБОРОЧНАЯ ПЛОЩАДЬ (в кв. м)

Дата записи	Дворовая территория							Уличный тротуар					Кроме того		
	всего	в том числе						всего	в том числе				прочие проезды		
		покрытия асфальтов.		прочие замощения	площадку (оборудов.)		грунт	зеленые насаждения		асфальт.	зеленые насажден.	грунт		асфальт.	прочие покрытия	крыша
		проезда	тротуар		детские	спортивн.										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

V. Оценка служебных строений дворовых сооружений и замощений

Литеры по плану	Значения	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса									№ сборника № таблицы	Единица измер. и ее стоим. по табл.	Удельный вес оценив. объекта в %	Стоимость единицы измер. с поправкой	Восстановит. стоимость в рублях	Износ в %	Действительн. стоим. в рублях	Потребность в кап. ремонте в рублях
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электро-освещение	прочие работы								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

(продолжение см. на обороте)

3

(продолжение раздела V)

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

VI. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ НА УЧАСТКЕ (в руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебн. строен. и сооруж.		Всего	
		восставов. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	Действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
17.06.94		294335	129507			294335	129507

Текущие изменения внесены

Работу выполнил	17.06.1994	«...» ... 19 г.	«...» ... 19 г.	«...» ... 19 г.
Инвентаризатор				
Проверил бригадир				

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

квартал № _____
инвент. № _____
шифр _____ (фонд)

на жилой дом № 64а литер А

по Ленинское ул. (пер.)

город Петродворец район Петродворцовый

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец ПРЭО

Серия, тип, проекта _____

Год постройки до 1917 пересоборудовано / надстроено в _____ году

Год последнего капитального ремонта 1950

Число этажей 3

Кроме того имеется: подвал, цокальный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Число лестниц 2 шт.; их уборочная площадь 11,6 кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____ кв. м.

Средняя внутрен. высота помещений 3,55 м. Объем 13614 куб. м.

Общая полезная площадь дома 2176,3 2176,2 кв. м.

из них.

а) Жилые помещения полезная площадь 1719,5 1719,4 кв. м.

в том числе жилой площади 1271,5 1271,4 кв. м.

Средняя площадь квартиры _____ кв. м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

	Жилая площадь находится	Количество жилых квартир	Количество жилых комн.	Жилая площадь	Текущие изменения: Количество жилых квартир	Количество жилых комн.	Жилая площадь	Количество жилых квартир	Количество жилых комн.	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах			1271,4						
2	В помещен. коридорн. системы	5	63	1271,4						
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневровая жилая площадь									
	Из общего числа жилой площади находится									
6	а. в мансардах									
	б. в подвалах									
	в. в цокольных этажах									
	г. в бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. системы)

№№ п. п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения: Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные						
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные						
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат						

Всего:

5

6. НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ: ПОЛЕЗНАЯ ПЛОЩАДЬ

№№ по порядку	Классификация помещений	Основная		Вспомогат.		Текущие изменения							
						основная		вспомогат.		основная		вспомогат.	
		общая	аренд.	общая	аренд.	общая	аренд	общая	аренд.	общая	аренд	общая	аренд
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Жилая и нежил. пом.												
2	Торговая												
3	Производственная												
4	Складская												
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая												
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ. просветит.												
13	Театров и зрел. предпр.												
14	Творческие мастерск.												
15	Прочая												
	Итого												

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

№№ по порядку	Использование помещений	Основная	Вспомогат.	Текущие изменения			
				основная	вспомог.	основная	вспомог.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	**Учрежденческая**						
	а. жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	**Культурно-просветительная**						
	а. кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	**Прочая:**						
	а. мастерские						
	б. склады жилищн. контор						
	в. теплоузел						
	г. котельная						
	В том числе на газе						
	на тверд. топливе						
	Итого						

II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ (кв. м)

Дата записи	Водопровод	Канализация: местная	Канализация: централ.	Отопление: печное	Отопление: печное газовое	Отопление: центральное: от АГВ	Отопление: центральное: от ТЭЦ или энергоцентр.	Отопление: центральное: от собств. котельн.: на тв. топл.	Отопление: центральное: от собств. котельн.: на газе	Отопление: центральное: от групп. или квартир. котельн.: на тв. топл.	Отопление: центральное: от групп. или квартир. котельн.: на газе	Отопление: центральное: калориферн.	Ванны: с горячим водоснабжен.	Ванны: с газовыми колонками	Ванны: с дровяными колонками	Ванны: без колонок и горячей воды	Горячее водосн.: от колонок	Горячее водосн.: централ.	Газоснабж.: баллоны	Газоснабж.: централ.	Мусоропровод	Лифт	Радио	Напряжение электросети: вольт 127	Напряжение электросети: вольт 220
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
1/50	Есть		Есть					Есть						Есть						Есть					Есть

III. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ и ОБЪЕМОВ ОСНОВНЫХ и ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ СТРОЕНИЯ и ПРИСТРОЕК

№ или литер. по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м.)	Объем (куб. м.)
1	2	3	4	5	6
А	Основ. часть	(15,24×9,30)×2+(3,42×0,22)+2,98×0,27+(2,95×0,27)+3,46×0,27+(44,38×18,56)+(0,13×1,70)×22+(0,55×0,70)×6+(0,8×0,13)×7	112,98	12,05	1361,4

IV. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ и ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЖИЛОГО ДОМА

Группа капитальности II — сборник № 4

Вид внутренней отделки простой — таблица № 19

№№ по пор.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины гниль и т. п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в % %	Произведен износа на уд. вес конструкт. элементов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	бутовый ленточ.	трещины сырость нет гидроизол.	5		5	60	3,0
2	а. Наружние внутренние капитальные стены	кирпич. прост. архит. оформ. дощат. частично каркасно-засып.	выпадание кирпича	23		23	55	15,4
	б. перегородки			5		5		
3	Перекрытия: чердачные	деревян. отепл.	сырые					
	междуэтажные	по мет. балках частично ж/б	пятна гниль	11		11	50	5,5
	подвальные							
4	Крыша	железо по деревян. стропил.	протечки	5		5	60	3,0
5	Полы	дощатые с окраской, цементные, плиточные	стертость щели выбоины	11		11	60	6,6
6	Проемы: оконные	двойные створные	щели, отсут. приборов	11		11	60	6,6
	дверные	филенчат.	повр. стекол рассохлись					
7	Отделочн. раб. Наружн. отделка архитект. оформл. а. прост. б. в.							
	Внутрен. отделка а. прост. б.	штукат. окр-ка	отдел. слой поврежден.	8		8	55	4,4
8	Санитарно и электротехнич. работы: Центр. отопление	сталь. трубы						
	Печное отопление							
	Водопровод	мет. трубы		6,5	-1,3	6,6	60	4,8
	Электроосвещен.	откр. проводка	требуется		+1,4			
	Радио	— к —						
	Телефон	— к —	ремонт	2,3	-0,9	1,4		
	Телевидение							
	Ванны с газов. колонк.							
	с дров. колонк							
	с горяч. вод.							
	Горячее водосн.							
	Вентиляция							
	Газоснабжение	да						
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Канализация	чугун. тр.						
9	Разные работы	лестницы		4		4	50	5,6
		отмостка		7,2		7,2		
			Итого	100		98,2		54,9

проц. износа, приведенный к 100 по формуле — процент износа (гр. 9)х100 / удельный вес (гр. 7)

$$\frac{54.9 \times 100}{98.2} = 56\ \%$$

V. Описание конструктивных элементов, определение износа основных пристроек

Литер. пристр. _____ Группа капитальности _____ сборник № _____

по плану _____ Вид внутренней отделки _____ таблица № _____

№№ по пор.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция отделки и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины гниль и т. п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %%	Произведен проц. износа на уд. вес конструкт. элементов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент								
2	а Наружные внутренние капитальные стены б. перегородки								
3	Перекрытия	чердачные							
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	оконные							
		дверные							
7	Отделочн. раб.	Наружн. отделка архитект. оформлен. а. _____ б. _____ в. _____ Внутрен. отделка а. _____ б. _____							
8	Санитарно- и электротехнич. работы	Центр. отопление							
		Печное отопление							
		Водопровод							
		Электроосвещ.							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны с газов. колонк							
		Ванны с дров. колонк.							
		Ванны с горяч. вод.							
		Горячее подосн.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Канализация							
9	Разные работы								
				Итого	100				

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

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

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

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

Литер по плану	Наименован. строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэффициентах							Удельн. вес строен. после поправок	Стоимость ед. изм. после примен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в руб.
					Удельн. вес строения	На высоту помещен.	На среднюю площадь квартиры		Отклонен. от группы капитальнос.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	Основ. стр.	4	19а	23	0,92	0,96						0,94	21,62	1351,4	29433	56	129507

Всего

Текущие изменения внесены

Работу выполнил 17.08.94

Инвентаризатор ...... [signature]

Проверил бригадир .... [signature]

10

«Согласовано»
руководитель жилищной организации
_____ подпись
19 . . . г.

VIII и IX разделы технического паспорта
(заполняются жилищными организациями)
ул. _____ дом № _____
литер _____

VIII. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

	Наименование	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте						Выполнено		
					Всего	в том числе		Цена за единицу		Сумма в руб.	19 г.	19 г.	19 г.
						Ремонт	Смена	ремонт	смена				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Проезды асфальт.	кв. м.											
2	Тротуары асфальт.	»											
3	Прочие покрытия	»											
4	без покрытий	»											
5	кирпичные	п/м											
6	бетонные	»											
7	деревянные	»											
8	металлические	»											
9	прочие	»											
	Потребность в капремонте и повышении благоустр. (руб.)												

IX. Потребность в капитальном ремонте строения №_____

	Наименование конструктивных элементов и оборудования		Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте						Выполнено		
						Всего	в том числе		Цена за единицу		сумма в руб.	19 г.	19 г.	19 г.
							Ремонт	Смена	ремонт	смена				
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундамент		куб. м											
2	Стены каменные													
3	Стены деревян.		кв. м.											
4	Перегородки дерев.		»											
5	» несгораем.		»											
6	перекрытия	чердачное	кв. м											
7		междуэтажное	»											
8		санузлов	»											
9		подвальное	»											
10	крыша	стропила	п/м											
11		обрешетка	кв. м											
12		кровля	»											
13		водосточн. трубы	п/м											
14		внутрен. водосток	»											
15	полы	дощатые	кв. м											
16		паркетные	»											
17		линолеум или синтетические	»											
18		плиточные	»											
19		прочие	»											

11

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	проемы: оконные переп.	квм.											
21	двери внутрен.	шт.											
22	» наружн.	»											
23	фасад наружн. отделка	квм.											
24	внутренние санитарно и электротехнические устройства: отопление: трубы центр. отоп.	п/м											
25	радиаторы	секц.											
26	панельное или калориферное	квм.											
27	печи на тверд. или газов. топлив.	шт.											
28	АГВ колонки	»											
29	водопров.: умывальники	»											
30	раковины	»											
31	водопровод. трубы	п/м											
32	канализ.: унитазы	шт.											
33	смывные бачки	»											
34	канализ. трубы	п/м											
35	Трубы горяч. вод.	«											
36	ванны	шт.											
37	души	»											
38	колонки газовые или на тверд. топл.	»											
39	трубы газовые	п/м											
40	плиты: газовые 2-х конф.:	шт.											
41	» 4-х конф.	»											
42	электрические	»											
43	телевидение	общ. вит.											
44	лифты	шт.											
45	световая электропроводк	п/м											
46	силовая электропроводк.	»											
47	вводное устройство	шт.											
48	электрощитов	»											
49	вентиляционные стволы и трубы	п/м											
50	мусоропров. стволы	»											
51	прочие работы: Балконы и лоджии	шт.											
52	эркеры	»											
53	лестницы: ступени	»											
54	площадки	квм.											
55	ограждения	п/м											
56	Мусоросб. камеры	шт.											
57	бойлеры	»											
58	тепловые узлы	»											
59	водоподкачки	»											
60													

Потребность в капремонте по строению _____ руб.

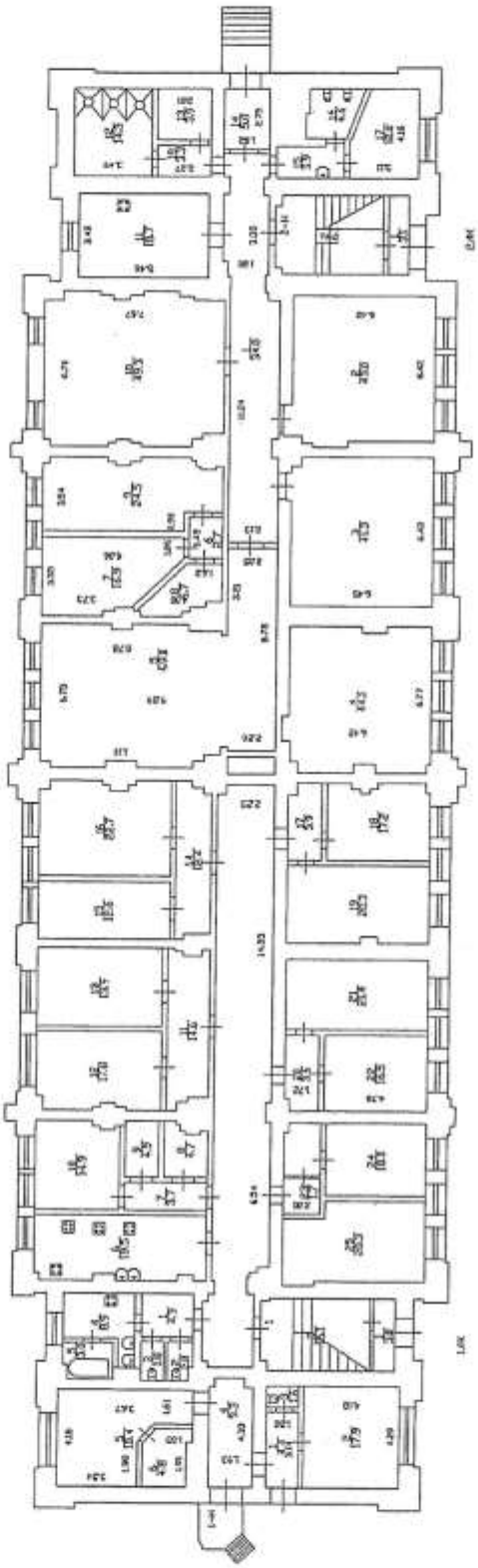
Всего потребность капит. затрат по земельн. уч-ку _____ руб.

Работу выполнил: _____
(должность, ф. и. о. подпись)

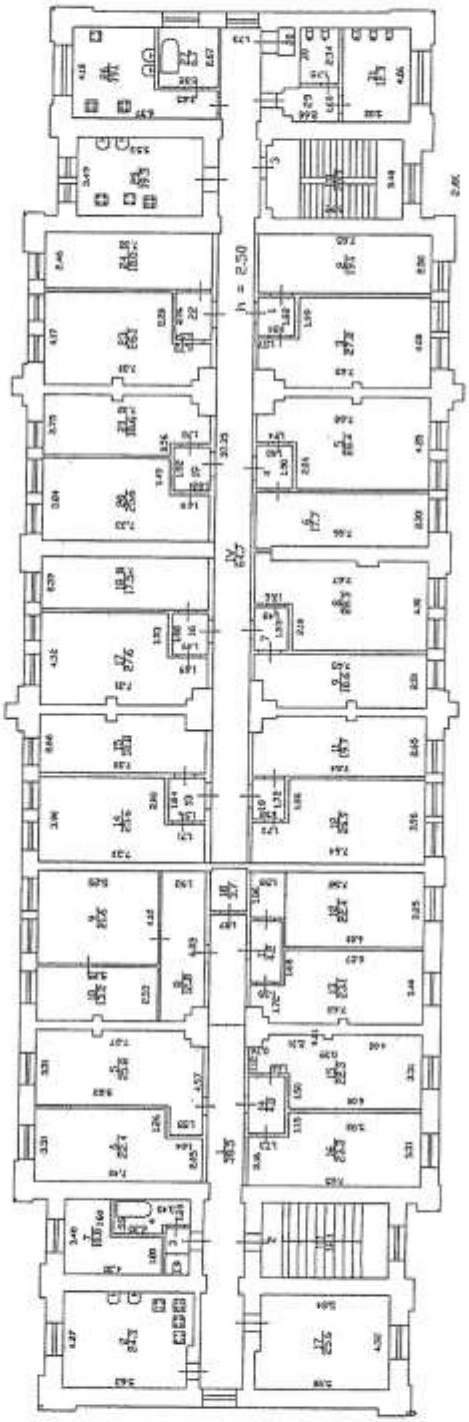
«...» . . . . . 19...г.

СППО-2 М-1 Ленуприздата, зак. 89, тир. 10000×6, 19.01.90.

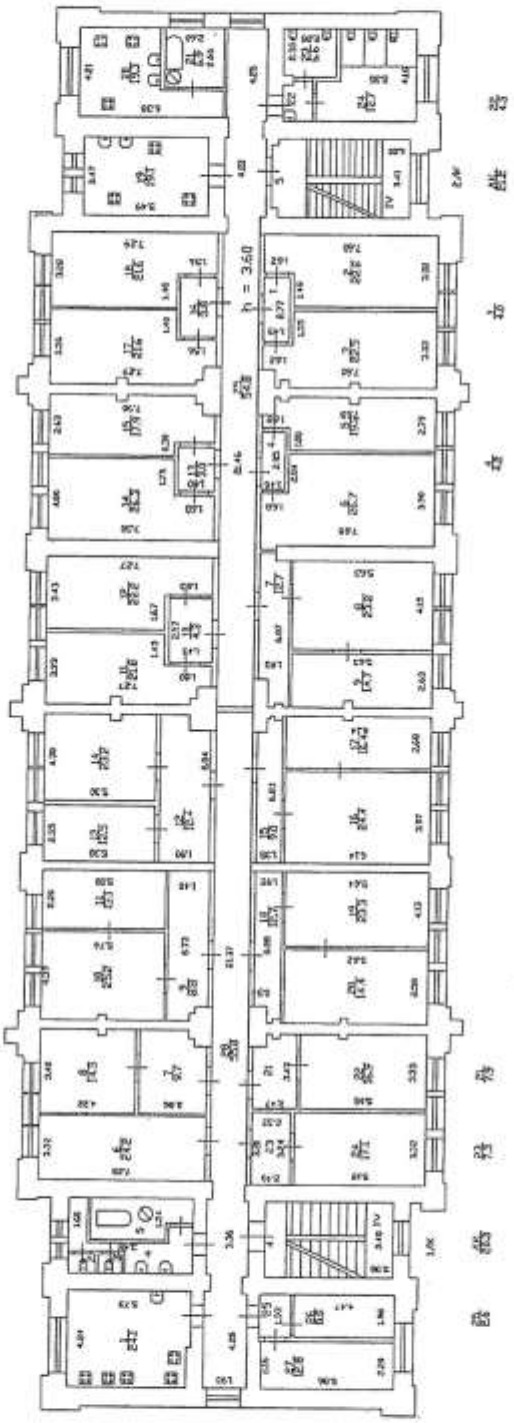
План 1 этажа



План 2 этажа

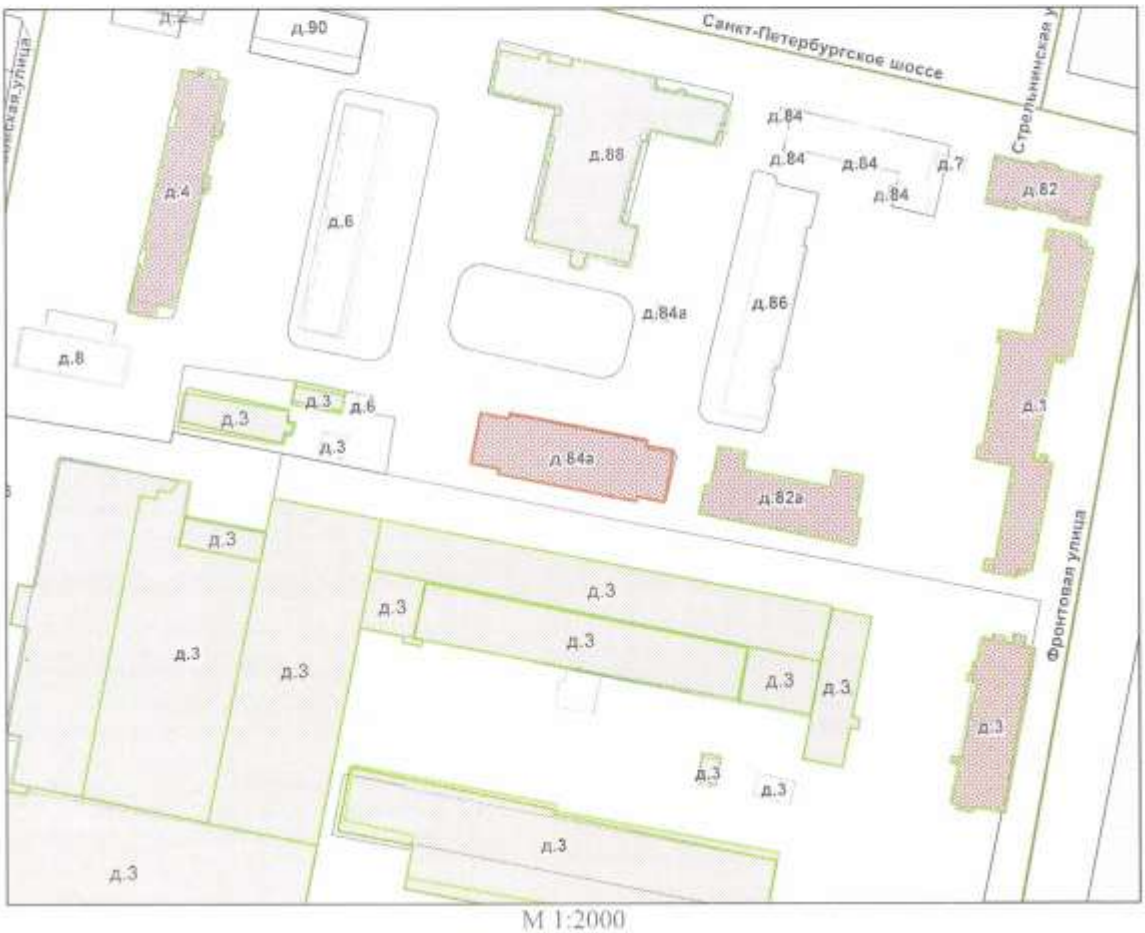


План 3 этажа



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Описательный адрес: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а



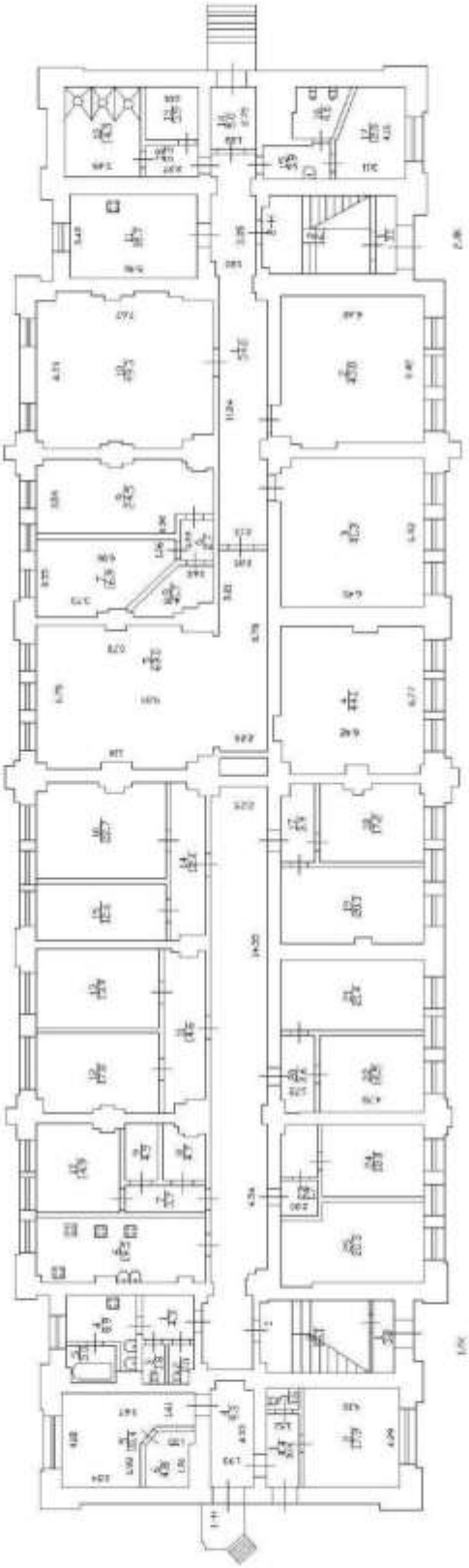
М 1:2000

- граница строения

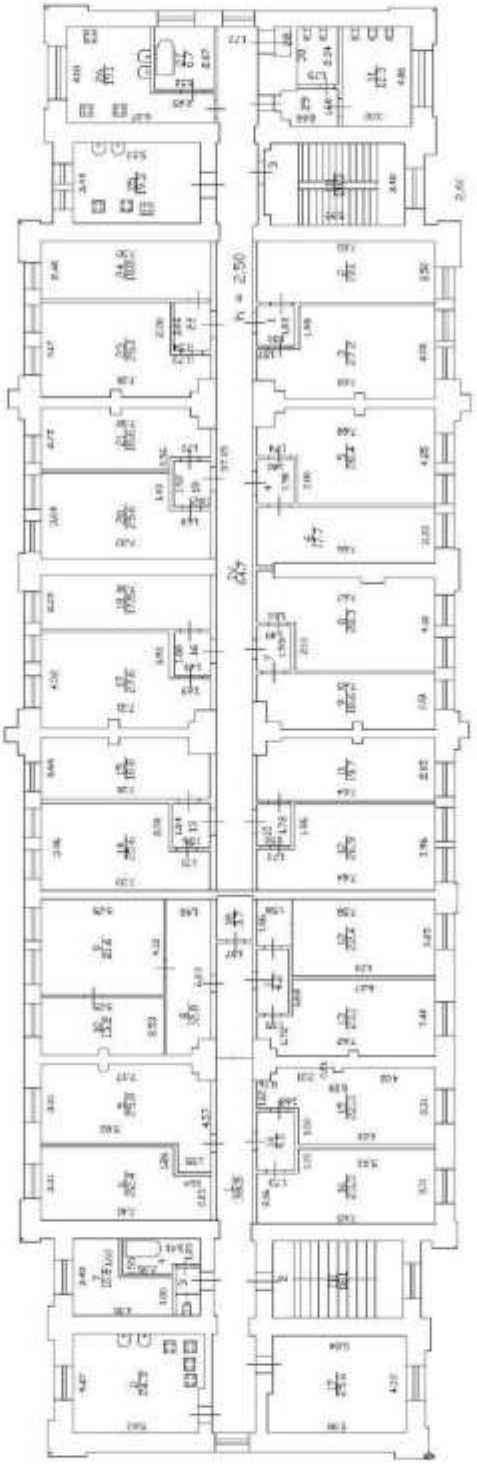
Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

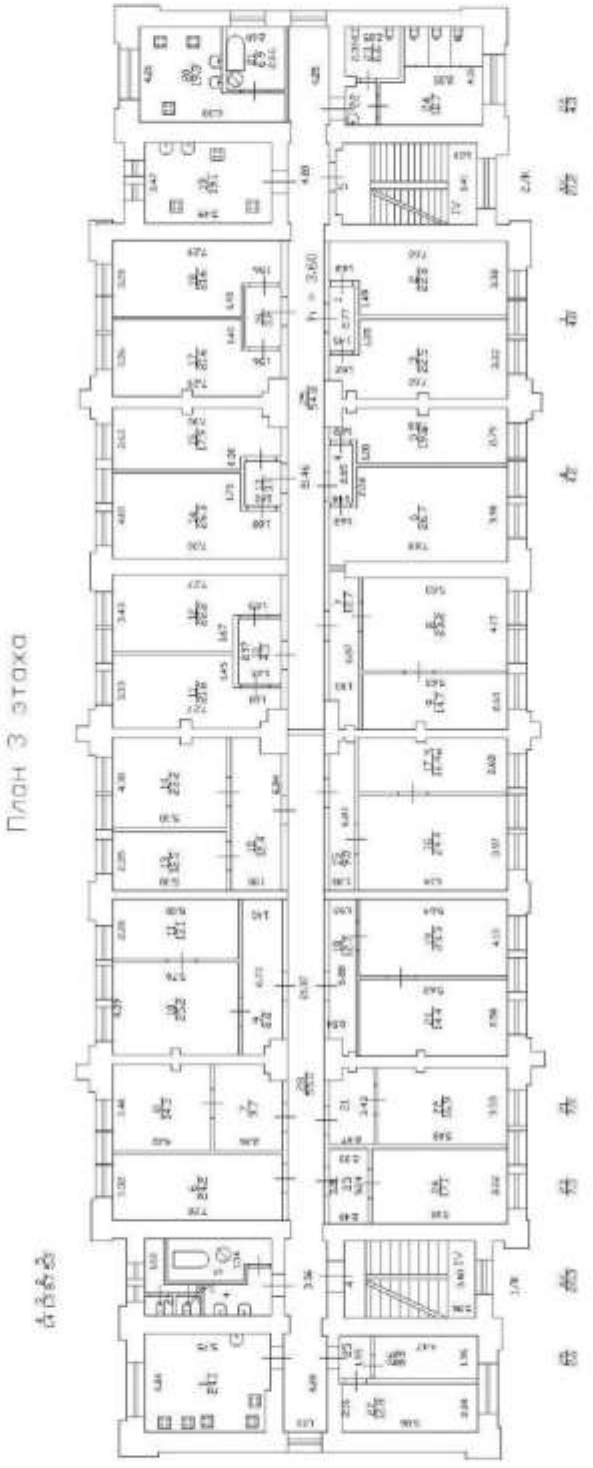
_____(Л.Г. Рыбалкина)
М.П. «24» сентября 2012 г.

План 1 этажа



План 2 этажа





План 3 этажа

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: Санкт-Петербург, посёлок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	**1-Н**	1	тамбур	4.4		3.35	
		2	водомерный узел	17.9		3.35	
		3	туалет	1.6		3.35	
		4	коридор	9.3		3.35	
		5	кабинет	18.4		3.35	
		6	кабинет	4.8		3.35	
			Итого по помещению 1-Н:	56.4			
1	**2-Н**	1	коридор	34.0		3.35	
		2	зал спортивный	43.0		3.35	
		3	зал спортивный	41.3		3.35	
		4	зал спортивный	44.1		3.35	
		5	зал спортивный	69.0		3.35	
		6	коридор	2.7		3.35	
		7	раздевалка	16.9		3.35	
		8	кладовая	6.7		3.35	
		9	техническое помещение	24.5		3.35	
		10	техническое помещение	49.3		3.35	
		11	тренерская	18.7		3.35	
		12	душевая	14.3		3.35	
		13	техническое помещение	3.9		3.35	
		14	коридор	5.0		3.35	
		15	умывальная	3.9		3.35	
		16	туалет	4.6		3.35	
		17	кладовая	12.0		3.35	
		18	коридор	3.3		3.35	
			Итого по помещению 2-Н:	397.2			
			Итого по нежилым помещениям :	453.6			

Жилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	в т.числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м	Вспом. кв.м			
1	**1**	1	коридор	4.3		4.3		3.35	
		2	туалет	2.0		2.0		3.35	
		3	туалет	1.8		1.8		3.35	
		4	кухня	8.9		8.9		3.35	
		5	ванная	3.0		3.0		3.35	
		6	кухня	19.5		19.5		3.35	
		7	коридор	3.7		3.7		3.35	
		8	кладовая	4.7		4.7		3.35	
		9	кладовая	4.9		4.9		3.35	
		10	комната	14.9	14.9			3.35	
		11	коридор	14.6		14.6		3.35	
		12	комната	17.8	17.8			3.35	
		13	комната	13.9	13.9			3.35	
		14	коридор	12.4		12.4		3.35	
		15	комната	12.6	12.6			3.35	
		16	комната	22.7	22.7			3.35	
		17	коридор	3.9		3.9		3.35	

		18	комната	17.2	17.2			3.35	
		19	комната	20.3	20.3			3.35	
		20	коридор	3.6		3.6		3.35	
		21	комната	21.4	21.4			3.35	
		22	комната	16.5	16.5			3.35	
		23	тамбур	1.7		1.7		3.35	
		24	комната	18.0	18.0			3.35	
		25	комната	20.3	20.3			3.35	
			Итого по квартире 1:	284.6	195.6	89.0			
2	**2**	1	коридор	38.5		38.5		2.50	
		2	кухня	24.3		24.3		2.50	
		3	туалет	9.9		9.9		2.50	
		4	ванная	8.1		8.1		2.50	
		5	комната	21.4	21.4			2.50	
		6	комната	22.4	22.4			2.50	
		7	коридор	12.8		12.8		2.50	
		8	коридор	12.8		12.8		2.50	
		9	комната	21.6	21.6			2.50	
		10	комната	13.2	13.2			2.50	
		11	тамбур	4.2		4.2		2.50	
		12	комната	22.4	22.4			2.50	
		13	комната	23.1	23.1			2.50	
		14	тамбур	4.0		4.0		2.50	
		15	комната	22.3	22.3			2.50	
		16	комната	23.3	23.3			2.50	
		17	комната	25.6	25.6			2.50	
		18	кладовая	3.7		3.7		2.50	
		19	тамбур	4.0		4.0		2.50	
		20	коридор	38.0		38.0		2.50	
			Итого по квартире 2:	355.6	195.3	160.3			
2	**3**	1	тамбур	2.7		2.7		3.70	
		2	комната	19.1	19.1			3.70	
		3	комната	27.2	27.2			3.70	
		4	тамбур	3.0		3.0		3.70	
		5	комната	28.4	28.4			3.70	
		6	комната	17.7	17.7			3.70	
		7	тамбур	2.9		2.9		3.70	
		8	комната	28.3	28.3			3.70	
		9	комната	18.6	18.6			3.70	
		10	тамбур	2.7		2.7		3.70	
		11	комната	19.7	19.7			3.70	
		12	комната	26.9	26.9			3.70	
		13	тамбур	2.9		2.9		3.70	
		14	комната	25.6	25.6			3.70	
		15	комната	18.8	18.8			3.70	
		16	тамбур	2.7		2.7		3.70	
		17	комната	27.6	27.6			3.70	
		18	комната	17.5	17.5			3.70	
		19	тамбур	2.9		2.9		3.70	
		20	комната	25.6	25.6			3.70	
		21	комната	18.6	18.6			3.70	
		22	тамбур	3.2		3.2		3.70	
		23	комната	26.1	26.1			3.70	
		24	комната	18.0	18.0			3.70	
		25	кухня	19.3		19.3		3.70	
		26	кухня	19.1		19.1		3.70	
		27	ванная	6.7		6.7		3.70	
		28	кладовая	0.9		0.9		3.70	
		29	коридор	4.0		4.0		3.70	
		30	туалет	4.1		4.1		3.70	
		31	туалет	12.3		12.3		3.70	
			Итого по квартире 3:	453.1	363.7	89.4			
3	**4**	1	кухня	24.1		24.1		3.60	
		2	коридор	8.7		8.7		3.60	
		3	туалет	1.3		1.3		3.60	
		4	туалет	1.4		1.4		3.60	
		5	ванная	5.3		5.3		3.60	
		6	комната	24.2	24.2			3.60	
		7	комната	9.7	9.7			3.60	

		8	комната	14.3	14.3			3.60	
		9	коридор	8.8		8.8		3.60	
		10	комната	25.2	25.2			3.60	
		11	комната	13.1	13.1			3.60	
		12	коридор	12.4		12.4		3.60	
		13	комната	12.5	12.5			3.60	
		14	комната	23.2	23.2			3.60	
		15	коридор	9.0		9.0		3.60	
		16	комната	24.4	24.4			3.60	
		17	комната	16.4	16.4			3.60	
		18	тамбур	12.7		12.7		3.60	
		19	комната	23.3	23.3			3.60	
		20	комната	14.4	14.4			3.60	
		21	коридор	7.9		7.9		3.60	
		22	комната	16.9	16.9			3.60	
		23	коридор	7.3		7.3		3.60	
		24	комната	17.1	17.1			3.60	
		25	коридор	2.6		2.6		3.60	
		26	комната	8.8	8.8			3.60	
		27	комната	12.8	12.8			3.60	
			Итого по квартире 4:	357.8	256.3	101.5			
3	**5**	1	тамбур	4.0		4.0		3.60	
		2	комната	22.8	22.8			3.60	
		3	комната	22.5	22.5			3.60	
		4	тамбур	4.2		4.2		3.60	
		5	комната	19.2	19.2			3.60	
		6	комната	26.7	26.7			3.60	
		7	коридор	12.7		12.7		3.60	
		8	комната	23.2	23.2			3.60	
		9	комната	14.7	14.7			3.60	
		10	тамбур	4.3		4.3		3.60	
		11	комната	21.8	21.8			3.60	
		12	комната	22.2	22.2			3.60	
		13	тамбур	3.0		3.0		3.60	
		14	комната	26.3	26.3			3.60	
		15	комната	17.9	17.9			3.60	
		16	тамбур	3.8		3.8		3.60	
		17	комната	21.6	21.6			3.60	
		18	комната	21.6	21.6			3.60	
		19	кухня	19.1		19.1		3.60	
		20	кухня	19.3		19.3		3.60	
		21	ванная	6.9		6.9		3.60	
		22	коридор	4.3		4.3		3.60	
		23	туалет	6.6		6.6		3.60	
		24	туалет	12.7		12.7		3.60	
			Итого по квартире 5:	361.4	260.5	100.9			
			Итого по жилым помещениям :	1812.5	1271.4	541.1			

Кроме того:

Лестницы

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	**1ЛК**	1	тамбур	3.0		3.00	
		2	лестница	15.1		3.00	
2		III	лестница	18.1		3.00	
3		IV	лестница	20.3		3.60	
			Итого по помещению 1ЛК:	56.5			
1	**2ЛК**	1	тамбур	3.1		3.35	
		2	лестница	16.1		3.00	
2		III	лестница	20.3		3.00	
3		IV	лестница	21.2		3.60	

			Итого по помещению 2ЛК:	60.7		
			Итого по лестницам :	117.2		

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 2266.1

Кроме того:

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

площадь лестниц, кв. м: 117.2
площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / _____ /

Проверил: _____ / _____ /

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

« 12 » сентября 2006 г.

МЧС РОССИИ

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

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

13.03.2023 № ИВ-130-2483

На № 1705-02/04 от 20.02.2023

О предоставлении учетных данных

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

Золотовской И.А.

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

info@guion.spb.ru

Уважаемая Ирина Александровна!

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

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

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

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

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

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

Петроченков Сергей Владимирович
(812) 247-09-95

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 417-43-03, факс (812) 710-42-45
e-mail: kgiop@gov.spb.ru http://www. gov.spb.ru
ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

Штамп

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527
КОПИЯ ВЕРНА
Исполнитель

№ 01-43-3892/23-0-0_2 от 21.02.2023
На № 01-61/23-0-0 от 21.02.2023

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781711005910015
Наименование объекта культурного наследия	Казарма
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	1908-1910 гг.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, 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	Входит в ансамбль "Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона"
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/2862719
Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный	Распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории

реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 262-р от 25.05.2017
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 № 262-р от 25.05.2017
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 19.01.2009
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 272-р от 30.05.2017

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

Коробкова Е.В.
(812) 417-43-46

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
листа(ов)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527
КОПИЯ ВЕРНА

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

Санкт-Петербург, пос. Стрельна,
Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
(Адрес объекта)

«13» сентября 2022 г.

Представитель органа государственной охраны: ведущий специалист отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Давыдов Ю.М.
(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

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

«Казарма» – объект культурного наследия регионального значения, в составе комплекса «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» на основании распоряжения КГИОП № 262-р от 25.05.2017
(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург
(Республика, область, район)

Стрельна
(Город)

улица Санкт-Петербургское шоссе д. 84а литер А офис -

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Здание построено в 1908-1910 гг. в «кирпичном стиле». Прямоугольное в плане, трехэтажное с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами. Сохранились деревянные оконные заполнения с исторической расстекловкой.

Материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич, материал отделки цоколя известняк. Оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированными по три проема раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы.

В настоящее время здание расселено, не эксплуатируется.
(дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения)

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

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

имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

отсутствует

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

отсутствует

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны: _____ (Подпись) Давыдов Юлиан Моисеевич (Ф.И.О. полностью)


В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
листа(ов)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

05 МАР 2018 № 04-19-103/18

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного регионального значения «Казарма», 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 «Казарма», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (согласно распоряжению КГИОП от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А), 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 05 МАР 2018 №04-19-103/18

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

"Казарма"
(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	8	1	7	1	1	0	0	5	9	1	0	0	1	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:

Казарма

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:

1908-1910 гг.

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

21-73090b07-00080a01010105

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 №262-р от «25» мая 2017 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

поселок Стрельна

(населенный пункт)

улица Санкт-Петербургское шоссе д. 84а корп./стр. литера А помещение/квартира ---

иные сведения:

Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербугское шоссе, дом 84а, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.10.2017 № 99/2017/31026058)

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):

границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 25.05.2017 г. №262-р, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 30.05.2017 №272-р, согласно приложению №2 к настоящему охранному обязательству

21-73090b07-00080a01010105

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

Прилагается: 3 (три) 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 объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санк-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон"

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.

21-73090607-00080а01010105

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 Международный день памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

В интересах сохранения объекта культурного наследия, включенного в реестр, 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 и возобновление доступа к нему осуществляются по решению КГИОП.

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) 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 объекта культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 60 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. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 25.05.2017 г. №262-р.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 30.05.2017 №272-р.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

21-73090b07-0080a01010105

Приложение № 1
к охранному обязательству

Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона»
(далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

Граница территории объекта культурного наследия

Объект культурного наследия

Состав объекта культурного наследия:

1. Штаб с гауптвахтой
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А)
2. Казарма
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 12 и далее до точки 1 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3046, от точки 13 до точки 25 и далее до точки 13 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3050.

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



Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	84,8475100	98,0085100
2.	84,8561500	98,0102000
3.	84,8558100	98,0119700
4.	84,8691100	98,0145000
5.	84,8675800	98,0223800
6.	84,8619000	98,0212600
7.	84,8561200	98,0498200
8.	84,8618500	98,0509900
9.	84,8598000	98,0613400
10.	84,8463900	98,0585300
11.	84,8460300	98,0603200
12.	84,8374000	98,0586000
13.	84,8660000	98,0001400
14.	84,8516220	97,9967287
15.	84,8525800	97,9907600
16.	84,8530500	97,9876400
17.	84,8517100	97,9873700
18.	84,8606200	97,9434600
19.	84,8619300	97,9437500

20.	84,8634900	97,9347500
21.	84,8797800	97,9381500
22.	84,8778200	97,9472000
23.	84,8791300	97,9473800
24.	84,8702400	97,9911300
25.	84,8682800	97,9906600

Режим использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

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

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

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

Приложение № 2
к охранному обязательству

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», 1908-1910 гг.,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, п. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82 а, литера А, д. 84 а, литера А.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение и градостроительные характеристики ансамбля; пространственно-планировочная композиция.	
1. Штаб с гауптвахтой (Санкт-Петербургское шоссе, д. 82 а, литера А).			
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация П-образного в плане, двухэтажного здания, состоящего из прямоугольного южного объема и двух фланкирующих торцевых северных объемов; исторические конфигурация и габариты вальмовой крыши с двумя щипцами в завершении лестничных клеток по южному фасаду; материал окрытия крыши (металл); высота конька крыши.	  

2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич); исторические отметки межэтажных перекрытий; исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на сводах с распалубками), материал (известняк) и профиль ступеней; прусские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.	   
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля; историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований);	

		материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич; материал отделки цоколя (известняк); местоположение, габариты и конфигурация (с лучковыми и полуциркульными перемычками) оконных и дверных проемов; исторический рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений; оформление углов здания и простенков по южному фасаду профилированными плоскими лопатками; подоконная профилированная тяга в уровне первого этажа боковых и северного фасадов; оформление проемов первого и второго этажей южного фасада и проемов внешних фасадов боковых объемов четырехугольными подоконными филенками, профилированными подоконными досками и клинчатыми перемычками с замковыми камнями; оформление оконных и дверных проемов первого и второго этажей внутренних фасадов боковых объемов и южного фасадов центрального объема клинчатыми перемычками с замковыми камнями и плоскими профилированными архивольтами (два проема с полуциркульным завершением по северному фасаду) и профилированными подоконными панелями; профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании; оформление завершения лопаток по углам здания и в простенках южного фасада стилизованными машикулями с прямоугольными нишами; пояс декоративных машикулей в завершении фасадов; профилированный ступенчатый венчающий карниз в завершении фасадов; оформление фасадов объемов лестничных клеток: фланкирующие дверные проемы профилированные лопатки с фигурными завершениями; оформление оконного проема профилированной подоконной панелью со стилизованным полотенцем; фланкирующие объем лестничной клетки плоские лопатки с декоративными нишами в уровне первого и второго этажей;	     

		аркатурный пояс в оформлении строенных оконных проемов в завершении объема лестничной клетки; профилированные архивольты с замковыми камнями и круглые ниши со стилизованными в оформлении завершения объемов лестничных клеток; фигурные раскрепованные фронтоны в завершении щипцов, оформленные профилированными карнизами и прямоугольными филенками.	  
	2. Казарма (Санкт-Петербургское шоссе, д. 84 а, литера А).		
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, трехэтажного здания с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами; исторические конфигурация и габариты скатной крыши; высота конька крыши; материал окрытия крыши (металл).	 

2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);	
		исторические отметки перекрытия;	
		исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на прусских сводах), материал (известняк) и профиль ступеней;	 
		подпружные арки в помещениях первого этажа;	

		своды по балкам в помещениях второго-третьего этажей прусские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.	 
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля; историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований); материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич; материал отделки цоколя (известняк); местоположение (сгруппированные по три на раскрепованной части фасадов и одиночные на боковых частях), габариты и конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов; исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений; оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированные по три проемы раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы; профилированная подоконная тяга в уровне первого этажа; оформление проемов первого этажа клинчатыми кирпичными выкладками с замковыми камнями;	 

7

		профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании между первым и вторым этажами; оформление оконных проемов второго и третьего этажей подоконными прямоугольными филенками, подоконными тягами и клинчатыми выкладками с замковыми камнями; оформление простенков в уровне второго этажа стилизованными машикулями; профилированная ступенчатая межэтажная тяга между вторым и третьим этажами; профилированный пояс с кирпичным декором в оформлении простенков в уровне третьего этажа; стилизованные машикули в завершении лопаток; профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании; ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами; оформление завершений крайних лопаток раскрепованной части аттиковыми одиночными стойками, с профилированными карнизами в оформлении;	  

8

		завершения торцевых фасадов здания треугольными фронтонами оформленными раскрепованными профилированными карнизами; кирпичный декор в оформлении завершения фронтонов.	 

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия
регионального значения
«Казарма»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,
Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А (согласно распоряжению КГИОП
от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе,
дом 84а, литера А), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения
«Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (согласно распоряжению
КГИОП от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А).



1. Общий вид северного фасада.

2



2. Общий вид с северо-запада.



3. Общий вид с северо-востока.

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

Экземпляр № 1

781711005910015

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



08.06.2017
Дата съемки (число,месяц,год)



1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Казарма

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

1908-1910 гг.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 262-р от 25.05.2017 г.

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

Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, 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

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 12 и далее до точки 1 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3046, от точки 13 до точки 25 и далее до точки 13 по фундаменту здания,





расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3050.

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 262-р от 25.05.2017 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, трехэтажного здания с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами; исторические конфигурация и габариты скатной крыши; высота конька крыши; материал окрытия крыши (металл). 2.Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич); исторические отметки перекрытия; исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на прусских сводах), материал (известняк) и профиль ступеней; подпружные арки в помещениях первого этажа; своды по балкам в помещениях второго-третьего этажей; прусские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов. 3. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. 4. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля; историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований); материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич; материал отделки цоколя (известняк); местоположение (сгруппированные по три на раскрепованной части фасадов и одиночные на боковых частях), габариты и конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов; исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений; оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированные по три проемы раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы; профилированная подоконная тяга в уровне первого этажа; оформление проемов первого этажа клинчатыми кирпичными выкладками с замковыми камнями; профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании между первым и вторым этажами; оформление оконных проемов второго и третьего этажей подоконными прямоугольными филенками, подоконными тягами и клинчатыми выкладками с замковыми камнями; оформление простенков в уровне второго этажа стилизованными машикулями; профилированная ступенчатая межэтажная тяга между вторым и третьим этажами; профилированный пояс с кирпичным декором в оформлении простенков в уровне третьего этажа; стилизованные машикули в завершении лопаток; профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании; ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами; оформление завершений крайних лопаток раскрепованной части аттиковыми одиночными стойками, с профилированными карнизами в оформлении; завершения торцевых фасадов здания треугольными фронтонами оформленными раскрепованными профилированными карнизами; кирпичный декор в оформлении завершения фронтонов.

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия региональная значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»" № 272-р от 30.05.2017 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об



утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

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

Всего в паспорте листов	**4**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

27 . 03 . 2023

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)


В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
листа(ов)

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

16 октября 2017 г. Москва № 115467-р

О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Казарма», 1908–1910 гг., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб–гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», 1908–1910 гг. (г. Санкт-Петербург), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

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

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Казарма», 1908–1910 гг. (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Санкт–Петербург, поселок Стрельна, Санкт–Петербургское шоссе, дом 84а, литера А , входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб–гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», 1908–1910 гг., в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781711005910015**.

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

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра

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

О.В.Рыжков

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

окуд

30.05.2017 № 272-р

Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия региональная значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, п. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82 а, литера А, д. 84 а, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

Приложение к распоряжению КГИОП
от 30.05.17 № 272-р

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», 1908-1910 гг.,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, п. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82 а, литера А, д. 84 а, литера А.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение и градостроительные характеристики ансамбля; пространственно-планировочная композиция.	
	1. Штаб с гауптвахтой (Санкт-Петербургское шоссе, д. 82 а, литера А).		
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация П-образного в плане, двухэтажного здания, состоящего из прямоугольного южного объема и двух фланкирующих торцевых северных объемов; исторические конфигурация и габариты вальмовой крыши с двумя щипцами в завершении лестничных клеток по южному фасаду; материал окрытия крыши (металл); высота конька крыши.	  

2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич); исторические отметки межэтажных перекрытий; исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на сводах с распалубками), материал (известняк) и профиль ступеней; прусские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.	   
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля; историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований);	

		материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич; материал отделки цоколя (известняк); местоположение, габариты и конфигурация (с лучковыми и полуциркульными перемычками) оконных и дверных проемов; исторический рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений; оформление углов здания и простенков по южному фасаду профилированными плоскими лопатками; подоконная профилированная тяга в уровне первого этажа боковых и северного фасадов; оформление проемов первого и второго этажей южного фасада и проемов внешних фасадов боковых объемов четырехугольными подоконными филенками, профилированными подоконными досками и клинчатыми перемычками с замковыми камнями; оформление оконных и дверных проемов первого и второго этажей внутренних фасадов боковых объемов и южного фасадов центрального объема клинчатыми перемычками с замковыми камнями и плоскими профилированными архивольтами (два проема с полуциркульным завершением по северному фасаду) и профилированными подоконными панелями; профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании; оформление завершения лопаток по углам здания и в простенках южного фасада стилизованными машикулями с прямоугольными нишами; пояс декоративных машикулей в завершении фасадов; профилированный ступенчатый венчающий карниз в завершении фасадов; оформление фасадов объемов лестничных клеток: фланкирующие дверные проемы профилированные лопатки с фигурными завершениями; оформление оконного проема профилированной подоконной панелью со стилизованным полотенцем; фланкирующие объем лестничной клетки плоские лопатки с декоративными нишами в уровне первого и второго этажей;	     

		аркатурный пояс в оформлении строенных оконных проемов в завершении объема лестничной клетки; профилированные архивольты с замковыми камнями и круглые ниши со стилизованными в оформлении завершения объемов лестничных клеток; фигурные раскрепованные фронтоны в завершении щипцов, оформленные профилированными карнизами и прямоугольными филенками.	  
2. Казарма (Санкт-Петербургское шоссе, д. 84 а, литера А).			
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, трехэтажного здания с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами; исторические конфигурация и габариты скатной крыши; высота конька крыши; материал окрытия крыши (металл).	 

2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);	
		исторические отметки перекрытия;	
		исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на прусских сводах), материал (известняк) и профиль ступеней;	 
		подпружные арки в помещениях первого этажа;	

		своды по балкам в помещениях второго-третьего этажей прусские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.	 
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля; историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований); материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич; материал отделки цоколя (известняк); местоположение (сгруппированные по три на раскрепованной части фасадов и одиночные на боковых частях), габариты и конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов; исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений; оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированные по три проемы раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы; профилированная подоконная тяга в уровне первого этажа; оформление проемов первого этажа клинчатыми кирпичными выкладками с замковыми камнями;	 

7

		профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании между первым и вторым этажами; оформление оконных проемов второго и третьего этажей подоконными прямоугольными филенками, подоконными тягами и клинчатыми выкладками с замковыми камнями; оформление простенков в уровне второго этажа стилизованными машикулями; профилированная ступенчатая межэтажная тяга между вторым и третьим этажами; профилированный пояс с кирпичным декором в оформлении простенков в уровне третьего этажа; стилизованные машикули в завершении лопаток; профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании; ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами; оформление завершений крайних лопаток раскрепованной части аттиковыми одиночными стойками, с профилированными карнизами в оформлении;	  

8

		завершения торцевых фасадов здания треугольными фронтонами оформленными раскрепованными профилированными карнизами; кирпичный декор в оформлении завершения фронтонов.	 

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

25.05.2017 № 262-р

О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.1 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 акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 11.11.2015 № 3-10464), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 18.05.2016:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения ансамбль «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», 1908-1910 гг., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А, в следующем составе:

Штаб с гауптвахтой (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А);

Казарма (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А).

2. Исключить из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенный по адресу: Санкт-Петербургское шоссе, 82-а, 84-б, числящийся под номером 1430 в указанном списке.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

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

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

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

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

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

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

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

Председатель КГИОП С.В. Макаров

Приложение № 1
к распоряжению КГИОП
от 25.05.2017 № 262-р

Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона»
(далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

Граница территории объекта культурного наследия

Объект культурного наследия

Состав объекта культурного наследия:

1. Штаб с гауптвахтой
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А)
2. Казарма
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 12 и далее до точки 1 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3046, от точки 13 до точки 25 и далее до точки 13 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3050.

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



Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	84,8475100	98,0085100
2.	84,8561500	98,0102000
3.	84,8558100	98,0119700
4.	84,8691100	98,0145000
5.	84,8675800	98,0223800
6.	84,8619000	98,0212600
7.	84,8561200	98,0498200
8.	84,8618500	98,0509900
9.	84,8598000	98,0613400
10.	84,8463900	98,0585300
11.	84,8460300	98,0603200
12.	84,8374000	98,0586000
13.	84,8660000	98,0001400
14.	84,8516220	97,9967287
15.	84,8525800	97,9907600
16.	84,8530500	97,9876400
17.	84,8517100	97,9873700
18.	84,8606200	97,9434600
19.	84,8619300	97,9437500

20.	84,8634900	97,9347500
21.	84,8797800	97,9381500
22.	84,8778200	97,9472000
23.	84,8791300	97,9473800
24.	84,8702400	97,9911300
25.	84,8682800	97,9906600

Приложение № 2
к распоряжению КГИОП
от 25.05.2017 № 262-р

Режим использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

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

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

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

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Сектор обследования объектов нежилого фонда

Акт обследования многоквартирного дома

Санкт-Петербург «06» декабря 2021 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское ш., д. 84а, лит. А
2. Площадь: 2266,1 кв.м
3. Этажность: 3
4. Входы: 2
5. Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050
6. Состояние: неудовлетворительное
7. Элементы благоустройства: отключены от сетей
8. В результате обследования многоквартирного дома установлено:

Здание законсервировано, оконные проемы первого этажа зашиты металлическими листами.

Лицо, ответственное за обеспечение доступа: ведущий инженер ОТК Петродворцового РЖА Гонтарь Александр Иванович +7931-326-55-17

Приложение: материалы фотофиксации на 1л.

Инспектор по обследованию ОНФ
Сектора обследования ОНФ
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» _____ (подпись) Данильченко Д.В. (ФИО)

Акт согласован:

Начальник сектора обследования ОНФ
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» _____ (подпись) Яковлев А.Р. (ФИО)

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Сектор обследования объектов нежилого фонда

Акт осмотра многоквартирного дома от 06.12.2021, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское ш., д. 84а, лит. А

Фото № 1



Фото № 2



Фото № 3



Фото № 4



Фото № 5



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-З/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.


017228 - КА1



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 11081 15 июня 2010 года

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Ангарск
ГОУ ВПО
"Ангарская
государственная
техническая академия"

ДИПЛОМ

ВСГ 4494430

Решением
Государственной аттестационной комиссии
от 15 июня 2010 года

Иванович
Алексею Олеговичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ИНЖЕНЕР
по специальности
«Электроснабжение»

Председатель Государственной
аттестационной комиссии

Ректор

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 006

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

54 А Е 000006

Настоящий диплом выдан ИВАНОВИЧУ
(фамилия, имя, отчество)
АЛЕКСЕЮ ОЛЕГОВИЧУ

в том, что он(а) с « 05 » февраля 2013 г. по « 18 » октября 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
«Сибирская академия финансов и банковского дела»
(учреждение (наименование) дополнительного профессионального образования)

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование дополнительной профессиональной программы)

Аттестационная комиссия решением от « 18 » октября 2013 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации)
(фамилия, имя, отчество)
ИВАНОВИЧА АЛЕКСЕЯ ОЛЕГОВИЧА

на ведение профессиональной деятельности в сфере
(наименование)
оценочной деятельности

М.П. Ректор (директор)

Город Новосибирск год 2013

Новосибирская Оценочная Компания

гелиос
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

ПОЛИС (ДОГОВОР)
№ 700-0002575-04704 от «22» ноября 2022 г.
страхования ответственности оценщиков

г. Иркутск

Предыдущий договор / полис № 700-0002426-04704 от «02» декабря 2022 г.

Настоящий Полис (договор) страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – Полис) заключен между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Заявлении на страхование ответственности оценщиков от «17» ноября 2022 г. (далее по тексту – Заявление на страхование), а также в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50 (далее – Правила). В случае противоречия между положениями настоящего Полиса, Правил и Заявления на страхование, преимущественную силу имеют положения Полиса.

По настоящему Полису Страховщик обязуется за обусловленную Полисом плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в Полисе события (страхового случая) возместить ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной Полисом страховой суммы или лимита ответственности, если он установлен Полисом.

1. СТРАХОВЩИК: Общество с ограниченной ответственностью Страховая Компания «Гелиос» (ООО Страховая Компания «Гелиос»)

Лицензия Банка России на осуществление страхования СИ № 0397, выдана бессрочно, ИНН 7705513090, КПП 231001001, ОГРН 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: установленное 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/block/ac2/ac2886f91bf98d5143698049c2e0843.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

Дополнительное соглашение № 1
К договору страхования ответственности оценщиков

№ 700-0002575-04704

г. Иркутск «06» декабря 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Страховая Компания «Гелиос» (далее Страховщик), в лице Главного специалиста отдела корпоративных продаж Филиала в г. Иркутске Лысовой Елены Михайловны, действующего на основании доверенности № 392 от 03.10.2022 г и Иванович Алексей Олегович (паспорт: серия 2506 № 853194, выдан ТП УФМС России по Иркутской области в Куйтунском р-не 29.08.2007г), именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее Дополнительное Соглашение (далее – Соглашение) к Договору страхования ответственности оценщиков № 700-0002575-04704 от «22» ноября 2022 г. (далее – Договор), на основании заявления от Страхователя от 06.12.2022, о нижеследующем:

1. Пункт 8.1. Договора читать в следующей редакции:

Настоящий Договор страхования вступает в силу с момента оплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 00 часов 00 минут «03» декабря 2022 г. и действует по 24 часа 00 минут **«31» декабря 2023 г.**

2. В связи с внесенными изменениями Дополнительная страховая премия по настоящему Соглашению составляет **491,51 (Четыреста девяносто один) рубль 51 копейка**. Порядок уплаты дополнительной страховой премии: единовременно в срок до «07» декабря 2022 г. включительно, безналичным путем на расчетный счет Страховщика.

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до окончания срока действия Договора. Ответственность Страховщика по настоящему Соглашению наступает на следующий день после уплаты дополнительной страховой премии Страхователем.

4. В случае неуплаты Страхователем дополнительной страховой премии в установленный настоящим Соглашением срок и в полном объеме, настоящее Соглашение считается не вступившим в силу.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и Правилами страхования.

Страховщик:
ООО Страховая Компания «Гелиос»

Главный специалист отдела
корпоративных продаж филиала в гор. Иркутск
По доверенности № 392 от 03.10.2022 г.

_____ / Е.М. Лысова /

Страхователь:
Иванович Алексей Олегович

_____ / А.О. Иванович/

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 7705513099, КПП 231001001, ОГРН 1047705038938;
350015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнечная, д. 40, офис 68; Тел.: +7 (800) 1-007-007, +7 (861) 212-64-10;
Р/с: 40701810099000003036 в АО «Газпромбанк» в г. Москва, к/с: 30101810200000000823, БИК: 044525823; www.skgelios.ru, company@skgelios.ru

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Новосибирская оценочная компания»
ОГРН 1093804001785; ИНН 3804044797, КПП 540201001; Юридический адрес: 630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д.79, офис 215;
р/с 40702810723250002423 в Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК»; к/с 30101810600000000774; БИК 045004774; тел.: ; e-mail:

3. ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: ☒ Страхователь; ☐ иное лицо (наименование):
(Адрес, реквизиты):

4. ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ: Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, и заказчик, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.

5. СТРАХОВАНИЮ ПОДЛЕЖИТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ:
☒ По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем.
☐ По договору № от « » 20 г., об оценке объекта оценки, заключенному Страхователем (Застрахованным лицом).

6. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с риском ответственности за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

7. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: возникновение на основании вступившего в законную силу решения суда гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

8. СТРАХОВАЯ СУММА: 100 000 000 (Сто миллионов) руб.

8.1. Лимиты ответственности по одному и каждому страховому случаю:
8.1.1. ☐ На один и каждый страховой случай:
8.1.2. По дополнительным расходам:
☐ Судебные расходы и издержки Страхователя (Застрахованного лица), исключая все административные расходы Страхователя: % от страховой суммы.
☐ Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Застрахованным лицом) с письменного согласия Страховщика, связанные с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств причинения ущерба потерпевшему лицу: % от страховой суммы.

9. ФРАНШИЗА: ☐ безусловная ☐ условная

10. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 35 000 (Тридцать пять тысяч) руб., страховой тариф: х%.

10.1. Порядок уплаты страховой премии: ☒ единовременно, не позднее «28» 04 2023 г.; ☐ в рассрочку:

1 взнос в размере х не позднее х	2 взнос в размере х не позднее х	3 взнос в размере х не позднее х	4 взнос в размере х не позднее х

11. СРОК СТРАХОВАНИЯ: Полис вступает в силу с момента уплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 00 ч. 00 мин. «29» 04 2023 г., и действует по 24 ч. 00 мин. «28» 04 2024 г. В случае неуплаты (неполной уплаты) очередного страхового взноса (при уплате страховой премии в рассрочку) Полис (договор) прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты соответствующей части страховой премии (очередного страхового взноса), при этом ранее уплаченная часть страховой премии Страхователю не возвращается.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют положения Правил.

13.2. Если на момент заключения настоящего Полиса Страхователь или кто-либо из лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, является публичным должностным лицом (далее – ПДЛ), иностранным публичным должностным лицом (далее – ИПДЛ) или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то Страхователь предоставляет Страховщику информацию о таком лице, предусмотренную соответствующими положениями Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

13.3. Если на момент заключения настоящего Полиса ни Страхователь, ни лицо из числа лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, не являлся ПДЛ, ИПДЛ или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то при наличии изменений в сведениях о вышеуказанных лицах, включая себя, Страхователь обязуется сообщить об этом Страховщику в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня соответствующих изменений.

13.4. Подписывая настоящий Полис и уплачивая страховую премию, Страхователь тем самым своей волей и в своем интересе дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» и подтверждает, что им получены письменные согласия Застрахованного лица и Выгодоприобретателя(-ей), названных в настоящем Полисе и приложенных к нему документах, с тем, что Страховщик может осуществлять обработку указанных в нем персональных данных (в том числе специальных и биометрических данных) физических лиц в течение всего срока действия Полиса и последующие 5 (пять) лет с момента прекращения действия Полиса, а также подтверждает, что им проинформированы вышеуказанные лица о составе переданных Страховщику их персональных данных.

13.5. Стороны пришли к соглашению об использовании факсимильного изображения подписи и печати Страховщика, выполненных с применением технических средств, в соответствии с п. 2 ст. 160 ГК РФ.

13.6. Страхователь с настоящим Полисом, Правилами ознакомлен и согласен, обязуется выполнять. Правила вручены страхователю путем предоставления ссылки на адрес их размещения на официальном сайте Страховщика: https://skgelios.ru/upload/iblock/ac2/ac2886f91bf86d5143986049c2e0843.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 Бродовиков 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 №246 от 01.01.2023г.
_____ / Лысцев Е.М. /
м.п.

От имени Страхователя:
Должность: Генеральный директор
На основании Устава
_____ / Иванович А.О. /
м.п.