

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ- ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

о проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда,
находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга

от 13.08.2024

№ 05-25-33938/24-0-0

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 объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 50, литера А, пом. 10-Н.

Район Санкт-Петербурга: Центральный

Кадастровый номер: 78:31:0001057:3521

Этаж: цокольный

Общая площадь: 89,4 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление

Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 1 670 000,00 (один миллион шестьсот семьдесят тысяч рублей) (без учета НДС).

5. Ограничения, обременения в отношении Объекта, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект находится в здании, которое относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)», в отношении которого распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 16.05.2016 № 40-77 утверждено охранное обязательство.

6. Информация о наличии (отсутствии) перепланировок/переустройства Объекта, не согласованных в установленном порядке: отсутствует.

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта к электрическим сетям: 3 кВт.

8. Участниками Аукциона могут являться только физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», субъекты малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Заместитель
председателя Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

К.В.Фёдоров



СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	Гороховая улица	
Номер дома	50	Корпус	Литера	A

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Гороховая улица, дом 50; набережная реки Фонтанки, дом 79

Тип здания:

- Капитальное
 Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> здание | <input type="checkbox"/> часть здания |
| <input type="checkbox"/> сооружение | <input type="checkbox"/> часть сооружения |
| <input checked="" type="checkbox"/> помещение(я) | <input type="checkbox"/> часть(и) помещения(й) |

Номер объекта учета *:

10-Н

Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:

10-Н

Занимаемые этажи:

- 1-й этаж
 2-й этаж (с лифтом)
 2-й этаж (без лифта)
 Выше 2-го (с лифтом)
 Выше 2-го (без лифта)
 Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)
 Подвал (с заглублением более 1.5 м)
 Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)
 Цоколь (с заглублением более 0.5 м)

Элементы благоустройства здания:

- Электроснабжение
 Водоснабжение
 Отопление
 Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- Электроснабжение
 Водоснабжение
 Отопление
 Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **::

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение | <input type="checkbox"/> Водоснабжение |
| <input checked="" type="checkbox"/> Отопление | <input type="checkbox"/> Канализация |

Технический этаж

Входы в помещение:

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	9
С улицы общих:		
Со двора отдельных:		
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

89.4

Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):

89.4 10-Н

Коэффициент потребительских качеств ***:

Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств ***(кв. м):

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

89.4

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 89.4 кв.м

В 2012 году (с учетом последующих корректировок, при наличии) в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/неверно (ненужное зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта аренды и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН от 21.02.2024

№КУВИ-001/2024-53232325 на основании обращения СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 01.03.2024

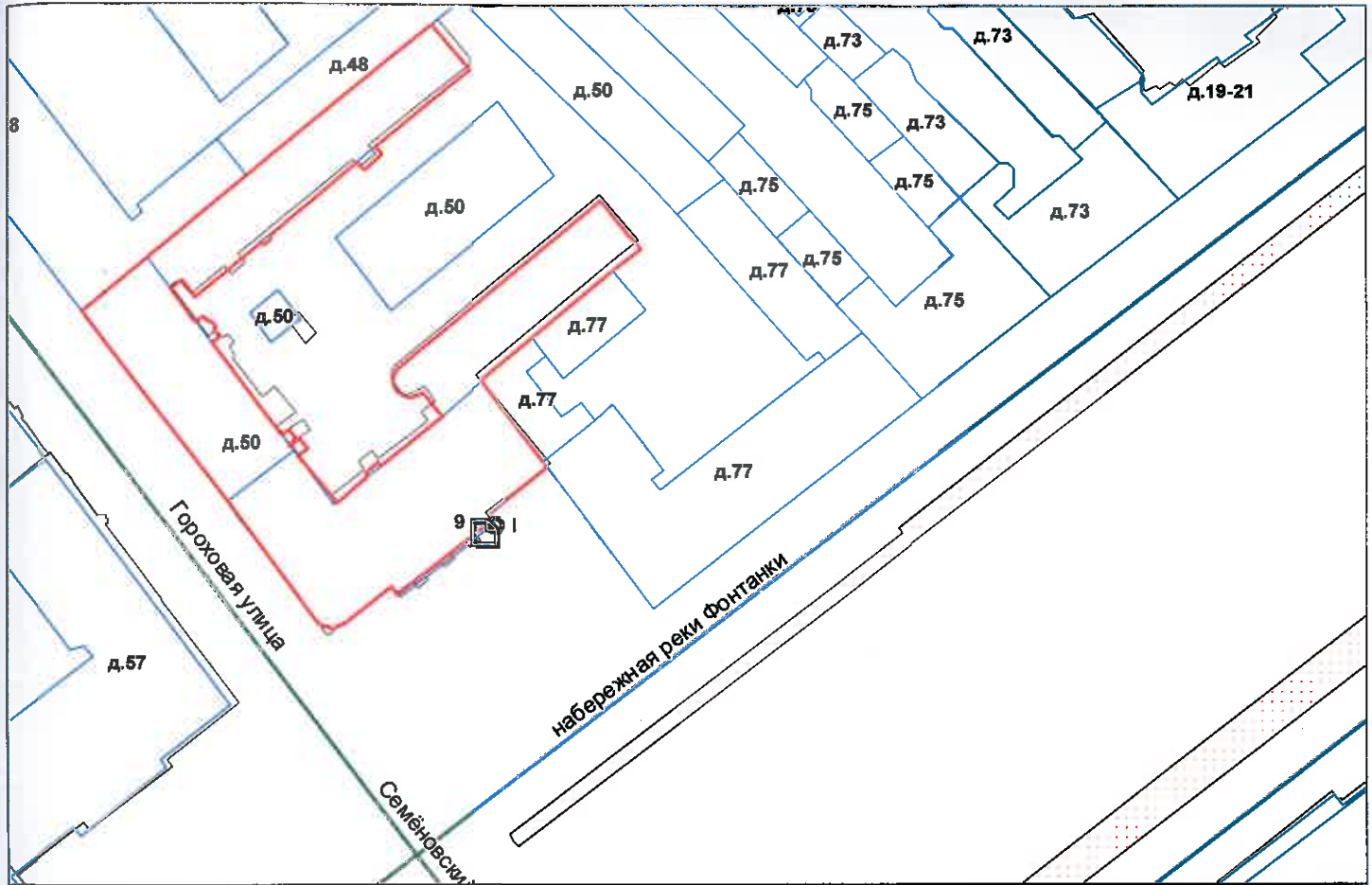
№04-10-4425/24-0-0. Элементы благоустройства указаны по архивным данным ГБУ "ГУИОН" по состоянию на 21.02.2008 на основании обращения СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 01.03.2024 №04-10-4425/24-0-0.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

** не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение

*** не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета

2. Схема расположения входов.



— - границы строения
 Дополнительные сведения о строении: _____

3. Ведомость координат центров входов.

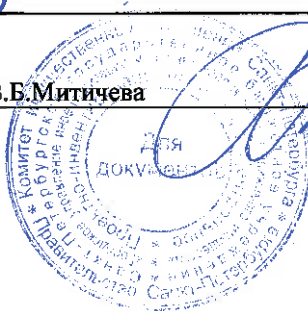
№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	I	9	114342.25	93162.01	

Исполнитель: Киселева М.Н.
 Начальник ПИБ Центральное
 департамента кадастровой
 деятельности:
 Дата: 12 марта 2024 года

В.Б.Митичева

Район:

Центральный



Всего пронумеровано и
пронумеровано 2 листа(ов)
«12» 03 2024 г.
Начальник ПИБ Центрального
департамента кадастровой
деятельности В.Б. Митичева





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>

Заместителю директора СПб ГКУ
«Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№01-43-4505/24-0-1 от 29.02.2024

№ 01-43-4505/24-0-0 от 28.02.2024

На № 04-07-4273/24-0-0 от 28.02.2024

На Ваше обращение сообщаем, что объекты по адресам:

– **г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 50, литера А** на основании постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)".

– **Санкт-Петербург, город Ломоносов, Дворцовый проспект, дом 53, литера А** на основании решения исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 16.07.1990 № 608 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Жилой дом".

– **г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 53/8, литера А** на основании Закона Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" от 05.07.1999 № 174-27 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Дом Бильдерлинга П.В.".

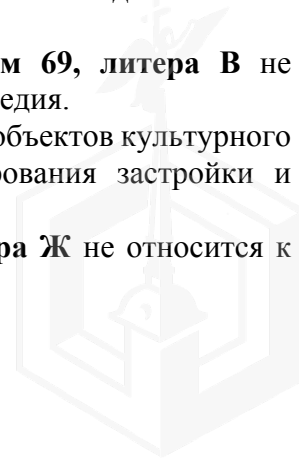
– **г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 50, литера А** не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен в границах объекта культурного наследия федерального значения "Сад Таврический с прудом", входящий в состав ансамбля "Дворец Таврический".

Объекты подлежат 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.

– **г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 69, литера В** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(12)02-1).

– **г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 130, литера Ж** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.



Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(14)01).

– г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 18, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

– г. Санкт-Петербург, улица Типанова, дом 7, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(14)05).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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".

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах -построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

**Начальник отдела информации об
объектах культурного наследия и
режимах зон охраны**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0089D64633FBC4DECB870F76DC4FBFA084
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 18.12.2023 по 12.03.2025

Коробкова

Долгушина М.И.
(812) 417-43-46





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

ул. Зодчего Росси, 1-3, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

Заместителю директора СПб ГКУ
«Имущество Санкт-Петербурга»
Комитета имущественных
отношений Санкт-Петербурга

Очкивской О.С.

gku@commim.spb.ru

№01-43-4554/24-0-1 от 25.03.2024

На № 04-07-4298/24-0-0 от 29.02.2024

Рег. № 01-43-4554/24-0-0 от 29.02.2024

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

Объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 50, литера А и г. Санкт-Петербург, Кирочная ул., д.50, на основании постановления Правительства РФ от 10.07.2001 № 527 являются объектами культурного наследия федерального значения «Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)» (далее – Объект № 1) и «Сад Таврический с прудом», входящим в состав объекта федерального значения «Дворец Таврический» (далее – Объект № 2).

В порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), в отношении Объекта № 1 КГИОП утверждено охранное обязательство от 16.05.2016 № 40-77, в отношении Объекта № 2 охранное обязательство не утверждалось.

2. Объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Дворцовый пр., д.53, лит. А и Большая Морская ул., д. 53/8, лит. А, на основании решения исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608 и закона Санкт-Петербурга от 05.07.1999 № 174-27 являются объектами культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (далее – Объект № 3) и «Дом Бильдерлинга П.В.» (далее – Объект № 4).

В порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона, в отношении Объекта № 3 КГИОП утверждено охранное обязательство от 09.02.2017 № 07-19-47/17, в отношении Объекта № 4 охранное обязательство не утверждалось.

В случае, если к моменту заключения договора, не оформлено охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона или отсутствует ранее заключенное охранное обязательство, лицо, у которого на основании указанных договоров возникает право собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, обязано выполнять требования в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, предусмотренные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона, до момента вручения такому лицу охранного обязательства, предусмотренного статьей 47.6 Федерального закона.

Учитывая сказанное, в договор, предусматривающий передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, необходимо

включить обременения в виде обязательства по соблюдению требований, установленных законодательством об охране объектов культурного наследия.

Приложение: охрannое обязательство от 16.05.2016 № 40-77, охрannое обязательство от 09.02.2017 № 07-19-47/17.

**Начальник отдела правовой
экспертизы
Юридического управления**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 476EFB23243775C4B71A6713DCD794B4
Владелец **Никитин Дмитрий Валерьевич**
Действителен с 08.09.2023 по 01.12.2024

Д.В. Никитин





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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

16 МАЙ 2016

№ 40-77

**Об утверждении охранного обязательства
собственника или иного законного владельца
объекта культурного наследия федерального
значения "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)",
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 федерального значения "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)", расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 50; дом 50, литера А, Б, В; (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: р. Фонтанки наб., 79, Гороховая ул., 50), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

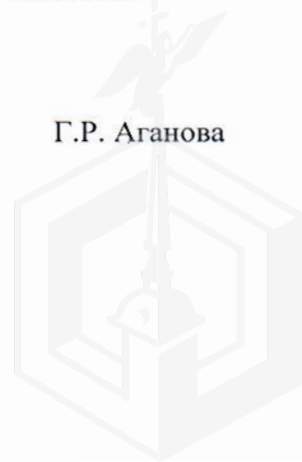
3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному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

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

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

Заместитель председателя КГИОП -
начальник Управления государственного
учета объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова



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

"Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)"

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

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

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

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

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

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

имеется отсутствует V
(нужное отметить знаком "V")

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)

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:

1831-1832 гг., архитектор А.И. Мельников.

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

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

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник 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:

Постановление Правительства РФ № 527

от «10» июля 2001 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица р. Фонтанки наб.,
Гороховая ул., д. 79,
50 корп./стр. --- помещение/квартира ---

иные сведения:

г. Санкт-Петербург, Гороховая улица д. 50; д. 50, лит. А, Б, В (согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.12.2015 № 90-12863389; согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.12.2015 № 90-12849956; согласно техническому паспорту от 05.12.2014 № 2928/14; согласно выписке из РГИС от 28.04.2016)

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

план границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 04.07.2005, согласно приложению, № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

распоряжение КГИОП об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия от 01.09.2011 № 10-545, согласно приложению № 2 к настоящему охранному

обязательству

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

Прилагается: изображение,

(указать количество)

согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

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

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

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

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

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

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

№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Демонтировать установленные без согласования с КГИОП со стороны лицевых фасадов дополнительные элементы (вывески).	В течение 6 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	Демонтировать установленное без согласования с КГИОП со стороны дворовых фасадов дополнительное оборудование (воздуховоды, наружные блоки кондиционирования).	В течение 6 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
3	Демонтировать установленные без согласования с КГИОП роллетные системы и металлические решетки на окнах.	В течение 6 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
4	Выполнить окраску оконных заполнений (белого цвета), колер согласовать с КГИОП.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
5	На основании разрешения и задания КГИОП выполнить ремонт и реставрацию лестничной клетки отдельностоящего дворового флигеля, в соответствии с документацией согласованной с КГИОП.	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

6	На основании разрешения и задания КГИОП выполнить ремонт и реставрацию дворовых фасадов, в соответствии с документацией согласованной с КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
---	--	---	--

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

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

КГИОП

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранный 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;

б) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

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

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

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

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

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

охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

КГИОП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

договорами Российской Федерации.

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

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия в Международный день памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно.

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

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

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

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

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

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

исследований, испытаний, измерений, расследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.

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

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

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;
2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;
4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;
6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

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

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

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

Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 04.07.2005.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 01.09.2011 № 10-545.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

УТВЕРЖДАЮ:

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

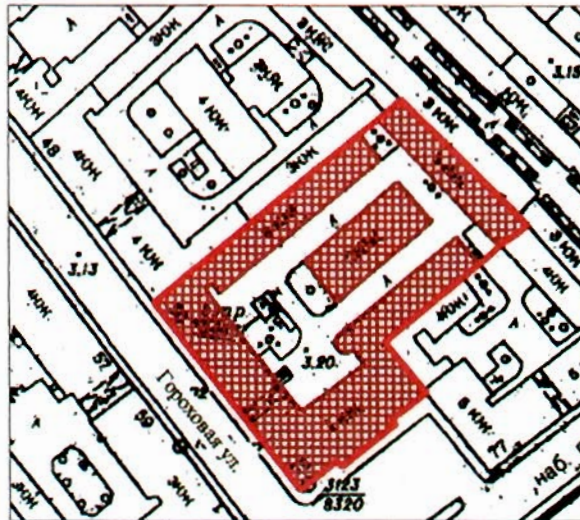
 Б.М. Кириков

М.П.

" 4 " июня 2005



**План границ территории объекта
культурного наследия
федерального значения
"Дом Кукановой А.(Кладо Л.М.)."**

г. Санкт-Петербург, Фонтанки наб.р., 79; Гороховая ул., 50
(Адрес: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., 50, литер А,
наб. р. Фонтанки, 79)







Масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница территории объекта культурного наследия федерального значения
-  Объект культурного наследия федерального значения



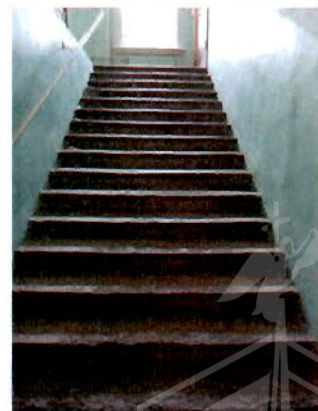
Перечень
предметов охраны объекта культурного наследия федерального значения
«Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)»
Санкт-Петербург, Центральный район, Гороховая улица, дом 50; дом 50, литеры А, Б.






Корпус по адресу: Гороховая ул., дом 50, литера А			
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация здания, включая лицевой и два дворовых корпуса;</p> <p>исторические конфигурация, габариты двухскатной крыши лицевого корпуса и односкатных крыш дворовых корпусов (кровля – листовая сталь);</p> <p>историческое местоположение и габариты воротного проезда.</p>	  
2	Конструктивная система здания:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные);</p> <p>типы сводов: пониженный с распалубками (помещения цокольного этажа – вход с наб. р. Фонтанки), пологий с распалубками (междуэтажные лестничные перекрытия – вход с Гороховой ул. и наб. р. Фонтанки);</p>	



исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;

лестницы (две, идентичные друг другу - вход с Гороховой ул. и наб. р. Фонтанки) – тип (двухмаршевые), ступени (из известняковой плиты), конструкция (марши на ползучих сводах);



			
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевой фасад по наб. р. Фонтанки: материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка; материал и характер облицовки цоколя - плиты из известняка;</p> <p>восьмиколонный портик с колоннами ионического ордера (в уровне 2-3-го этажей);</p> <p>дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение;</p> <p>историческое заполнение дверного проема - конфигурация, исторический рисунок, материал (дерево), цвет (коричневый);</p>	   



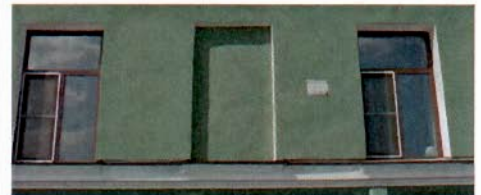
проемы балконных дверей - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение, профилированные наличники;
 историческое заполнение проемов балконных дверей - конфигурация, исторический рисунок, цвет (коричневый);



оконные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение, профилированные наличники, прямые сандрики, профилированные подоконные выступы;



историческое заполнение оконных проемов - конфигурация, исторический рисунок, цвет (коричневый);



балкон в завершении портика - габариты, местоположение, ограждение - материал (металл), техника исполнения (ковка), конструкция (опорные столбы), рисунок (вертикальные стойки, воллютообразный орнамент);



балконы портика в уровне 3-го этажа (три) - габариты, местоположение, ограждение - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальные стойки);



профилированные и гладкие подоконные и межэтажные карнизы;

венчающий профилированный выносной карниз с модульонами;

аттиковая стенка - прямоугольная в центральной части, с пониженным треугольным завершением в боковых частях;

лицевой фасад по Гороховой ул.:
материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка;
материал и характер облицовки цоколя - плиты из известняка;

дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение;
историческое заполнение дверных проемов - конфигурация, исторический рисунок, материал (дерево), цвет (коричневый);

проемы балконных дверей - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение, треугольные сандрики, профилированные наличники;
историческое заполнение проемов балконных дверей - конфигурация, исторический рисунок, цвет (коричневый);



оконные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение, профилированные наличники, прямые сандрики, профилированные подоконные выступы;

историческое заполнение оконных проемов - конфигурация, исторический рисунок, цвет (коричневый);

балконы портика в уровне 3-го этажа (два) - габариты, местоположение, ограждение - материал (металл), техника исполнения (ковка), конструкция (опорные столбики в виде каннелированных колонн с шарами в завершении), рисунок (вертикальные стойки с рисунком масверк) на кронштейнах - материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (волютообразные, с гирьками, розетками и маскаронами);

профилированные и гладкие подоконные и межэтажные карнизы;

венчающий профилированный выносной карниз с модульонами;

аттиковая стенка - прямоугольная в центральной части, с пониженным треугольным завершением в боковых частях;

дворовый фасад:
материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка;
материал и характер облицовки цоколя - скобы из известняка;



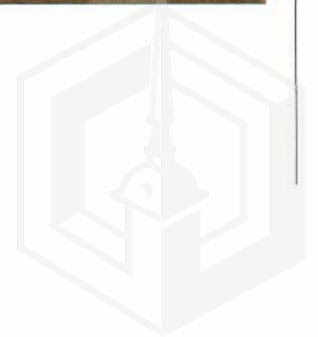
закругленная угловая часть северо-восточного корпуса;






дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение;

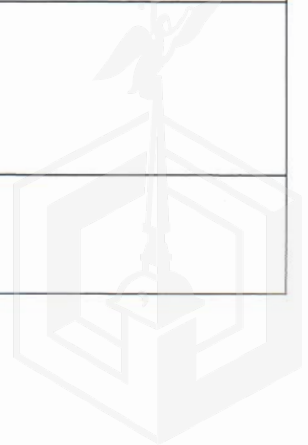
проемы 1-го этажа - конфигурация (прямоугольные витринного типа), отметки ширины и высоты, местоположение;







оконные проемы в уровне 2-4-го этажей - габариты, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным и лучковым завершением), местоположение, замковые камни, профилированные подоконные выступы;




историческое заполнение оконных проемов - конфигурация, исторический рисунок и материал, цвет (коричневый);



		<p>ниши в уровне 1-2-го этаже – габариты, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным и лучковым завершением), местоположение;</p> <p>профилированные межеэтажные подоконные карнизы;</p> <p>венчающий профилированный карниз.</p>	   
<p>Корпус по адресу: Гороховая ул., дом 50, литера Б</p>			
1	<p>Объемно-пространственное решение:</p>	<p>исторические габариты и конфигурация здания;</p> <p>исторические конфигурация, габариты двухскатной крыши (кровля – листовая сталь);</p>	
2	<p>Конструктивная система здания:</p>	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные);</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий.</p>	
3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.</p>	



4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка; материал и характер облицовки цоколя – скобы из известняка;</p> <p>дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение;</p> <p>оконные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение; замковые камни, профилированные подоконные выступы; исторические заполнения оконных проемов - конфигурация, исторический рисунок, цвет (коричневый);</p> <p>профилированные подоконные и межэтажные карнизы;</p> <p>венчающий профилированный карниз.</p>	    
<p>Корпус по адресу: Гороховая ул., дом 50</p>			
1	<p>Объемно-пространственное решение:</p>	<p>исторические габариты здания;</p> <p>исторические конфигурация, габариты четырехскатной крыши (кровля – листовая сталь).</p>	

2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий.	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка; габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение дверных и оконных проемов; венчающий профилированный карниз.	   



Фотографическое изображение
объекта культурного наследия федерального значения
«Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)»,

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 50; дом 50, литера А, Б, В
(согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: р. Фонтанки наб., 79, Гороховая
ул., 50)



1. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Вид с юго-запада.





2. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Лицевой фасад со стороны набережной реки Фонтанки.





3. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Лицевой фасад со стороны Гороховой улицы. Фрагмент.



4. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Западный дворовый фасад. Фрагмент.

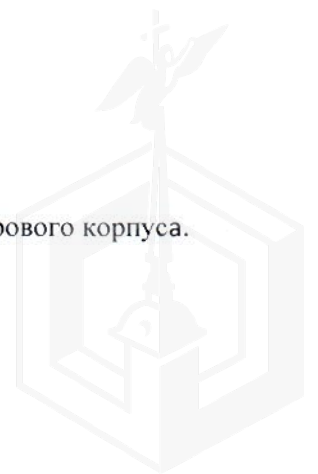




5. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Южный дворовый фасад. Фрагмент.



6. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Западный фасад южного дворового корпуса.

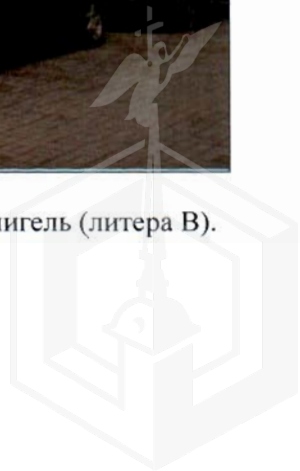




7. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)" Внутренний двор. Вид с запада на восток.



8. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Отдельностоящий дворовый флигель (литера В).

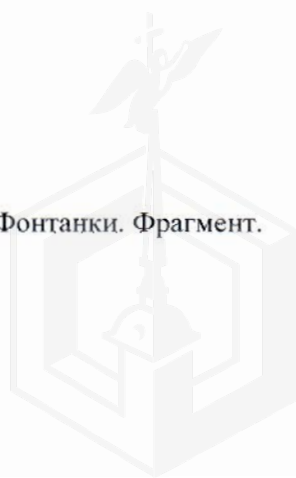




9. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Внутренний двор.

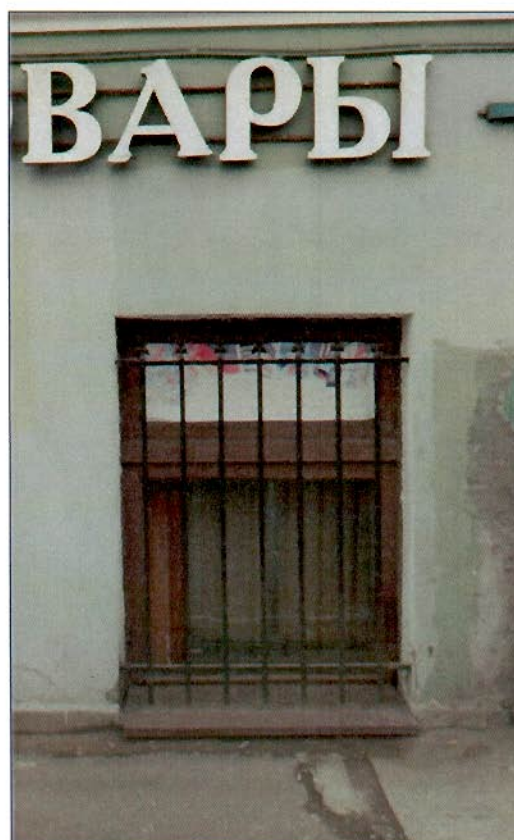


10. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Лицевой фасад со стороны наб. р. Фонтанки. Фрагмент.





11. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Лицевой фасад со стороны наб. р. Фонтанки. Фрагмент.



12. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Лицевой фасад со стороны наб. р. Фонтанки. Оконный проем.

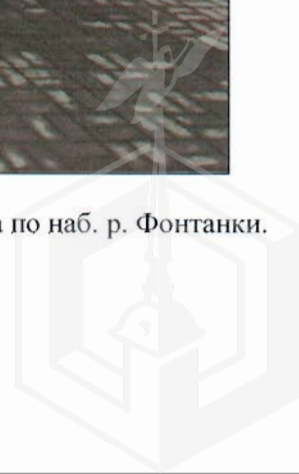




13. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Западный дворовый фасад. Фрагмент. Крыльцо.



14. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Дворовый фасад лицевого корпуса по наб. р. Фонтанки.
Прямок.

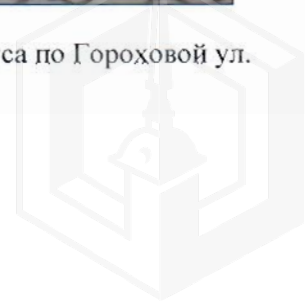




15. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Северный дворовый корпус. Прямок.



16. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Дворовый фасад лицевого корпуса по Гороховой ул. Прямок.

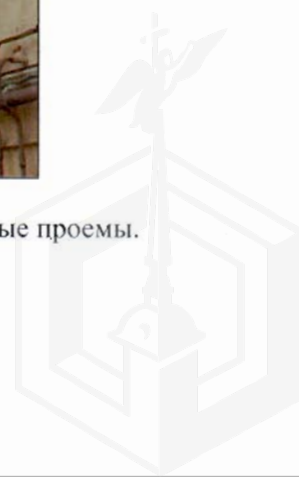




17. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Дворовый фасад. Оконные проемы.



18. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Дворовый фасад. Оконные проемы.



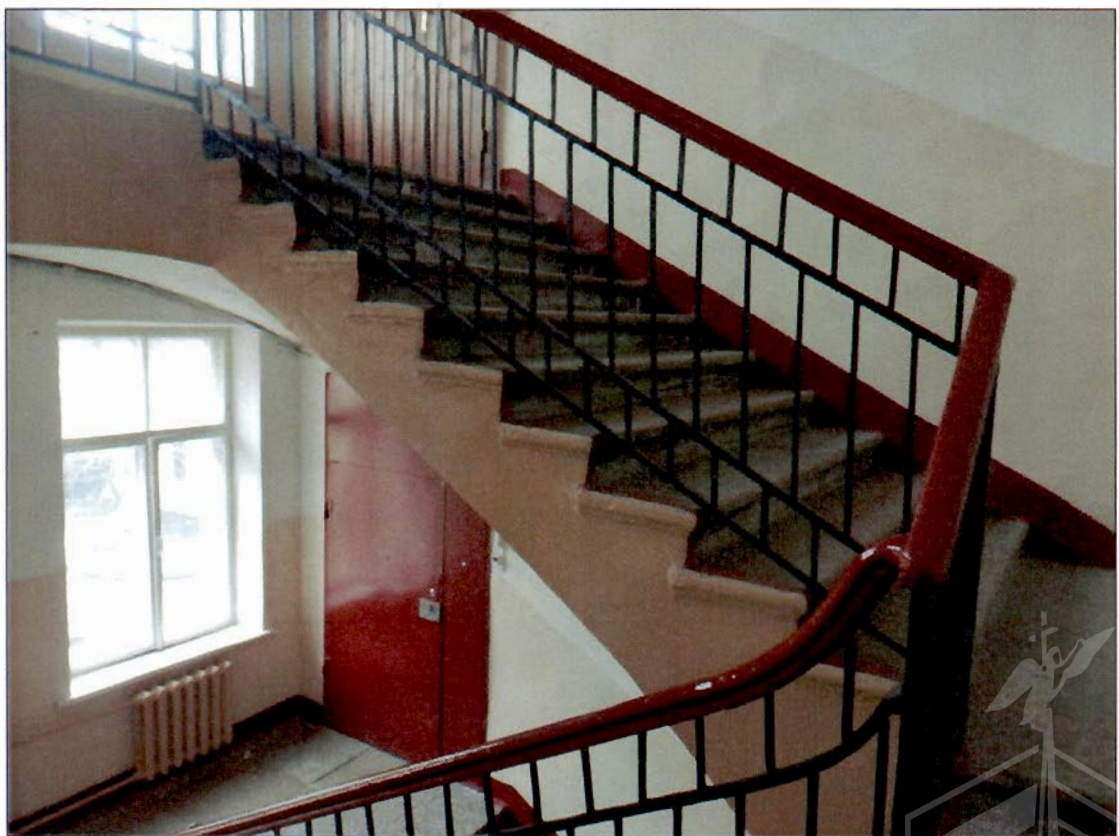


19. Отдельностоящий дворовый флигель. Стропильная система.

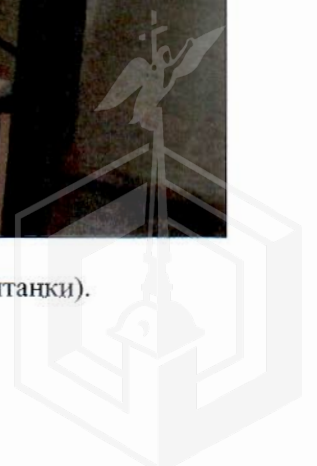


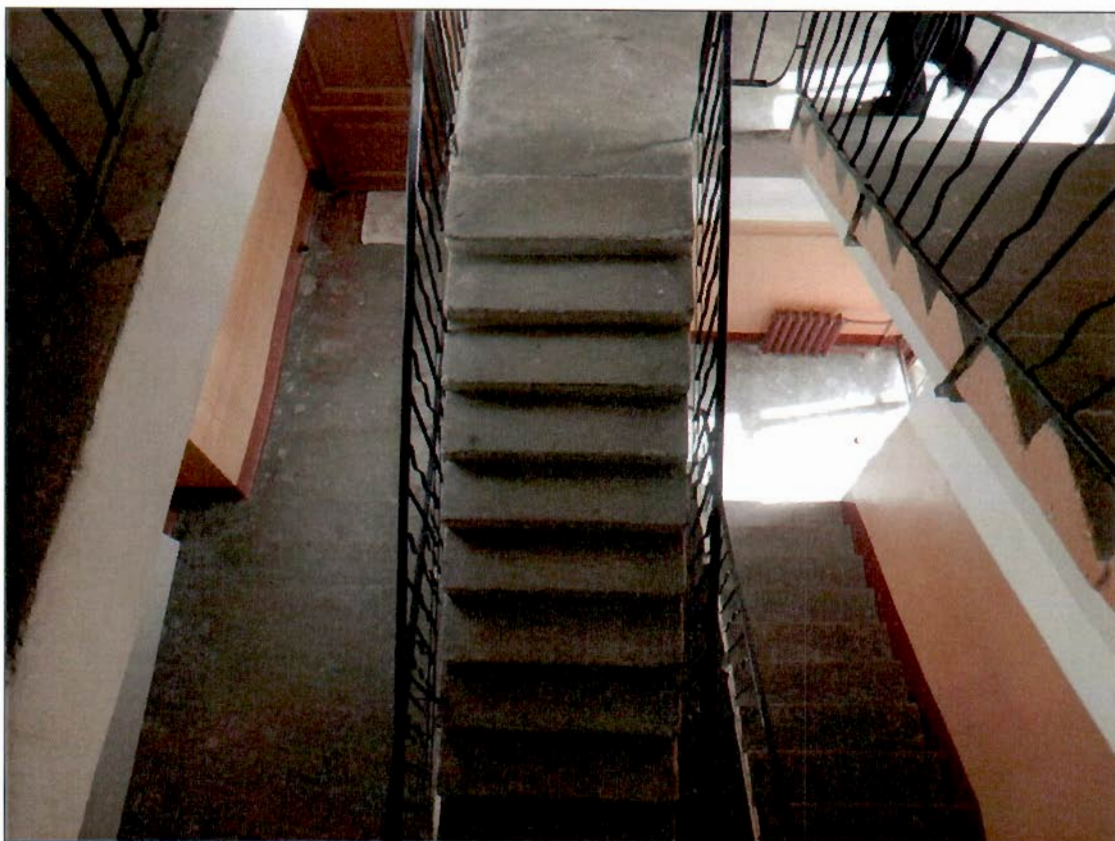


20. Двухмаршевая лестница (лицевой корпус по наб. р. Фонтанки).

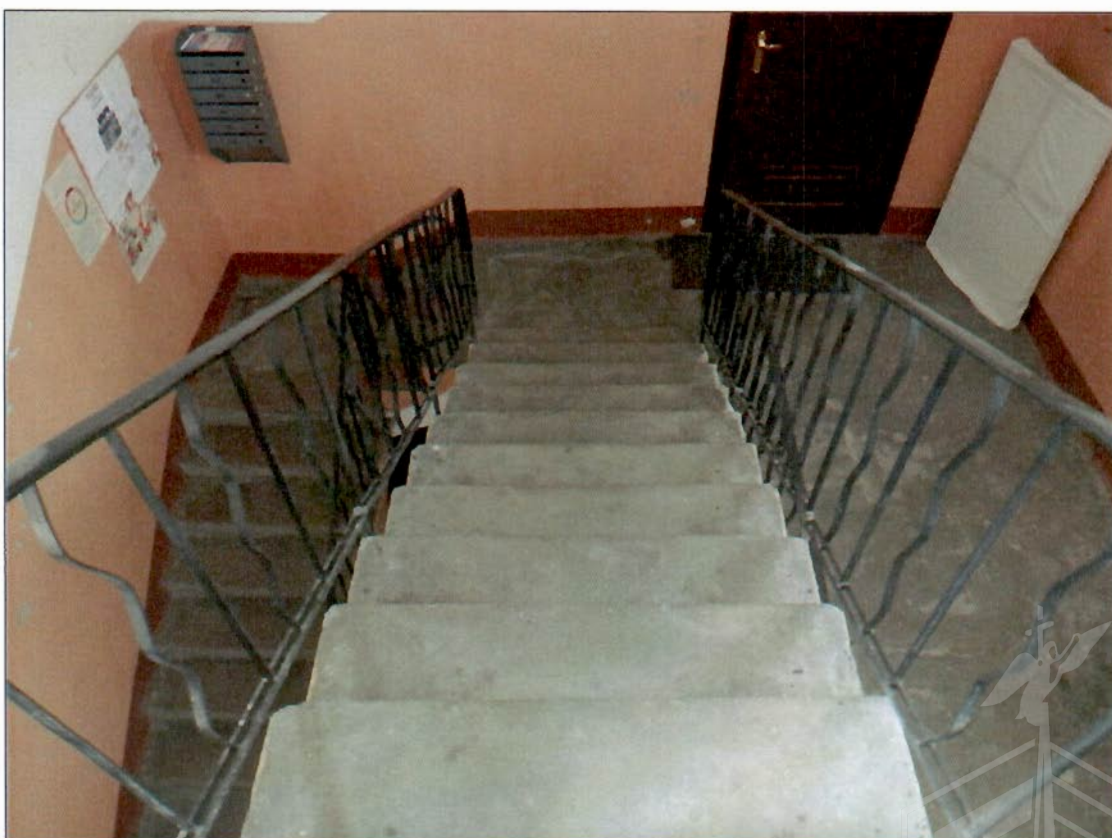


21. Двухмаршевая лестница (лицевой корпус по наб. р. Фонтанки).





22. Двухмаршевая лестница (лицевой корпус по Гороховой улице).



23. Двухмаршевая лестница (лицевой корпус по Гороховой улице).





24. Двухмаршевая лестница (отдельностоящий дворовый флигель)



25. Двухмаршевая лестница (отдельностоящий дворовый флигель)





26. Лестница помещения в уровне цокольного этажа (лицевой корпус по Гороховой улице).



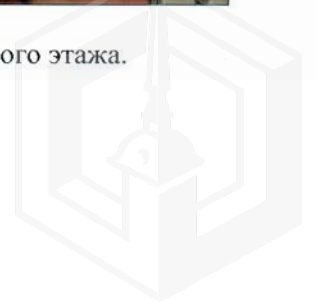
27. Лестница помещения в уровне цокольного этажа (лицевой корпус по наб. р. Фонтанки).



28. Лицевой корпус по наб. р. Фонтанки. Помещение в уровне цокольного этажа.



29. Северный дворовый корпус. Помещение в уровне цокольного этажа.

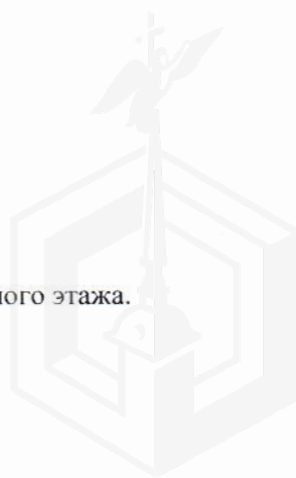




30. Лицевой корпус по Гороховой ул. Помещение в уровне цокольного этажа.



31. Северный дворовый корпус. Помещение в уровне цокольного этажа.



02.04.2024



МЧС РОССИИ

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

ул. Большая Морская, д. 40, лит. А

г. Санкт-Петербург, 190031

тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34

27.03.2024 № ИП-130-698

На № 04-21-4994/24-0-0 от 07.03.2024

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

ул. Новгородская, д. 20, лит. А,
Санкт-Петербург, 191124

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-16423/24-0-0
от 03.04.2024



О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу 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, Гороховая ул., д. 50, лит. А, пом. 10-Н;
- Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 50, лит. Е;
- Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 69, лит. В, пом. 3-Н;
- Санкт-Петербург, Московский пр., д. 130, лит. Ж, пом. 3-Н (1 этаж);
- Санкт-Петербург, Московский пр., д. 18, лит. А, пом. 25-Н;
- Санкт-Петербург, ул. Типанова, д. 7, лит. А, пом. 5-Н;
- Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Дворцовый пр., д. 53, лит. А, пом. 1-Н;
- Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д. 53/8, лит. А, пом. 15-Н;
- Санкт-Петербург, Климов пер., д. 9, лит. А, пом. 6-Н (1 этаж);
- Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 49, лит. А, пом. 7-Н (1 этаж);
- Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д. 60, лит. А, пом. 35-Н (1 этаж);
- Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, д. 27, лит. М, пом. 1-Н (ч.п. 10-12, часть ч.п. 7-9);
- Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 1/64, лит. А, часть 21-Н (ч.п. 1, 15-34) пом. 19-Н, 21-Н, 67-Н, 68-Н, 69-Н, 75-Н, 76-Н, 81-Н, 82-Н, 83-Н (1, 2, 3 этажи);
- Санкт-Петербург, ул. Радищева, д. 40, лит. А, пом. 2-Н;
- Санкт-Петербург, ул. Летчика Пилотова, д. 6, корп. 2, лит. Д, пом. 1-Н;
- Санкт-Петербург, Смоленская ул., д. 27, лит. В (1 этаж);

Санкт-Петербург, Смоленская ул., д. 27, лит. Г (1 этаж);
Санкт-Петербург, Дмитровский пер., д. 11, лит. А, пом. 5-Н,
не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

По адресу:

Санкт-Петербург, ул. Глинки, д. 3,
числится защитное сооружение 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





ЛЕНЭНЕРГО

ОСНОВАНО В 1986 ГОДУ

ПАО "Ленэнерго"

190807

№

Чмва

**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»**

площадь Конституции, д. 1, Санкт-Петербург, 196247

тел.: 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8 (812) 494-31-71

А К Т

об осуществлении технологического присоединения

№ 15-4 1250

от "18" 07 20 16г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,

(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

начальника Департамента технологического присоединения по СПб Тарараксина Леонида Вадимовича,

(должность, Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании

доверенности № 399-15 от 07.10.2015г.,

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга,

(полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)

именуемый в дальнейшем заявителем с другой стороны, вместе именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт о нижеследующем.

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: **3 (три) кВт**, с учетом опосредованно присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов

Энергопринимающие устройства заявителя: **ВРУ объекта в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями**

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 50, лит. А, пом. 10Н



190807

Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	№				
					Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики	
1	РУ-0,38 кВ ТП 5443 (через распределительную сеть дома)	ТЭЦ-1 (РТП 5504, ТП 5443, ф.1-08, ф.1-20)	Контактные соединения коммутационных аппаратов РУ-0,38 кВ ТП 5443 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону ГРЩ дома № 50, лит. А по Гороховой ул. (через распределительную сеть дома)	0,38/0,22	3	3	0,35	-	

Приборы учета (измерительные комплексы):

№ объекта	Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения			
		Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В соответствии с актом допуска приборов учета в эксплуатацию № _____.												

Прочие сведения:

Акт о технологическом присоединении:

№ 14-15702-ЦР-1191 (рег. № 134608 от 07.08.2014) – аннулируется.

Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами. Заявитель претензий по оказанию услуг к сетевой организации не имеет.

Подписи сторон:

Сетевая организация:
ПАО «Ленэнерго»

Начальник Департамента технологического присоединения по СПб

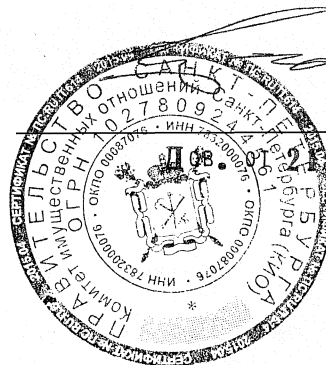
Тараксин Л.В.



Заявитель:
КИО

Председатель

Начальник Управления анализа сделок с объектами недвижимости



АН ЛУНЯК
04.2016 № 38831 - 42



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт обследования объекта нежилого фонда

г. Санкт-Петербург

«21» июня 2024 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 50, литера. А, пом. 10-Н
2. Площадь: 89.4 кв. м.
3. Этаж: цокольный
4. Вход: 1 отдельный с улицы
5. Кадастровый номер: 78:31:0001057:3521
6. Состояние: нормальное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 26.02.2024 г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Помещение используется неустановленным лицом под магазин одежды. Товарные/кассовые чеки не предоставлены.
Визуально перепланировки не выявлены.

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42029992

Лицо, ответственное за обеспечение доступа: ИП Кулешова Ю.А. (доверенное лицо Галечьян Наталья Эдуардовна +7 911 942 21 90, +7 921 965 08 05)

Приложение: материалы фотофиксации на 2.

Инспектор по обследованию ЗУ
отдела проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»



(подпись)

Горбунов В.Д.
(ФИО)

Акт согласован:

Начальник отдела
проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»



(подпись)

Яковлев А.Р.
(ФИО)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 21.06.2024, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 50, литера. А, пом. 10-Н.

Фото №1



Фото №2 (вход в помещение)



Фото №3 (ч.п.1)



Фото №4 (ч.п.1)



Фото №5 (ч.п.1)



Фото №6 (ч.п.2)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 21.06.2024, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 50, литера. А, пом. 10-Н.

Фото №7 (ч.п.2)



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 09.08.2024, поступившего на рассмотрение 09.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			

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

09.08.2024г. № КУВИ-001/2024-202976388	
Кадастровый номер:	78:31:0001057:3521

Номер кадастрового квартала:	78:31:0001057
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:31:1057:0:50:11
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 50, литера. А, пом. 10-Н
Площадь, м2:	89.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	9274980.97
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001057:2012
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Митина Наталья Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.08.2024г. № КУВИ-001/2024-202976388			
Кадастровый номер:		78:31:0001057:3521	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-01/0665/2009-576 18.03.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	18.03.2010 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0223/2010-112	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге", № 527, выдан 10.07.2001	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

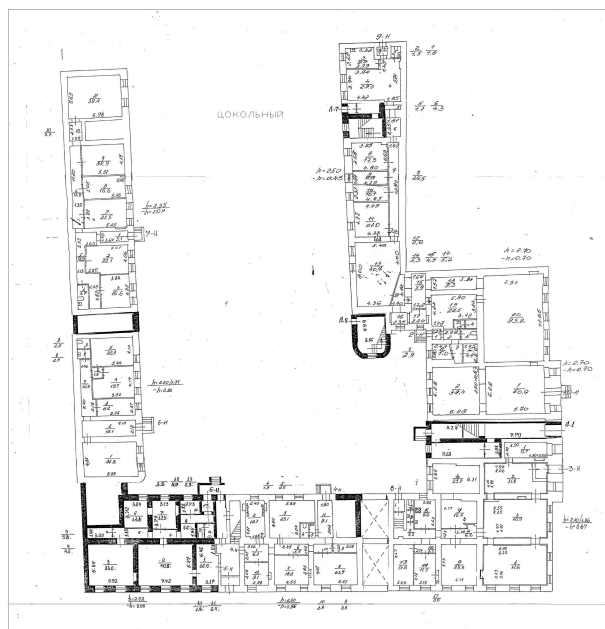
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
09.08.2024г. № КУВИ-001/2024-202976388		
Кадастровый номер:	78:31:0001057:3521	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	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)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.08.2024г. № КУВИ-001/2024-202976388			
Кадастровый номер: 78:31:0001057:3521		Номер этажа (этажей): цокольный	



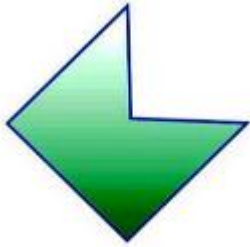
Масштаб 1



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 00BV056V7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



КЛИРИНГ[®]
группа компаний

КЛИРИНГ

ОТЧЕТ

№ 432/24ГА-н

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ
ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 10-Н ПЛОЩАДЬЮ 89,4 КВ.М
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 78: 31:0001057:3521,
РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
ГОРОХОВАЯ УЛ., Д. 50, ЛИТЕРА А**

ЗАКАЗЧИК

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ИСПОЛНИТЕЛЬ

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КЛИРИНГ»
(ООО «КЛИРИНГ»)**

ДАТА ОЦЕНКИ

16.07.2024

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

23.07.2024

194017, Россия,
Санкт-Петербург,
Костромской пр., д. 10,
пом. 19Н,
т. (812) 740-77-30;
факс (812) 740-77-31;
e-mail: mail@kliring.ru

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ





Содержание

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	5
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	8
3.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА. НОМЕР ОТЧЕТА	8
3.2. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	8
4. ЦЕЛИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ВИД И ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
6.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
6.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	12
6.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОПУБЛИКОВАННАЯ В СЕТИ INTERNET	12
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)	13
9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	14
9.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	14
9.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	15
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	18
10.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
10.2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СЕРВИТУТАХ, СТАТУСЕ ОБЪЕКТА, ПРАВАХ ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	18
10.3. ОГРАНИЧЕНИЯ КГИОП.....	18
10.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	19
10.4.1. КАРТА-СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	19
10.4.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	21
10.4.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	22
10.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
10.5.1. Сведения о нежилом помещении.....	23
10.6. ФОТОГРАФИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	25
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	28
11.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации в мае 2024 года	28
11.1.2. Социально-экономические показатели развития г. Санкт-Петербург за январь-май 2024 года	30
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	31
11.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	32
11.3.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 1 квартала 2024 года	32
11.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	34
11.3.3. Анализ рынка объектов торгового назначения Санкт-Петербурга	34
11.3.4. Операционные расходы	38
11.3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	39
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	40
12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ.....	40
12.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	43
13.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	43
13.1.1. Сравнительный подход	43
13.1.2. Доходный подход.....	44
13.1.3. Затратный подход	47
13.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	48
13.2.1. Сравнительный подход	48
13.2.2. Доходный подход.....	49
13.2.3. Затратный подход	50
13.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
13.3.1. Сравнительный подход	51
13.3.2. Доходный подход.....	52
13.3.3. Затратный подход	53
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	54
14.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	54
14.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК	55
14.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	56
14.4. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	57
14.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ	61
14.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ	64

14.7.	ВНЕСЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	67
15.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	70
16.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	71
16.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	71
16.2.	ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	72
16.2.1.	СТРАХОВОЙ ПОЛИС ООО «КЛИРИНГ».....	72
16.2.2.	СТРАХОВОЙ ПОЛИС ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.	72
16.2.3.	ДОКУМЕНТЫ ОБ ОБРАЗОВАНИИ ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.....	73
16.2.4.	СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ «СПО» ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.	74
16.2.5.	КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ ПО НАПРАВЛЕНИЮ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.	74
16.3.	КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	75
16.4.	ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	87
16.4.1.	ВЫПИСКА ИЗ ЕГРН НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	87
16.4.2.	ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ	89
16.4.3.	ВЕДОМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЙ.....	94
16.4.4.	ПЛАН ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА	100
16.4.5.	СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА ДЛЯ ЛИТЕРЫ	101
16.4.6.	СПРАВКА КГИОП, ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО	101
16.4.7.	СВЕДЕНИЯ СПБ ГКУ ЦИООН	122
16.4.8.	СПРАВКА МЧС.....	123
16.4.9.	СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	124
16.4.10.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ.....	125



ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, подписавший отчет, данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно их профессиональным знаниям:

- изложенные в данном Отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета; а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение ни в какой степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет об оценке составлен в полном соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (с изменениями и дополнениями);
 - Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200:
 - ✓ «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемых в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - ✓ «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - ✓ «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - ✓ «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - ✓ «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - ✓ «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611,
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»;
- Оценщик не имеет предвзятого личного мнения о состоянии и стоимости имущества, являющегося предметом данного Отчета;
- никто, кроме подписавших данный Отчет, не оказывал существенной профессиональной помощи;
- рыночная стоимость признается действительной на дату оценки.



Рыночная величина годовой арендной платы за нежилое помещение 10-Н площадью 89,4 кв.м с кадастровым номером 78: 31:0001057:3521, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 50, литера А, по состоянию на 16.07.2024, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, составляет, округленно¹:
1 670 000 руб., без учета НДС,
или
2 004 000 руб., с учетом НДС.

Оценщик

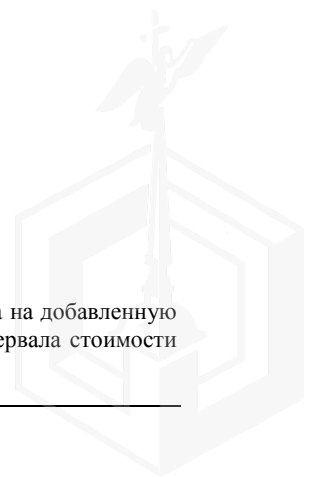


Григорьев А.В.

Генеральный директор ООО «КЛИРИНГ»

Шмаков Е.А.

¹ Согласно Заданию на оценку, рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов; границы возможного интервала стоимости объекта оценки приводить не требуется



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Показатель	Значение
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
Государственный контракт № 23000799 от 22.12.2023, заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и Обществом с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ» (ООО «КЛИРИНГ»), и Задание на оценку № 57	
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки)	Нежилое помещение 10-Н площадью 89,4 кв.м с кадастровым номером 78: 31:0001057:3521, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 50, литера А
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
Имущественные права на объект оценки	Государственная собственность Санкт-Петербурга
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта	Право владения и пользования (право аренды)
Ограничения (обременения) прав	При проведении оценки принимается, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы
ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ	
Дата осмотра Объекта оценки	16.07.2024
Дата оценки	16.07.2024
Номер и дата составления Отчета	№ 432/24ГА-н от 23.07.2024
Цель оценки	Определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения 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»
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки; - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; - характер сделки – добровольная
Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете
Ограничения оценки	Не выявлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может использоваться для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды; результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке представляется на бумажном носителе, копии отчета предоставляются на электронном носителе, а также в форме электронного документа, подписанного усиленной электронной подписью
Прочие условия	- границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется; - рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов

Показатель	Значение	
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Значение, руб. / кв. м / мес., без учета НДС	Вес (при согласовании)
Сравнительный подход	1 480,00	100%
Доходный подход	Не применяется	0%
Затратный подход	Не применяется	0%
Согласованное значение арендной ставки, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/мес. (расчетное значение)		1 560,00
Арендная ставка, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв.м в мес.		1 872,00
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная величина годовой арендной платы за нежилое помещение 10-Н площадью 89,4 кв.м с кадастровым номером 78: 31:0001057:3521, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 50, литера А:		
руб. / год, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов (округленно)		1 670 000
руб. / год, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов		2 004 000
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Процесс оценки проходил в период с 16.07.2024 по 23.07.2024. Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации		

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт № 23000799 от 22.12.2023, заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и Обществом с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ» (ООО «КЛИРИНГ»), и Задание на оценку № 57.

Задание на оценку представлено в Приложении к Отчету.

3. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

3.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА. НОМЕР ОТЧЕТА

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – 16.07.2024.

Дата составления отчета: 23.07.2024.

Номер отчета: № 432/24ГА-н.

3.2. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Процесс оценки проходил в период с 16.07.2024 по 23.07.2024.

Согласно ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕЛИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ВИД И ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ

Согласно Заданию на оценку:

- **Цель оценки:** Определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право

заклучения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

▪ **Вид стоимости:** рыночная.

▪ **Предпосылки стоимости:**

- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная.

В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции), под **рыночной стоимостью** объекта 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.

В настоящем отчете определяется величина рыночной арендной платы за пользование объектом недвижимого имущества. Российское законодательство не содержит развернутого определения рыночной арендной платы. Краткое ее определение дано в п. 9 ФСО № 7 «Оценка недвижимости»: рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях).

Согласно Международным стандартам оценки МСО 2011, раздел «Определения МСО»: Рыночная арендная плата (Market rent) – расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Очевидно, что подходы, применяемые при определении величины рыночной арендной платы, во многом основываются на тех же принципах, что и при определении рыночной стоимости. Поэтому определение понятия «рыночная арендная плата» может быть дано по аналогии с принятым в РФ определением понятия «рыночная стоимость»:

Таким образом, рыночная арендная плата за пользование объектом оценки - наиболее вероятная расчетная денежная сумма, за которую данный объект оценки может быть передан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана сдавать в аренду объект оценки, а другая сторона не обязана принимать в аренду;
- 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;

- арендная плата представляет собой разумное вознаграждение за пользование объектом оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- арендная плата за пользование объектом оценки выражена в денежной форме.

Согласно ст. 209 части 1 Гражданского кодекса РФ, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом». Таким образом, права пользования и владения являются составными частями права собственности.

Пользование² – употребление, применение, использование вещей в соответствии с их назначением. Право пользования означает, что пользователь получил от владельца или распорядителя вещи, объекта право на их использование в течение определенного периода и на условиях, установленных собственником-распорядителем или собственником-владельцем.

Владение³ – одна из форм собственности на землю, строения, основные средства, имущество, деньги, ценные бумаги, природные ресурсы. Представляет фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

Согласно ст. 606 части 2 Гражданского кодекса РФ, «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование». Таким образом, права пользования и владения могут быть переданы по договору аренды за плату.

Резюмируя изложенное выше, целью оценки является определение рыночной величины арендной платы за объект оценки с целью реализации имущественных прав пользования или владения и пользования (аренды) на условиях договора аренды (пользования) объектом недвижимого имущества.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Показатель	Значение
Заказчик оценки	
Полное наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Место нахождения	191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2Н
ОГРН, дата присвоения	1027809244561 от 28.06.1991
Реквизиты	ИНН 7832000076 / КПП 784201001. УФК по Санкт-Петербургу (Комитет финансов Санкт-Петербурга) Лиц/сч.02722001250, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, лиц/счет 0270000). Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по г.Санкт-Петербургу г. Санкт-Петербург, БИК 014030106, Р/с 03221643400000007200, к/с 40102810945370000005
Оценщик, работающий на основании трудового договора	
Ф.И.О.	Григорьев Алексей Викторович
Местонахождение оценщика	Находился по фактическому местонахождению юридического лица, с которым заключен трудовой договор
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), реестровый № 0672 от 24.05.2018
Место нахождение СРО	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Получение профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 044969 от 04.07.2007, выдан Санкт-Петербургским государственным инженерно-экономическим университетом

² Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. "Современный экономический словарь" (ИНФРА-М, 2006)

³ Там же

Показатель	Значение
Страхование профессиональной ответственности	Страховой полис обязательного страхования профессиональной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50112/23, выданный АО «АльфаСтрахование», сроком действия с 27.11.2023 по 26.11.2024, страховая сумма – 300 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Сведения о Квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 37323-1 от 24.05.2024, выдан ФБУ «ФРЦ», сроком действия до 24.05.2027
Номер контактного телефона	(812) 740-77-30
Почтовый адрес	194017 Санкт-Петербург, Костромской пр., д.10А, пом 19Н
Адрес электронной почты оценщика	mail@kliring.ru
Сведения о независимости оценщика	В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ: 1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 2. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. 3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»
Сокращенное наименование	ООО «КЛИРИНГ»
Место нахождения	194017, Санкт-Петербург, Костромской пр., д. 10, пом. 19Н
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1027808010295, дата присвоения 26.12.2002
Страхование профессиональной ответственности	АО «АльфаСтрахование», полис страхования ответственности юридического лица № 7811R/776/50029/24, выданный ООО «КЛИРИНГ», сроком действия с 24.04.2024 по 23.04.2025, страховая сумма составляет 50 000 000 руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, ООО «КЛИРИНГ» не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не является аффилированным лицом заказчика
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
В рамках настоящей работы иные организации и специалисты, кроме указанных в разделе 5, не привлекались	

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

6.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку № 57 к Государственному контракту № 23000799 от 22.12.2023.
2. Выписка из ЕГРН по нежилому помещению.
3. Технический паспорт на многоквартирный дом.
4. Ведомость помещений.
5. План цокольного этажа.
6. Ситуационный план участка для литеры.
7. Справка КГИОП, Охранное обязательство.
8. Справка СПб ГКУ ЦИОООКН.
9. Справка МЧС.
10. Справка для расчета арендной платы.
11. Сведения об осуществлении технологического присоединения.

В соответствии с п. 13 раздела IV «Работа с информацией» ФСО III «Процесс оценки», заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- 1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- 2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

Копии документов, предоставленных Заказчиком, подписанных уполномоченным на то лицом и заверенных в установленном порядке, приведены в Приложении к Отчету.

6.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Д. Фридман, Н. Ордуэй, Дело, 1997.
2. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994.
3. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

6.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОПУБЛИКОВАННАЯ В СЕТИ INTERNET

1. Социально-экономические данные (<http://www.economy.gov.ru>).
2. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации (<http://www.cbr.ru>).
3. Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга (<https://www.gov.spb.ru/gov/>).
4. Электронные базы (www.avito.ru, <http://realty.dmir.ru>, spb.cian.ru, www.rosrealty.ru, www.rent.ru, www.restate.ru и др.).

Анализируя доступную информацию, необходимую для проведения оценки, по критериям достаточности и достоверности, Оценщик отмечает, что вся существенная для проведения оценки информация, включая данные об Объекте оценки, а также рыночные и общеэкономические данные получены из заслуживающих доверия источников, не противоречат профессиональному опыту оценщика и, следовательно, могут считаться достоверными.

Доступная Оценщику существенная для проведения оценки информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности в условиях текущего состояния развитости и информационной открытости отечественного рынка недвижимости.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В соответствии со статьей 20 закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на Федеральные стандарты оценки и Стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки.

Настоящая оценка проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке, в том числе:

- Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемых в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611,

Указанные Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки.

Согласно п. 1 раздела I «Общие положения» Федерального стандарта оценки № 7, данный федеральный стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости. Согласно п. 4 раздела II «Объекты оценки» Федерального стандарта оценки № 7, для целей этого федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости. Таким образом, при определении рыночной арендной платы за объекты недвижимости необходимо использовать данный стандарт оценки.

Оценщик, подписавший настоящий отчет, является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО») и руководствуется Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», в части, не противоречащей указанным Федеральным стандартам оценки.

Оценщик в своей работе полностью соблюдал требования названных стандартов.

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

8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

В соответствии с п. 1 раздела I «Основные этапы процесса оценки» ФСО I «Процесс оценки», процесс оценки включает следующие действия:

- 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 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 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.

9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 4 раздела II «Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки» ФСО I «Процесс оценки»:

- В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.
- Допущения, указанные в пункте 4 данного федерального стандарта оценки, подразделяются на две категории:
 - ✓ допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
 - ✓ допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

- Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.

В соответствии с п. 4 раздела II «Ограничения оценки» ФСО I «Процесс оценки»:

- В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.
- Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.
- Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом особенностей данных, которыми располагает Оценщик, в составе процедуры настоящей оценки выделены следующие допущения и ограничительные условия, использовавшиеся при проведении оценки (включая особые допущения):

9.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты.

Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте.
4. Предполагается, что физические характеристики объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
5. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
6. Оценщик вправе использовать при оценке объекта любые методики расчета, не противоречащие принципам рыночной оценки.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

9.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Документы, определяющие качественные и количественные характеристики объекта оценки, представлены заказчиком в виде копий и приведены в Приложении к отчету. Оценщик исходит из предположения, что указанные копии документов соответствуют их оригиналам.
2. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки отсутствуют. Отсутствие данной информации на процесс оценки и результат оценки не влияет.
3. В соответствии с п. 4 Задания на оценку, оценка проводится в ценах на дату осмотра. Осмотр Объекта оценки произведен 16.07.2024. Таким образом, дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – 16.07.2024.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Юридическая экспертиза чистоты прав на оцениваемый объект не проводилась. Согласно заданию на оценку, при проведении оценки принимается, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы. Таким образом, настоящая оценка проводится в предположении, что имущественные права на Объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.
5. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной арендной платы носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
6. На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные

рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

Мнение Оценщика относительно рыночной арендной платы действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной арендной платы, находятся вне рамок данной оценки.

7. Согласно п. 3 Задания на оценку, рыночная величина годовой арендной платы за Объект оценки определяется для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения 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».

В соответствии со ст. 3 Закона Санкт-Петербурга от 03.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» «размер ставки арендной платы за объекты нежилого фонда (далее – размер ставки арендной платы), выраженный в валюте Российской Федерации (рублях) и рассчитанный в соответствии с методикой, подлежит ежегодной корректировке на индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, устанавливаемый с учетом динамики рынка аренды недвижимости Санкт-Петербурга. Индексы ежегодного изменения размера ставок арендной платы на соответствующий год утверждаются Правительством Санкт-Петербурга каждые три года в установленном порядке». Данный пункт типичен для среднесрочных или долгосрочных договоров на рынке аренды встроенных нежилых помещений и не противоречит п. 3 ст. 614 Гражданского Кодекса Российской Федерации «если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества».

Таким образом, в рамках данного отчета арендная плата рассчитывалась на предстоящий год исходя из условий, что возможен пересмотр арендной платы не чаще чем раз в год. В случае пересмотра новое значение арендной платы определяется с учетом изменений рынка коммерческой недвижимости.

8. Согласно п. 7 раздела III ФСО № 7, в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

В результате визуального осмотра Объекта оценки источники экологических загрязнений на территории Объекта оценки выявлены не были. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения территории Объекта оценки.

9. Согласно п. 14 ФСО I, 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.

В соответствии с п. 30 раздела VIII «Согласование результатов оценки» ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое

суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с требованием п. 15 Задания на оценку, границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется.

Таким образом, Оценщик в рамках настоящего Отчета не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться арендная плата за Объект.

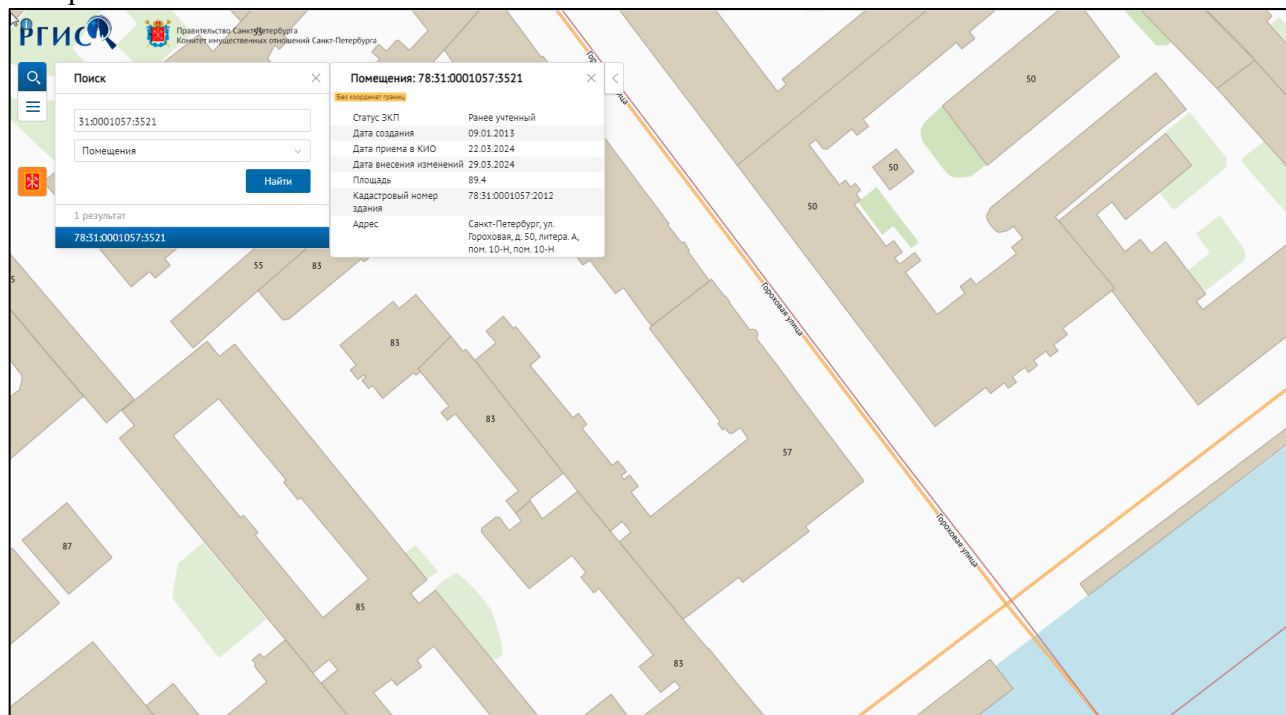
Более частные допущения, принятые при проведении оценки, приведены в рамках расчетов рыночной арендной платы Объекта оценки.



10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

10.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение 10-Н площадью 89,4 кв.м с кадастровым номером 78:31:0001057:3521, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 50, литера А.



Источник: <https://rgis.spb.ru/map/>

Рис. 1. Сведения РГИС об Объекте оценки

10.2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СЕРВИТУТАХ, СТАТУСЕ ОБЪЕКТА, ПРАВАХ ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно п. 2 Задания на оценку, имущественные права на объект оценки: Государственная собственность Санкт-Петербурга.

Нежилое помещение является имуществом казны Санкт-Петербурга (собственность Санкт-Петербурга). Реквизиты правообладателя: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, ОГРН 1027809244561 от 17.12.2002. Место нахождения: Российская Федерация, 191144, Санкт Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А.

Сведения о балансовой стоимости не предоставлены.

Согласно п. 7 Задания на оценку:

- права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта, ограничения (обременения) этих прав: право владения и пользования (право аренды).
- при проведении оценки принимается, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.

10.3. ОГРАНИЧЕНИЯ КГИОП

Согласно данным КГИОП (см. Приложение к Отчету), объект по адресу: Гороховая ул., д. 50, литера А на основании постановления Правительства РФ от 10.07.2001 № 527 является объектом культурного наследия федерального значения «Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)».

В порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской

Федерации», в отношении Объекта КГИОП утверждено охранное обязательство от 16.05.2016 № 40-77.

Объекты подлежат 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.

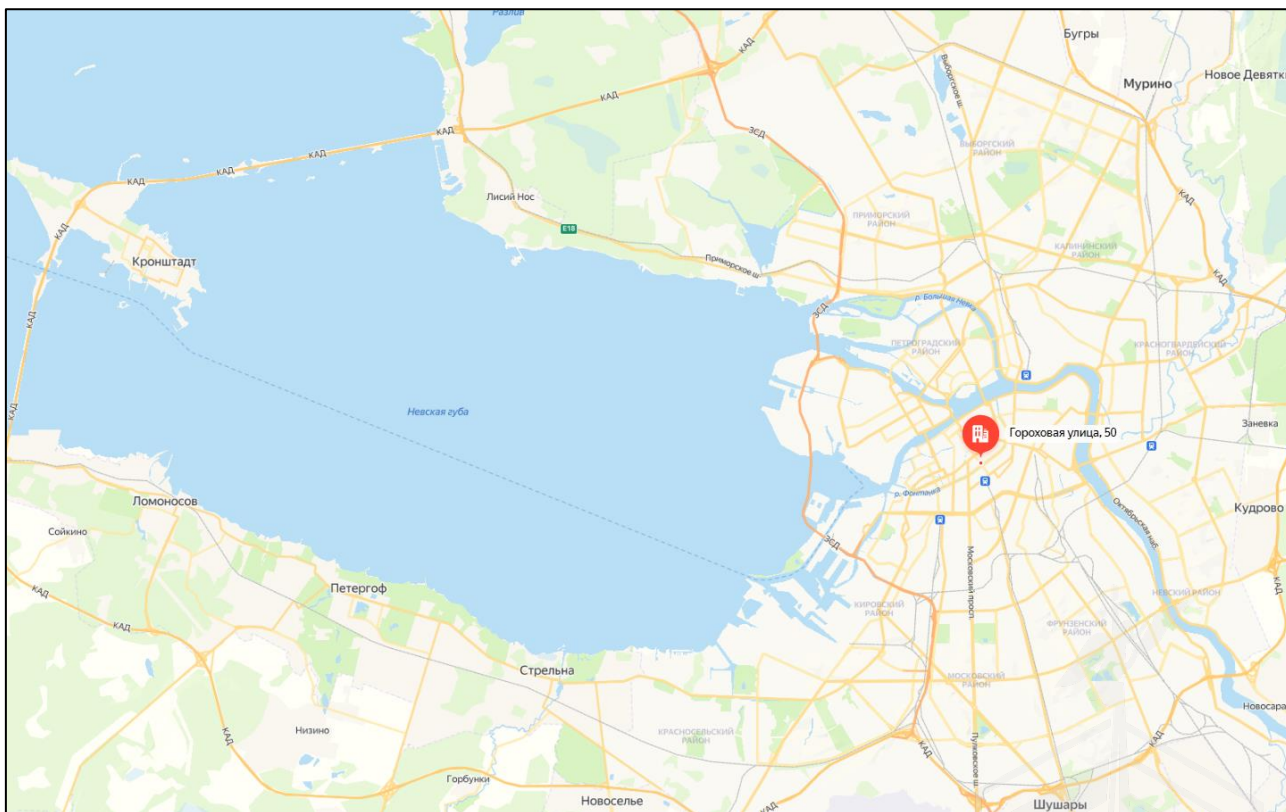
Требования по сохранению исторических зданий⁴ и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

В соответствии с п. 1 ст. 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в п. 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

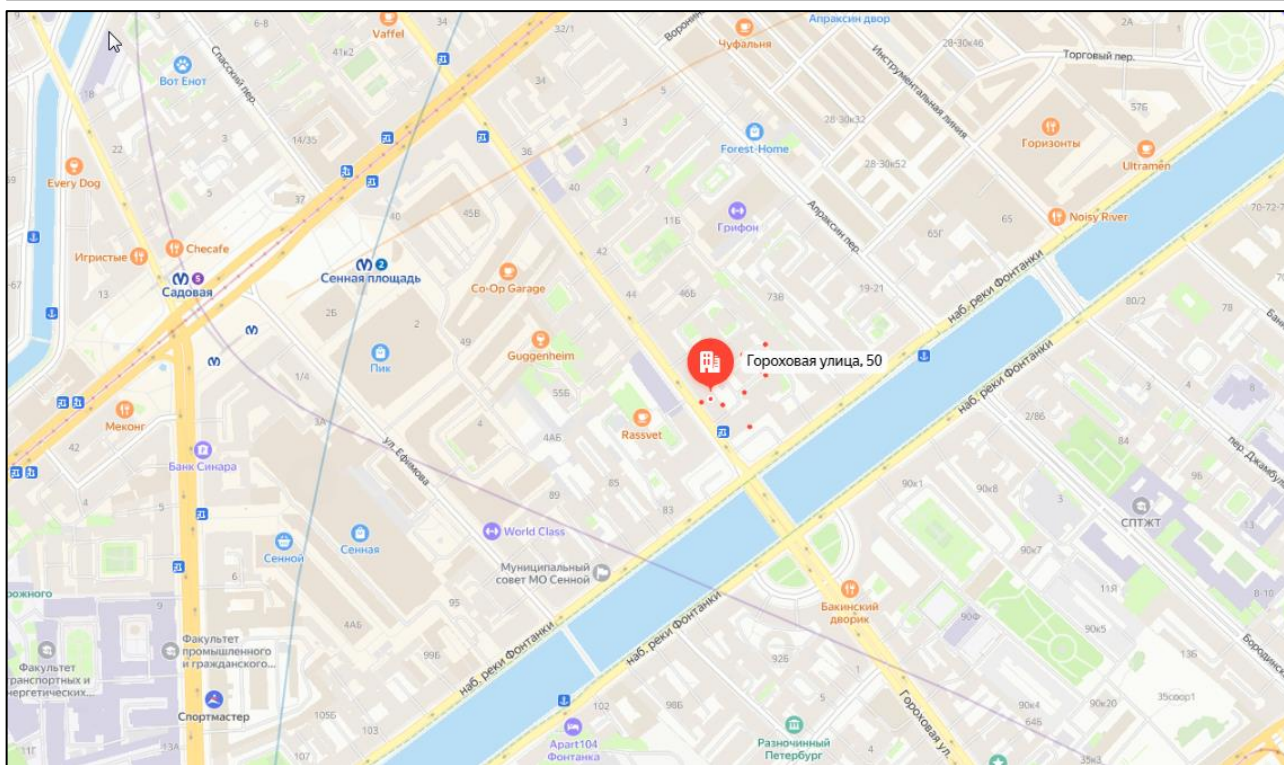
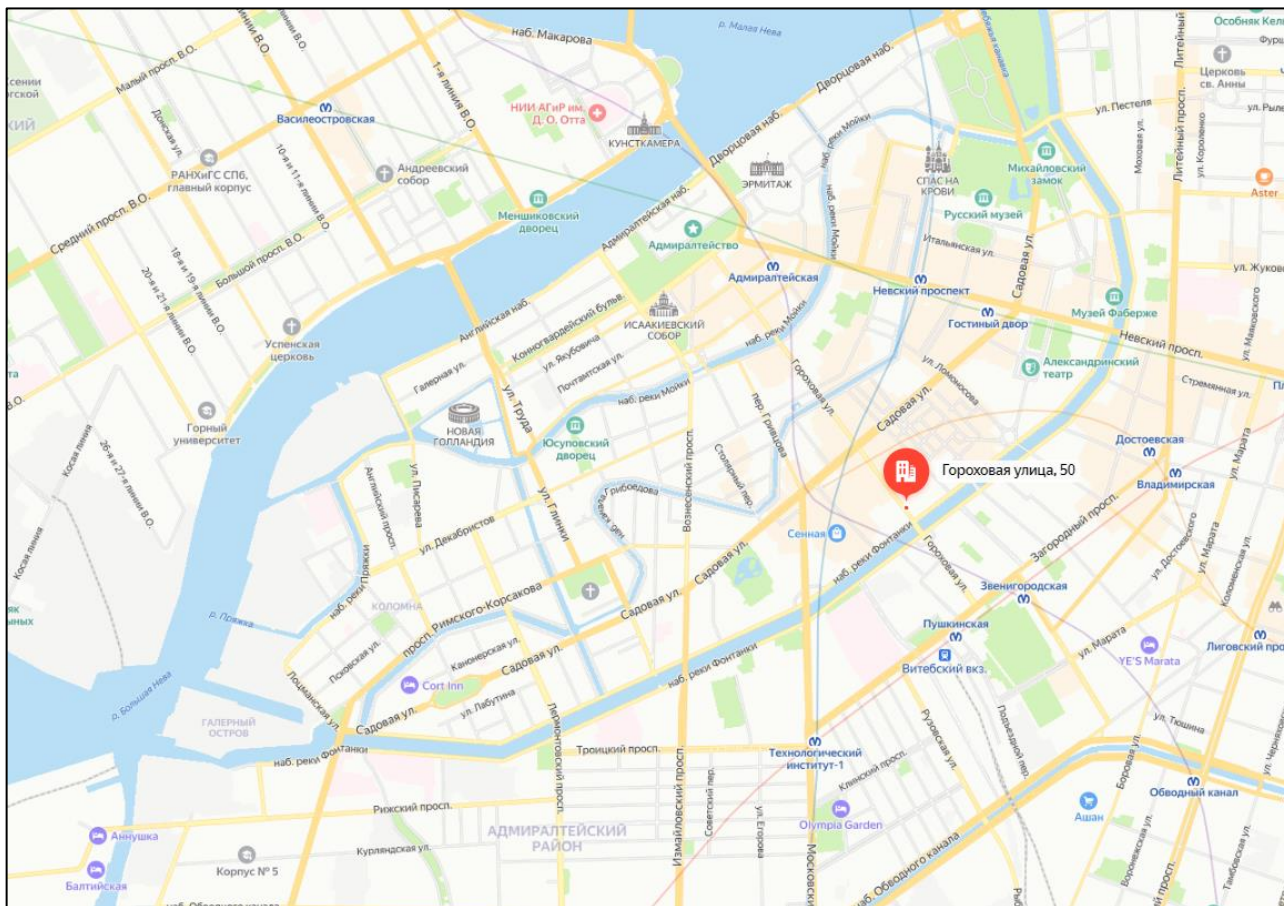
Дом № 50 – Объект культурного наследия № 7810676000 – дом Кукановой А. (Кладо Л. М.), 1831-1832 гг., архитектор Мельников А.И., поздний классицизм. Дом был построен по заказу купчихи Кукановой, согласно первоначальному проекту, он сочетался с соседним зданием № 81 купца Яковлева. Колоннады портиков и расположение с отступом вглубь от красной линии набережной объединяют оба дома в общий ансамбль.

10.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.4.1. КАРТА-СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА



⁴ Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно)



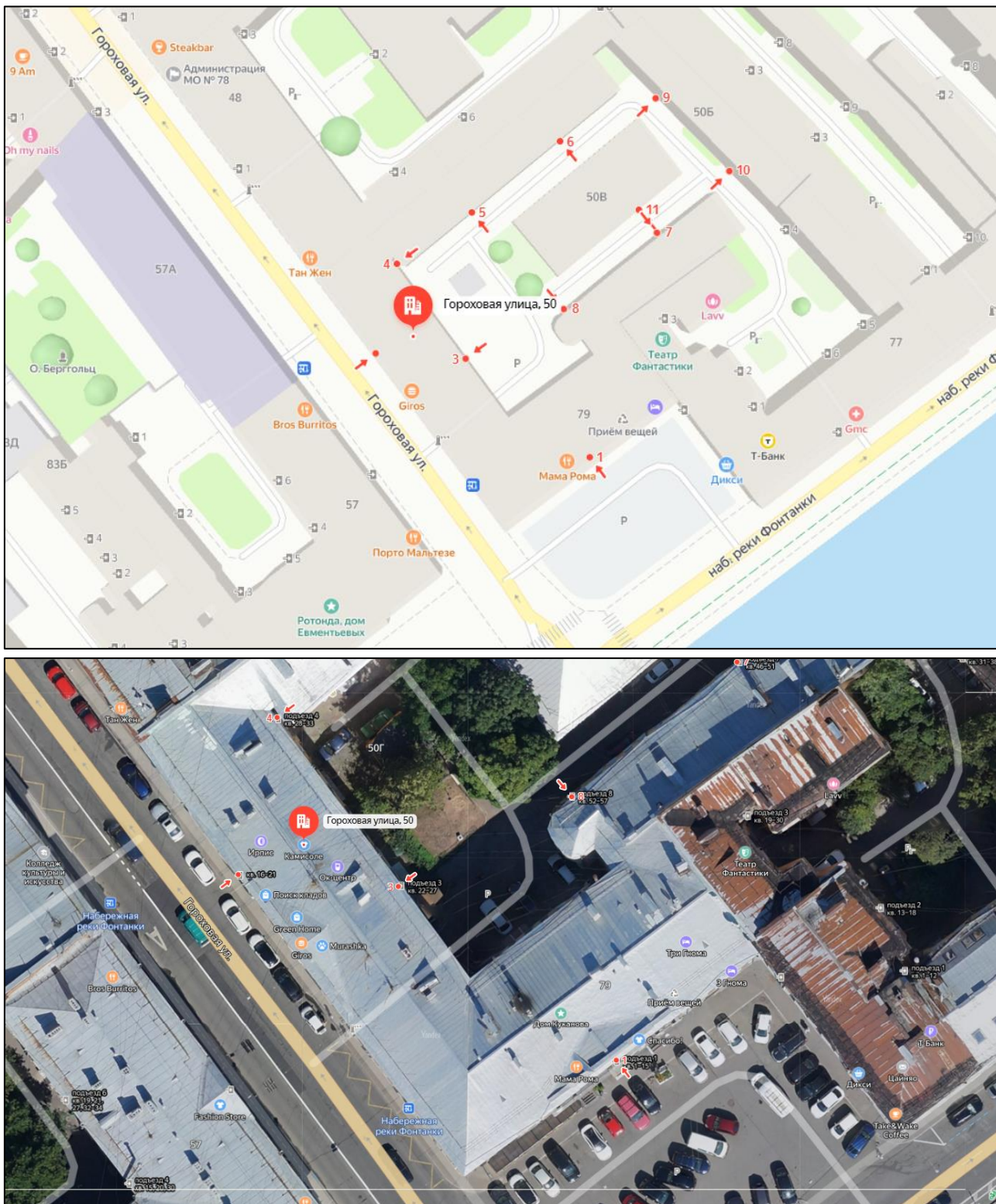


Рис. 2. Местоположение Объекта оценки

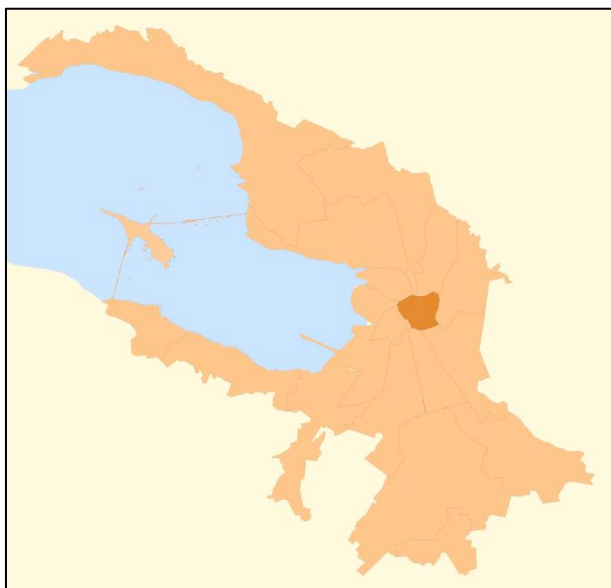
10.4.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В связи с тем, что стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от его местоположения и региона, в котором он расположен, ниже Оценщик приводит не только описание локального местоположения Объекта оценки, но и описание Центрального административного района города Санкт-Петербурга, в административных границах которого расположен Объект оценки.

Центральный административный район

Центральный район – административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. По ряду рейтингов занимает первое место по качеству жизни среди всех районов города.

Район расположен в центральной исторической части Санкт-Петербурга. С севера и востока границей района является река Нева, южная граница проходит по Обводному каналу. Западная граница проходит от Дворцового моста, включает Дворцовую площадь, часть Адмиралтейского проспекта, всю Гороховую улицу, участок Загородного проспекта, Звенигородскую улицу и по ул. Константина Заслонова выходит на набережную Обводного канала.



Центральный район является восточной частью исторического центра города, здесь сосредоточены основные достопримечательности города, музеи, галереи, консульства и представительства разных стран и госструктур.

Район является туристским центром города, здесь размещены множество отелей и ресторанов. Большинство зданий здесь причислены к памятникам регионального значения, а строительство промышленных заведений запрещено.

Район имеет самую развитую социальную, торговую и транспортную инфраструктуру, здесь действует 11 станций метрополитена, причём на всех 5 линиях есть хотя бы одна

станция, находящаяся в этом районе.

В границах Центрального района Санкт-Петербурга располагаются 6 внутригородских муниципальных образований со статусом муниципальных округов.

Гороховая улица

Гороховая улица – средняя из трёх центральных магистралей Петербурга, расходящихся веером от Адмиралтейства. Проходит от Адмиралтейского проспекта до Пионерской площади (бывшего Семёновского плаца). В советское время называлась улица Дзержинского.

Концепция трёх лучей, расходящихся веером от центральной башни Адмиралтейства (так называемый «адмиралтейский трезубец»), как основы планировочной схемы, была разработана архитектором П. М. Еропкиным для плана новой застройки Петербурга после пожаров 1736-1737 годов. В этой планиметрии Гороховая улица представляет средний луч, расположенный на биссектрисе между Вознесенским и Невским проспектами.

В настоящее время по Гороховой улице проходит часть границы между Центральным (чётная сторона до Фонтанки, вся улица далее до Загородного проспекта) и Адмиралтейским (нечётная сторона) районами города. Перспективу Гороховой улицы от Адмиралтейства завершает Театр юного зрителя имени А. А. Брянцева.

В направлении Адмиралтейства разрешено движение любого транспорта, в противоположном — только одна полоса для движения общественного транспорта. По Гороховой улице организовано троллейбусное движение, состоящее из двух маршрутов:

№ 12 – на участке от Садовой улицы до Загородного проспекта;

№ 17 – на протяжении всей улицы.

По данным: <http://gov.spb.ru>, <https://ru.wikipedia.org>

10.4.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Объект расположен в границах Муниципального округа № 78 Центрального административного района Санкт-Петербурга, в доме на пересечении наб. реки Фонтанки и Гороховой улицы.

Удаленность от ближайшей станции метро «Сенная площадь» составляет ≈0,6 км; ближайшие остановки общественного транспорта расположены на Гороховой улице.

Объекты окружающей застройки – среднеэтажные жилые дома и объекты социальной инфраструктуры в жилой застройке.

10.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки выполнено согласно данным предоставленной документации, визуального осмотра, с уточнением данных Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), Региональной геоинформационной системы Санкт-Петербурга (РГИС, <https://rgis.spb.ru/mapui/>), и данных открытых источников сети Интернет.

10.5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ

Оцениваемое помещение расположено на цокольном этаже 3-этажного многоквартирного жилого дома 1830 года постройки (капитальный ремонт в 1975 г., общей площадью 5 347,8 кв. м, по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица д. 50, литера А.

Табл. 1. Количественные и качественные характеристики нежилого помещения

Показатель	Значение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001957:3521
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:31:0001957:2012
Адрес	Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 50, литер А, помещение 10-Н
Назначение	Нежилое
Площадь общая, кв. м	89,40
Кадастровая стоимость, руб.	9 274 980,97
Кадастровая стоимость, руб. / кв. м	103 746,99
Этаж расположения	Цокольный этаж
Состояние	Нормальное ⁵
Высота потолков, м	2,7 (заглубление 0,7)
Количество и тип входов	Отдельный с улицы
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление
Текущее использование	Торговое (секонд-хенд «Спасибо!»)
Сведения о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта	Фактических изменений внешних границ не выявлено

Табл. 2. Ведомость помещений и площадей

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	Высота, м
цокольный	10-Н	1	кабинет	50,0	2,7
		2	кабинет	39,4	2,7
Итого по помещению 10-Н:				89,4	

⁵ В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния внутренней отделки помещений (статья 5 постановления 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):

- *Евростандарт* – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- *Отличное* – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
- *Нормальное* – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- *Удовлетворительное* – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется коэффициент состояния «Неудовлетворительное» (Распоряжение Губернатора Санкт-Петербурга от 22.12.1997 1291-р).

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

10.6. ФОТОГРАФИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Согласно п. 5 ФСО № 7, при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное.

Осмотр Объекта оценки был проведен Оценщиком 16.07.2024.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.

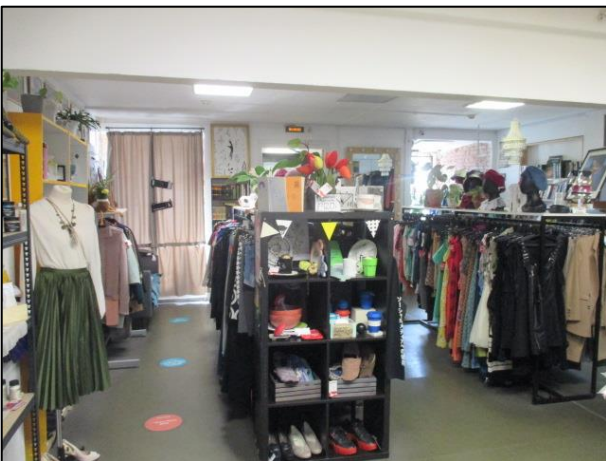


Фото 13.

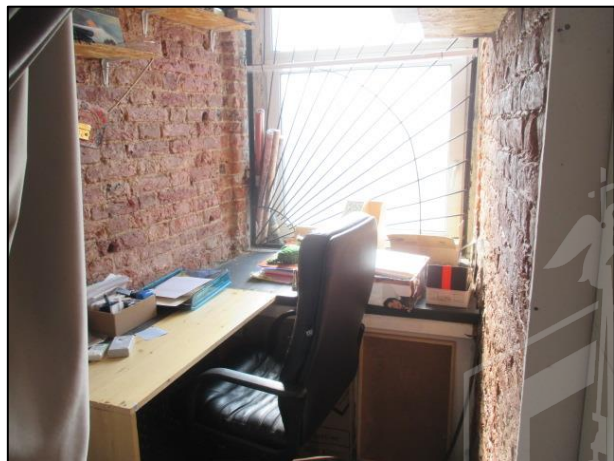


Фото 14.

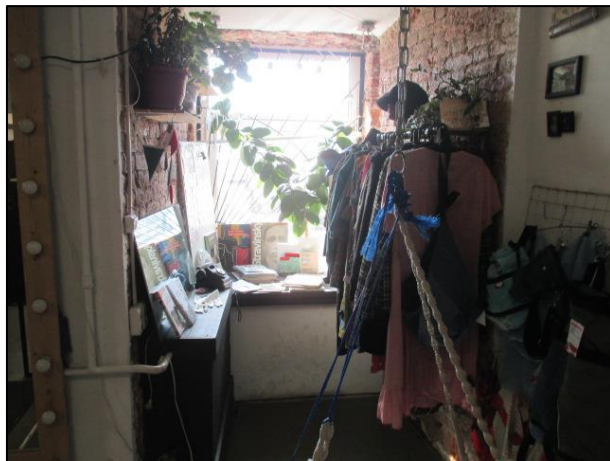


Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.

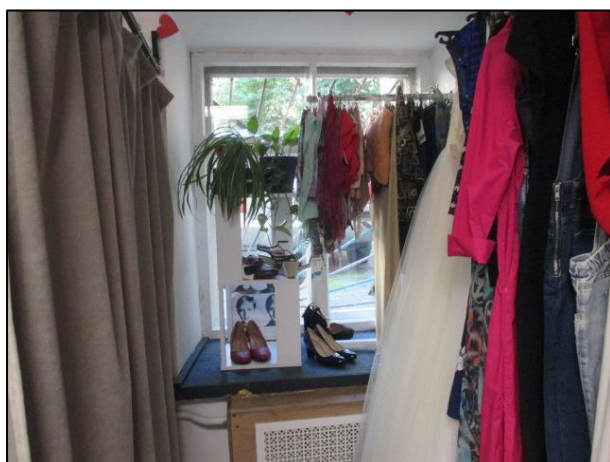


Фото 20.



Фото 21.

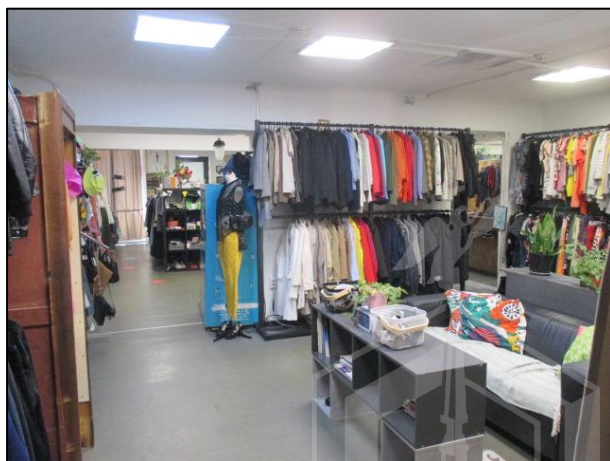


Фото 22.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Стоимость недвижимости в значительной мере определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение на недвижимость. Поэтому в настоящем Отчете представлен анализ всех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

В соответствии с разделом V «Анализ рынка» ФСО № 7, анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

В соответствии с п. 11 раздела V ФСО № 7, объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Рынок недвижимости подвержен многим внешним влияниям, таким как:

- изменения общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменения в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделки купли-продажи недвижимости;
- изменения в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- изменения ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

Рынок коммерческой недвижимости реагирует на события социально-политического характера уменьшением спроса, ростом цен и снижением количества заключенных сделок.

В настоящем разделе Оценщик проанализировал сложившуюся на дату оценки макроэкономическую ситуацию в России и Санкт-Петербурге.

11.1.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В МАЕ 2024 ГОДА

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,5% г/г после +4,4% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности рост ускорился до

+10,9% после +8,1% в апреле. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в мае вырос до +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в апреле.

По итогам января–мая 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,0% г/г.

2. Промышленное производство в мае ускорилось до +5,3% г/г после +3,9% г/г в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее – до +12,1% после +9,0% месяцем ранее. С учётом сезонности в мае ускорение до +2,0% м/м SA после +0,0% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года промышленное производство выросло на +5,2% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в мае также показала ускорение роста: +9,1% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шёл быстрее – +22,1% после +16,6% ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил +2,2% м/м SA после +0,9% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.

4. Рост объёма строительных работ в мае 2024 года продолжил ускоряться в годовом выражении, несмотря на высокую базу мая прошлого года – до +7,0% г/г после +4,5% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности темпы роста выросли до +23,0% после +7,6% месяцем ранее. За январь–май 2024 года объём строительных работ увеличился на +4,6% г/г.

5. Объём оптовой торговли в мае вырос на +11,1% г/г (+12,6% г/г в апреле), к уровню двухлетней давности рост показателя ускорился до +26,2% после +17,2% месяцем ранее. По итогам января–мая 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +12,3% г/г.

6. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в мае составил +1,0% г/г после роста на +1,4% г/г в апреле (к уровню двухлетней давности рост на +2,1% после +2,7% месяцем ранее). За январь–май 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г.

7. В мае 2024 года улучшилась динамика грузооборота транспорта: -0,2% г/г после -1,8% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности – до -4,1% (как и месяцем ранее). В целом за январь–май 2024 года грузооборот транспорта составил -0,2% г/г.

Ускорился в мае рост грузооборота на воздушном транспорте (+11,4% г/г после +3,1% в апреле), и сохранились высокие темпы роста по автомобильному транспорту (+10,7% г/г после +10,8% г/г в апреле).

8. Потребительская активность в мае сохранила высокие темпы роста во всех сегментах.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в мае был выше уровня прошлого года на +6,6% г/г в реальном выражении после +7,3% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение роста до +18,5% после +17,0% ранее. С исключением сезонности увеличение оборота на +0,4% м/м SA. С начала 2024 года (за январь–май) рост составил +7,8% г/г.

Оборот розничной торговли в мае в годовом выражении вырос на +7,5% г/г в реальном выражении после +8,2% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение до +19,6% после +18,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора наблюдается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За январь–май 2024 года показатель вырос на +9,3% г/г.

Платные услуги населению в мае также выросли на +4,3% г/г после +4,9% г/г в апреле, а к уровню двухлетней давности показали ускорение до +13,0% после +12,0%. С устранением сезонности в мае рост составил +0,4% м/м SA. За январь–май текущего года объём платных услуг населению вырос на +4,0% г/г.

Оборот общественного питания в мае превысил уровень прошлого года на +4,0% г/г после +5,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +30,2% после +26,2%. С исключением сезонного фактора +0,2% м/м SA. По итогам января–мая 2024 года оборот вырос на +5,1% г/г.

9. Уровень безработицы в мае 2024 второй месяц подряд держался на исторических минимумах – 2,6% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем составляет 2,7%.

Рост заработной платы в апреле 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +17,0% г/г после +21,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,5% г/г после +12,9% г/г, а её размер составил 83 875 рублей.

За январь-апрель 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,0% г/г, реальной заработной платы – +10,5% г/г.

По данным Министерства экономического развития России,
https://www.economy.gov.ru/material/file/e6211fc1bac8ca089d659bd956f25cab/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2024_goda.pdf

11.1.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ЗА ЯНВАРЬ-МАЙ 2024 ГОДА

Санкт-Петербург входит в число ведущих субъектов РФ и является одним из крупнейших в России промышленных, транспортных, научно-образовательных, культурных, туристских и управленческих центров.

Располагая мощной экономикой и богатым человеческим капиталом, за последнее десятилетие Санкт-Петербург сумел добиться значительных результатов развития экономики, увеличения финансовой базы, улучшения состояния городской среды и роста уровня жизни населения.

Валовой региональный продукт (ВРП) Санкт-Петербурга в 2022 году составил 11 166,4 млрд руб., индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга составил 97,6% к предыдущему году.

На 1 апреля 2024 года число учтенных в Статистическом регистре Росстата хозяйствующих субъектов (юридических лиц и филиалов) уменьшилось по сравнению с 1 апреля 2023 года на 8,1 тыс. единиц (на 3,8%) и составило 208,5 тыс. единиц.

Оборот организаций в январе-мае 2024 года составил 13,7 трлн руб., что на 21,7% больше, чем в соответствующем периоде 2023 года (в январе-мае 2023 года – 11,2 трлн руб.).

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-мае 2024 года составил 110,8% к уровню января-мая 2023 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 83,5% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс промышленного производства в январе-мае 2024 года составил 111,6% к январю-маю 2023 года

Строительство. В январе-мае 2024 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 198,9 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 2,5% меньше, чем в январе-мае 2023 года

В январе-марте 2024 года объем инвестиций в основной капитал составил 238,9 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 26,3% выше января-марта 2023 года.

Транспорт. Общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-мае 2024 года составил 762,7 млрд руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-маем 2023 года на 20,9%.

Оборот розничной торговли в январе-мае 2024 года составил 1 114,3 млрд руб., что в сопоставимых ценах больше на 8,1%, чем в январе-мае 2023 года.

Оборот общественного питания в январе-мае 2024 года составил 99,9 млрд руб., что на 8,7% больше, чем в январе-мае 2023 года.

Объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе-мае 2024 года составил 381,4 млрд руб. и уменьшился относительно уровне аналогичного периода предыдущего года на 1,2%.

За январь-май 2024 года в консолидированный бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 517,8 млрд руб. Общий объем доходов бюджета Санкт-Петербурга увеличился на 9,4% к соответствующему периоду предыдущего года. В том числе объем налоговых и неналоговых доходов составил 500,8 млрд руб., что на 9,6% больше аналогичного периода предыдущего года.

Профицит консолидированного бюджета за январь-май 2024 года составил 71,3 млрд руб. Государственный долг Санкт-Петербурга на 01.06.2024 составил 77,7 млрд руб.

В январе-апреле 2024 года сальдированный финансовый результат организаций сложился в сумме 386,2 млрд рублей, что на 30,2% меньше, чем за соответствующий период 2023 года. Индекс потребительских цен за январь-май 2024 года составил 107,2% к соответствующему периоду прошлого года (105,8% за январь-май 2023 года к соответствующему периоду 2022 года), в мае 2024 года к декабрю 2023 года – 103,3% (102,4% в мае 2023 года к декабрю 2022 года).

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2024 года по сравнению с апрелем 2024 года составил 99,8%, из него обрабатывающие производства – 99,7%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 100,5%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-апрель 2024 года, составила 101 735 руб. (113,9% к уровню январю-апреля 2023 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 106,4% к январю-апрелю 2023 года.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 мая 2024 года составила 5 599,4 тыс. чел. и с начала года увеличилась на 1,6 тыс. чел., или на 0,03%.

По данным официального сайта КЭППиСП СПб <https://cedipt.gov.spb.ru/monitoring-pokazatelej/analiz-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sankt-peterburga>

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недходной недвижимости);
- в зависимости от экономической активности регионов (активные рынки недвижимости, пассивные рынки недвижимости);
- в зависимости от степени представленности объектов (уникальные объекты, редкие объекты, широко распространенные объекты);
- в зависимости от степени готовности (незастроенные земельные участки; готовые объекты; не завершенные строительством объекты и объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта и завершенные объекты);
- первичный и вторичный рынок.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Объектом оценки является недвижимое имущество – нежилое помещение.

Учитывая местоположение и характеристики объекта недвижимого имущества, можно предположить, что объект потенциально привлекателен для будущих покупателей объектов коммерческой недвижимости. Согласно проведенному анализу среды местоположения Объекта оценки, анализу технической документации, а также исходя из описания физических характеристик объекта, можно сделать вывод, что целесообразно позиционирование объекта недвижимого имущества в сегменте объектов недвижимости

коммерческого назначения Санкт-Петербурга. Окончательный вывод может быть сделан на стадии определения варианта наиболее эффективного использования Объекта.

Таким образом, в следующем разделе Оценщик проанализировал рынок коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге.

11.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

11.3.1. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ 1 КВАРТАЛА 2024 ГОДА

Общая характеристика, тенденции и прогнозы

В 1 квартале 2024 года участники рынка розничной торговли Санкт-Петербурга, особенно представители fashion-индустрии, проявили более высокую активность в открытии новых торговых объектов в сравнении с 2023 годом, что привело к сокращению вакантных площадей на главных торговых коридорах города почти до уровня 2019 года. При этом наблюдался точечный рост арендных ставок на наиболее востребованные объекты с точки зрения местоположения и интенсивности пешеходных потоков.

Сохраняется тенденция замещения международных брендов российскими игроками.

Продолжается тренд 2022-2023 гг. – деление торговых помещений на более мелкие части для конкретных арендаторов, заключающих долгосрочные договоры аренды (это влечет дополнительные расходы собственников по регистрации, а также по проектированию и согласованию новых отдельных входов). Кроме того, стало популярным размещение в одном месте однотипных торговых точек (алкомаркетов, пекарен и пунктов самовывоза).

Спрос смещается в сторону небольших помещений в спальных районах в формате шаговой доступности. В сфере общепита – это заведения со средним и ниже среднего ценовым диапазоном, что обусловлено снижением покупательской способности населения.

Кроме того, экспертами отмечается сокращение филиалов сетевых салонов связи, число которых за последние 2 года в центре города сократилось почти вдвое.

Сегмент встроенных офисных помещений за 2022-2023 гг. также претерпел вынужденные изменения. Под влиянием нестабильной геополитической и экономической ситуации ряд иностранных компаний прекратили свою деятельность в Санкт-Петербурге, что привело к росту вакантных площадей, снижению арендных ставок и росту цен на рынке встроенных офисных помещений.

При этом, в связи с уменьшением доходности ценных бумаг, инвесторы заинтересовались покупкой офисных объектов для собственных нужд. Если в 2022 году инвестиции в офисные площади Санкт-Петербурга составили 18,8 млрд. руб. из 104,9 млрд. руб., вложенных в недвижимость города⁶, а в 2023 году они составили рекордные с 2019 года 19 млрд. руб. из 95 млрд. руб., то уже за 1 квартал 2024 года объем инвестиций в офисные объекты составил 8 млрд. руб. или 46% из 17 млрд. руб. вложений в недвижимость города (показатель на 41% ниже значения за аналогичный период 2023 года, но сопоставим с уровнем 2018-2019 гг.).⁷

В сегменте встроенных помещений производственно-складского назначения в 1 квартале 2024 года, как и в 2022-2023 гг., наблюдалось резкое, в 2,5 раза, сокращение спроса, основную долю которого в последнее время формировали торговые и дистрибуционные компании (онлайн ритейлеры, продовольственные сети, логистические и фармацевтические компании).

Прирост нового спекулятивного предложения на рынке производственно-складской недвижимости не привело к росту уровня вакантности, который все еще сохраняется на стабильно низком уровне, особенно в качественных складских объектах.

В ближайшие несколько лет в условиях экономической неопределенности предложение на рынке встроенных производственно-складских помещений будет пополняться за счет сдачи

⁶ https://spb.vedomosti.ru/press_releases/2023/10/23/obem-investitsii-v-vedvizhizhnost-sankt-peterburga-za-9-mesyatsev-na-20-vishechem-za-ves-prediduschii-god?ysclid=lowpzz0myt133284183

⁷ <https://www.dp.ru/a/2024/04/10/obem-investicij-v-vedvizhizhnost?ysclid=lv3gm7gju3506938441>

в субаренду временных излишков торговых площадей онлайн-ритейлерами, торговыми и дистрибуционными компаниями.

Арендные ставки и цены на складские помещения продолжили рост, периодически достигая рекордных показателей.

Кроме того, набирает обороты сегмент self-storage⁸ объектов – складов индивидуального хранения, представляющих собой совокупность мини-боксов (ячеек, комнат, мини-складов), сдаваемых в аренду на ограниченный срок (не менее месяца) и предназначенных для хранения личных вещей частных лиц (мебели, одежды, мототехники и т.д.) и собственности коммерческих организаций (офисной техники, архивов и т.п.).

В Санкт-Петербурге по итогам 2023 года сегмент таких складов увеличился на треть и в 1 квартале 2024 года составил 178 комплексов, расположенных вдоль КАД в зонах активной массовой жилой застройки, в спальнях районах, а также в бывших промышленных зданиях.⁹ Аренда складов индивидуального хранения популярна как у горожан, которым нужен склад на время ремонта или для сезонного хранения вещей, так и среди владельцев интернет-магазинов.

Несмотря на постепенное восстановление рынка встроенных помещений Санкт-Петербурга, продолжившееся в 1 квартале 2024 года, эксперты предполагают, что полный возврат к докризисным показателям в ближайшее время скорее всего не произойдет даже при отсутствии новых негативных экономических и геополитических факторов. В краткосрочной перспективе основным негативным фактором, влияющим на дальнейшее развития всех сегментов рынка встроенных помещений, будет продолжающееся снижение потребительского спроса.

Стоит упомянуть, что на рынке коммерческой недвижимости кроме традиционных помещений торговой, офисной и производственно-складской функций использования периодически встречаются так называемые помещения свободного назначения (ПСН). В законодательстве РФ такого термина нет (как и понятие целевого или функционального назначения, только разрешенного использования), но его применяют участники рынка коммерческой недвижимости для обозначения универсальных помещений (как правило, с открытыми планировками), изначально спроектированных под различные цели (без определенной специализации) для того, чтобы расширить возможности использования.

Кроме того, при строительстве ПСН к девелоперу предъявляются общие (можно сказать, упрощенные) пожарные, санитарные и другие нормы и нормативы. Таким образом, расходы по приспособлению помещения под конкретные цели (капитальному переоборудованию, перепланировке, отделке, подготовке и согласованию проектной документации) будет нести арендатор или новый собственник.

Предлагаемые на рынке аренды и купли-продажи ПСН риелторы условно классифицируют по классу:

- ПСН класса «люкс» – дорогостоящие объекты, отличающиеся необычной архитектурой и стилем, качественным и современным ремонтом, зальной планировкой, расположенные в исторических частях города (снабжены системой видеонаблюдения, охранной системой и пожарной сигнализацией);
- ПСН класса «премиум» – объекты современного типа с высотой потолков 4-6 м, расположенные рядом с административными сооружениями, автобусными остановками, станциями метро и т.п. (снабжены системой видеонаблюдения, охранной системой и пожарной сигнализацией, надземной и подземной парковкой);
- ПСН класса «стандарт» – помещения советского периода постройки с высотой потолков не более 3,5 м, коридорными и смешанными планировками, требующие ремонта и модернизации мебели.
- ПСН класса «эконом» – помещения небольшого размера, расположенные в жилых домах и оборудованные отдельным входом.

⁸ Англ. «self» - самостоятельный и «storage» - хранение.

⁹ <https://78.ru/news/2024-03-18/v-peterburge-na-tret-uvelichilsya-rinok-skladov-dlya-chastnikov>

В целом на рынке встроенных помещений срок экспозиции наиболее ликвидных объектов, предлагаемых в аренду или продажу по рыночным ставкам (ценам), в настоящее время достигает 2-х месяцев, объектов средней ликвидности – 3-4 месяца, менее ликвидных объектов – 5-6 месяцев. В отдельных случаях менее ликвидные объекты, а также объекты значительной площади, покупка которых требует наибольших инвестиций, могут экспонироваться значительно дольше – сроком до 1 года и более. При этом среднестатистический период занятия помещения одним арендатором составляет 3-5 лет. По прогнозам экспертов, скачок уровня вакансий на рынке коммерческих помещений станет самым ощутимым за последние 5 лет, в результате чего сроки экспонирования встроенных помещений могут увеличиться.

11.3.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ

Согласно п.п. е) п. 22 раздела VII «Подходы к оценке» ФСО № 7 «Оценка недвижимости», 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.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов, в отношении встроенных помещений, представлены в следующих разделах Отчета.

11.3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Торговые (торгово-сервисные) помещения – это встроенные помещения, предназначенные для размещения торговых объектов и предприятий сферы услуг.

Предложение и спрос

Предложение

По данным ГУИОН,¹⁰ в 1 квартале 2024 года сдаваемые в аренду и выставленные на продажу встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском). Их доля составила 50,8%.

В центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) предлагалось к аренде и продаже около 37,6% встроенных торговых помещений. В остальных районах города объем предложения встроенных торговых площадей составил порядка 11,6%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений торгового назначения на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 1 квартале 2024 года площадью до 100 кв. м

¹⁰ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе базы данных объявлений о сдаче в аренду и продаже встроенных помещений торгового назначения в 1 квартале 2024 года, которая включает 1282 объекта общей площадью 249,9 тыс. кв. м.

составила 47%. Доля предложения помещений от 100 до 300 кв. м составила еще 41%. Предложение помещений площадью от 300 до 500 кв. м составило 6%, от 500 кв. м – 6%.

Спрос¹¹

По итогам 1 квартала 2024 года на крупных магистралях и торговых улицах Санкт-Петербурга открылось или готовилось к открытию около 23 торговых объекта против 24 закрытых объектов. В структуре открытых преобладали магазины одежды и обуви (50% от общего числа).

По итогам 1 квартала 2024 года доля свободных помещений на торговых магистралях Санкт-Петербурга увеличилась на 8,3% по сравнению с 2023 годом и составила около 5,2% (в том числе: на Старо-Невском пр. – 9%, на Большой Морской ул. – 6,5%, на Невском пр. – 3,6%, на Большой Конюшенной ул. – 4,6%, на Большом пр. П.С. – 4%, на ул. Рубинштейна – 5,3%). Ротация при этом составила всего 2%.

В 1 квартале 2024 года, как и в 2023 году, наиболее востребованными были встроенные помещения площадью до 100 кв. м с эффективными планировочными решениями, наименьшим спросом пользуются помещения площадью свыше 500 кв. м.

В зависимости от типа арендатора востребованы следующие площади:

- 100-500 кв. м - заведения общепита;
- 300-400 кв. м – продуктовые магазины с оборотом около 200-250 тыс. руб./день (из-за дефицита вакантных помещений такого метража продуктовый ритейл часто рассматривает помещения площадью 100-250 кв. м);
- 500-2000 кв. м – супермаркеты;
- 200-300 кв. м – медцентры и стоматологические клиники;
- 100-300 кв. м – магазины формата «у дома»;
- до 150 кв. м – узкоспециализированные магазины и лавки (мономагазины);
- 140 кв. м – магазины одежды;
- 120-200 кв. м – детские развивающие центры;
- 100 кв. м – аптеки;
- 50-100 кв. м - парикмахерские;
- 80-100 кв. м - салоны красоты и SPA (отдельные заведения с широким ассортиментом услуг арендуют площади более 250 кв. м);
- 50-80 кв. м – пункты выдачи интернет-магазинов.

При этом крупные ритейлеры сохраняют интерес к открытию небольших магазинов формата «у дома» и продвижению онлайн-торговли.

Что касается срока, на который заключаются договора аренды торговых помещений, то в настоящее время арендодатели предпочитают долгосрочную аренду. Подавляющее большинство помещений предлагается индивидуальным предпринимателям минимум на 2-3 года, сетевым операторам – на 7-10 лет. При этом заявляется ежегодная индексация арендной ставки в размере 5-7% и обеспечительный платеж.

Ценовые характеристики

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений торгового назначения являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- степень проходимости места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков и т.п.;
- условия парковки;
- состояние здания;

¹¹ <https://www.malls.ru/rus/news/tsentralnye-ulitsy-sankt-peterburga-zapolnilis-arendatorami-posle-ukhoda-zarubezhnykh-brendov.shtml?ysclid=lv0yndzem919048300>

- характеристика входа(ов), включая количество и ориентация на улицу / во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- наличие витринных окон;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ;
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

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

Табл. 3. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений торгового назначения

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

Источник: ГБУ «ГУИОН»

Арендные ставки и цены

В 1 квартале 2024 года относительно 1 квартала 2023 года уровень арендных ставок на рынке встроенных торговых помещений увеличился на 15,7%, а уровень цен вырос на 8,8%.

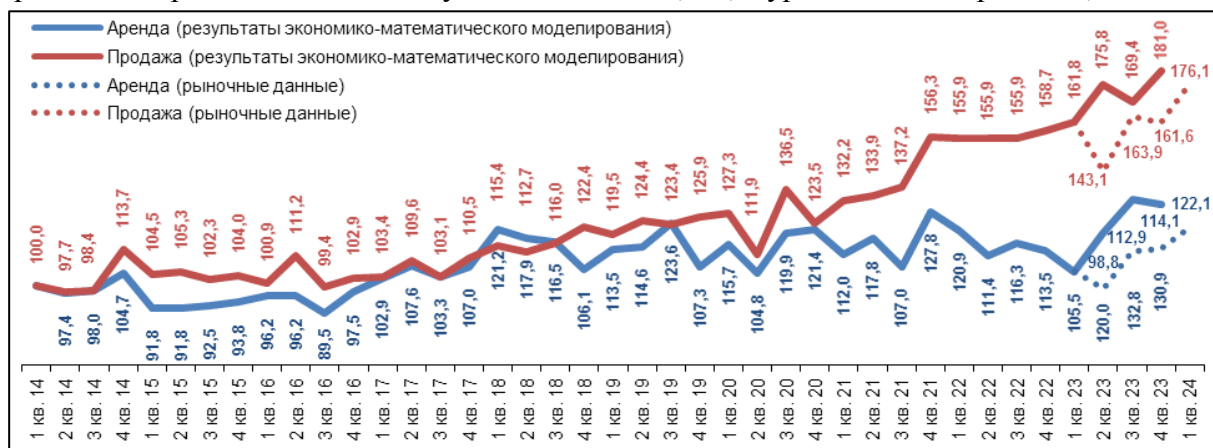


Рис. 4. Динамика и прогноз арендных ставок и цен за встроенные торговые помещения (в рублях), %

В 1 квартале 2024 года арендные ставки за торговые площади находились в диапазоне от 233 до 13000 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 28,8-1059,3 тыс. руб./кв.м.

Табл. 4. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) за встроенные торговые помещения в 4 квартале 2023 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	2028	400-13000	292987	51648-1059322
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	1673	233-4356	226989	40598-521896

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	1488	332-8783	149630	28788-673077
В среднем по городу	1779	233-13000	249464	28788-1059322

* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь, расположение вблизи станций метрополитена).

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

Арендные ставки и цены за торговые площади по районам города представлены ниже.

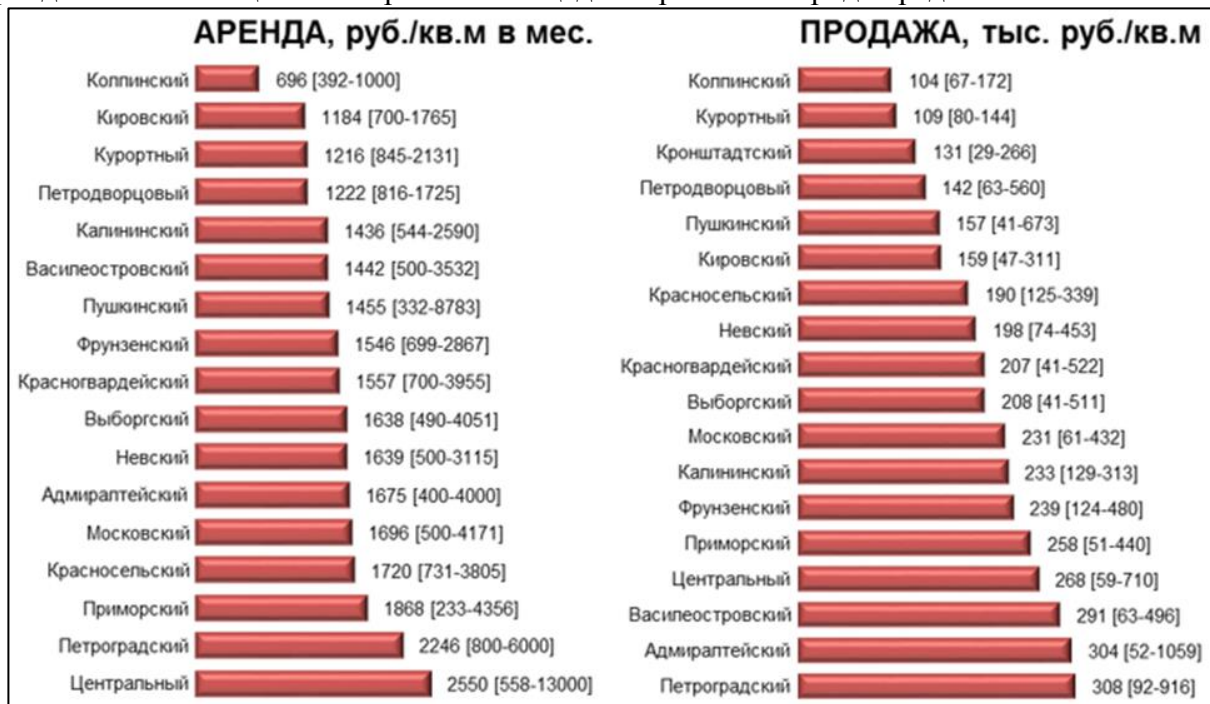


Рис. 5. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные торговые помещения в 1 квартале 2024 года (по районам)

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного торгового помещения в 1 квартале 2024 года в среднем составил 4% (3-8%) на рынке аренды и 5% (3-10%) на рынке купли-продажи.¹²

Коэффициент капитализации в среднем составил 7,8%, варьируясь в диапазоне от 5,4% до 9,3%.

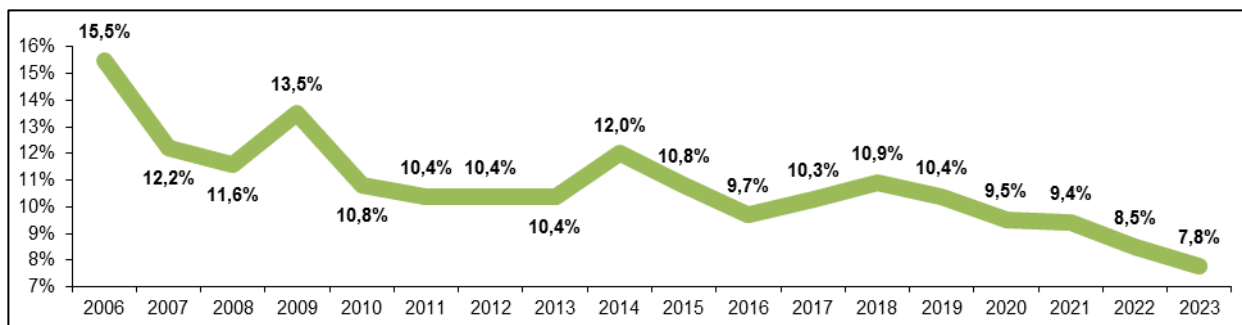


Рис. 6. Динамика ставки капитализации встроенных торговых помещений, %

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», в 1 квартале 2024 года ставка капитализации торговых помещений и зданий составила в среднем 9%, варьируясь в диапазоне от 8% до 12%. Интервал между нижним и средним значением характерен для объектов коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской области, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города, соответственно, может отличаться в границах указанного диапазона применительно к отдельно взятому региону.

¹² Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statielt.ru/statistika-rynka>)

11.3.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы включают в себя эксплуатационные расходы и затраты, связанные с владением имуществом. Их размер может составлять 15-50% от стоимости аренды в зависимости от характеристик того или иного помещения, а также от параметров хозяйственной деятельности арендатора/покупателя.

Основные статьи операционных расходов для встроенных помещений следующие:

- страхование имущества (ответственности арендатора перед третьими лицами);
- налог на имущество;
- отчисления на капитальный ремонт (11,9-12,99 руб./кв.м общей площади помещений в месяц¹³) и эксплуатацию инженерного оборудования;
- страхование от потерь при простое (недозагрузке) помещений и потерь от недосбора арендной платы.

Как правило, вышеперечисленные статьи операционных расходов при сдаче в аренду встроенных помещений нежилого фонда включаются арендодателем в ставку арендной платы и отдельно в договоре не выделяются.

Процент недозагрузки и потерь от недосбора арендной платы рассчитывается по формуле:¹⁴

$$K_{нд} = K_n \times \frac{n_c}{n_a}, \text{ где}$$

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования (недозагрузки) помещений, %;

K_n – коэффициент оборачиваемости арендных площадей (доля арендных площадей, на которых в течение года происходит ротация арендаторов), %;

n_c – средний период в течение года, необходимый для поиска новых арендаторов после ухода старых, мес.;

n_a – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, мес.

Под эксплуатационными расходами, как правило, понимаются расходы, связанные с использованием имущества. В сегменте встроенных помещений – это, в основном, платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), которые могут составлять до 80-90% от суммы эксплуатационных расходов и чаще всего оплачиваются арендатором отдельно¹⁵. Стоит отметить, что в большинстве случаев для данного сегмента рынка недвижимости эксплуатационные расходы представляют собой почти все операционные расходы по объекту (в отличие от профессионально управляемых объектов недвижимости, например, бизнес-центров и торговых комплексов, где в состав операционных расходов включаются также затраты на охрану, услуги управляющей компании, эксплуатацию здания, рекламу, содержание паркинга и т.п.).

Тарифы на коммунальные услуги, в том числе для прочих потребителей, устанавливаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга:

Табл. 5. Тарифы на коммунальные услуги для прочих потребителей с 01.01.2023

Наименование коммунальной услуги	Тариф (без НДС)
Холодное водоснабжение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), в том числе:	
– питьевая вода, руб./куб.м,	39,26
– техническая холодная вода, руб./куб.м	7,08
Водоотведение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), руб./куб.м	46,00
Отопление и горячее водоснабжение (ГУП «ТЭК СПб»), руб./Гкал	1743,43-2850,02
Электроснабжение (единые/котловые тарифы), в том числе:	
– одноставочный тариф, руб./МВтч,	1739,31-4626,45
– двуставочный тариф (содержание электрических сетей), тыс. руб./МВт в мес.,	1036,95-1879,78
– двуставочный тариф (оплата технологического расхода/потерь в электрических сетях в зависимости от диапазона напряжения), руб./МВтч	76,72-761,69
Предельные единые тарифы на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Санкт-Петербурга	1139,64

¹³ Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2022 № 1256 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2023 году»

¹⁴ www.dpo-group.ru/business/report7-4.asp

¹⁵ Данные ЗАО "Агентство Бекар"

Источники: ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (https://www.vodokanal.spb.ru/dlya_abonentov/tarify1), ГУП «ТЭК» (<https://www.gptek.spb.ru/abonentam/tarif/>), распоряжения Комитета по тарифам СПб №203-р от 28.11.22 и №162-р от 16.11.22 (<http://tarifspb.ru/documents/acts>)

В 1 квартале 2024 года среднемесячный размер коммунальных платежей составил:

- для торговых помещений – 132,8-166 руб./кв.м;
- для ПСН – 116,1-132,8 руб./кв.м.

11.3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Срок экспозиции на рынке встроенных помещений в среднем составляет:

- 2 мес. для наиболее ликвидных объектов;
- 3-4 мес. для объектов средней ликвидности;
- 5-6 мес. для менее ликвидных объектов (при значительных инвестициях – до 1 года и более).

Арендные ставки и цены за встроенные помещения в 1 квартале 2024 года относительно 1 квартала 2023 года выросли на 15,7% и 8,8% в сегменте торговых помещений.

Диапазон арендных ставок и цен за встроенные помещения в 1 квартале 2024 года составил 233-13000 руб./кв.м в мес. и 28,8-1059,3 тыс. руб./кв.м в сегменте торговых помещений.

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного помещения в 1 квартале 2024 года в среднем составил 4% (3-8%) и 5% (3-10%) в сегменте торговых помещений.

Коэффициент капитализации по данным ГБУ «ГУИОН» составил 7,8% (5,4-9,3%) в сегменте торговых помещений.

Коэффициент капитализации по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» составил 9% (8-12%) в сегменте торговых помещений.



12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

В соответствии с разделом 6 ФСО II: «Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки».

В соответствии с разделом VI «Анализ наиболее эффективного использования» ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости Объекта оценки. Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

Юридическая разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат градостроительной документации, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

Физическая возможность: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования, разрешенных юридически.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, показатель NPV (net present value – чистая приведенная стоимость) для которых имеет положительное значение.

Максимальная продуктивность (наибольшая стоимость): рассмотрение всех физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта и выявление среди них наиболее прибыльного варианта использования, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

12.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отношении объекта недвижимого имущества оценке подлежит рыночная арендная плата.

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

Цель оценки: определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения 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».

Оцениваемое помещение расположено на цокольном этаже 3-этажного многоквартирного жилого дома 1830 года постройки (капитальный ремонт в 1975 г., общей площадью 5 347,8 кв. м, по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица д. 50, литера А.

На дату оценки Объект оценки не используется.

Юридическая разрешенность. При анализе юридической допустимости Оценщик рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство, которые могут изменить конкретные виды потенциального использования.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, Объект оценки представляет собой нежилое помещение. Таким образом, Оценщиком принято решение не рассматривать в качестве наиболее эффективного использования жилую функцию, как не соответствующую критерию юридической допустимости.

Оценщику не были предоставлены сведения о запретах или ограничениях на использование Объекта оценки под какие-либо другие нежилые функции. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно торгового (торгово-сервисного), офисного и производственно-складского.

Физическая возможность. Рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования. Для Объекта оценки физически возможен любой из юридически допустимых вариантов использования.

Согласно п. 7 раздела III ФСО № 7, в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. В результате анализа предоставленной документации источники экологических загрязнений на территории Объекта оценки выявлены не были. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения территории Объекта оценки (см. п. 9.2 «Специальные допущения»).

Финансовая оправданность

Рассмотрение тех физически возможных и юридически разрешенных вариантов использования, которые будут приносить доход.

Объект оценки располагает помещениями, которые по своим характеристикам могут быть использованы под торговую, офисную и производственно-складскую функцию. В связи с имеющимся коммерческим потенциалом Объекта у Оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемом помещении.

Следовательно, варианты использования Объекта под торговлю, офис или производственно-складской объект являются финансово оправданными.

Максимальная эффективность. Рассмотрение того, какой из физически возможных, юридически разрешенных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет соответствовать ее наибольшей стоимости.

На этапе максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта оценки.

Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен аренды на офисы, который, в свою очередь, выше уровня цен аренды на производственно-складские объекты.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической допустимости, правомочности и финансовой оправданности, опираясь на описание характеристик Объекта оценки, приведенное в разделе 10.4 Отчета.

Таким образом, в данном случае наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование в сегменте нежилых помещений коммерческого назначения, в сегменте помещений торгового назначения.



13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Настоящая оценка выполнена для определения рыночной арендной платы за Объект оценки. В настоящем разделе приведены краткое описание подходов и методов оценки стоимости объектов недвижимости, и выбор подходов и методов оценки арендной платы за Объект оценки.

13.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, 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.

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.

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 указанного 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.

13.1.1. Сравнительный подход

В соответствии с разделом II ФСО V, 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.

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).

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.

8. 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.

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 ФСО V. 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.

13.1.2. Доходный подход

В соответствии с разделом III ФСО V, 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.

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).

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.

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.

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.

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.

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.

13.1.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с разделом IV ФСО V, 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.

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.

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.

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.

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.

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.

13.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Определение рыночной стоимости Объекта оценки производится в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. В соответствии с разделом VI «Подходы к оценке» ФСО № 7, для оценки объектов недвижимости используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

13.2.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный

сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) 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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

13.2.2. Доходный подход

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа

рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

13.2.3. Затратный подход

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) 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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

13.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденному приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200, 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.

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.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», Оценщик вправе самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности; при этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

13.3.1. Сравнительный подход

Согласно ФСО V, 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.

В соответствии с ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных предполагаемому к сдаче в аренду, достаточно хорошо развит, что делает возможным применение сравнительного подхода при определении рыночной величины арендной платы.

13.3.2. Доходный подход

Согласно ФСО V, 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.

В соответствии с ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов; для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

В соответствии с классическими методами доходного подхода, рыночная стоимость права аренды за Объект недвижимости может быть определена двумя подходами:

1. Методом остатка как чистый операционный доход арендатора от использования объекта.
 - Процедура оценки рыночной стоимости величины арендной платы классическим методом доходного подхода включает следующие последовательные шаги:
 - ✓ Определение потенциального и действительного валового дохода;
 - ✓ Определение операционных расходов;

Рыночная стоимость величина арендной платы за объект может быть определена как текущая стоимость потока чистого операционного дохода.

При этом для определения чистого операционного дохода будет являться ставка арендной платы, рассчитанная в рамках сравнительного подхода. Стоит отметить, что данный метод, в основе которого лежит искомая арендная плата, определенная в рамках сравнительного подхода, искусственно приведет к снижению в разы значимости доходного подхода, при согласовании величины рыночной арендной платы по подходам.

1. Метод компенсации затрат арендодателя основан на следующем принципе: арендодатель вкладывает денежные средства в постройку или покупку приносящей доход недвижимости в обмен на право получать в будущем доход от сдачи ее в аренду и от последующей продажи. При этом арендный платеж должен обеспечить арендодателю определенную норму дохода и позволить по окончании срока аренды восстановить объект до первоначального состояния, или, в случае износа объекта аренды до состояния, делающего его восстановление экономически нецелесообразным, снести объект и построить новый.

Методикой расчета рыночной стоимости величины арендной платы на основе метода компенсации затрат вначале предусматривается определение рыночной стоимости сдаваемого в аренду объекта недвижимости, а затем проведение расчета арендной ставки, исходя из требуемой владельцами аналогичной недвижимости нормы дохода на вложенные средства.

Вследствие высокой чувствительности расчетной величины от значения коэффициента капитализации и большого количества допущений при его определении, данный метод не обеспечивает необходимой точности.

Определение рыночной арендной ставки обоими методами доходного подхода, вследствие большого количества допущений и высокой чувствительности, не обеспечивают необходимой точности и значимости, и применяются для оценки аренды объектов в случае невозможности или ограниченности применения сравнительного подхода.

Таким образом, при определении рыночной арендной платы нецелесообразно применение методов доходного подхода.

13.3.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно ФСО V, 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.

Согласно п. 24 раздела VII «Подходы к оценке» ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектов капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Согласно п. 24 б); в) ФСО № 7, затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения доходного и сравнительного подходов к оценке.

Затратный подход основывается на калькуляции затрат на содержание объекта недвижимости с учетом нормы прибыли. Очевидно, что затратный подход в таком его виде ориентирован исключительно на внутренние процессы арендодателя и не учитывает рыночной ситуации, т.е. его достоверность заведомо ниже других подходов, основных на рыночных данных. Такой подход, как правило, используется при определении права пользования уникальными или специфичными объектами, рынок аренды которых отсутствует. Объект оценки, величина арендной платы за права пользования и временного владения которыми определяется в рамках данного отчета, не относится к уникальным или специфичным объектам: рынок аренды таких объектов достаточно хорошо развит.

В связи с вышеизложенным, в данном Отчете при определении рыночной арендной платы затратный подход не используется.



14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В данном случае, принимая во внимание наличие достаточного количества информации о предложениях аренды сопоставимых по характеристикам объектов, проведение оценки в рамках сравнительного подхода возможно.

Основные положения сравнительного подхода, в соответствии с ФСО № 7, представлены в разделе 13.2 «Краткая характеристика подходов к оценке объектов недвижимости» Отчета. Для определения арендной платы за Объект оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик применил метод сравнения продаж.

14.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях. При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Согласно п. 22 ФСО № 7, основные элементы сравнения включают:

- 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.

На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения арендованных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

14.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода используются две группы методов расчета корректировок: *количественные* и *качественные*. Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и аналогов, используемых для оценки. Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, увеличенному на единицу, то для оценки используются *количественные методы*: анализ пар данных, анализ групп данных, матричная алгебра, статистический и корреляционно-регрессионный анализ, графический анализ, анализ чувствительности, анализ затрат и проч. Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, увеличенного на единицу, то для оценки используются *качественные методы* расчета корректировок: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок (ранговый анализ) или метод интервью.

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. Также из группы методов количественного анализа широкое применение имеет метод парных продаж. Данный метод используется при ограниченном количестве аналогов.

Из группы методов качественного анализа наиболее применимым является метод построения квалиметрической модели, в котором комбинируются объективные характеристики объекта и оценки специалистов. Данный метод используется в случае затруднительного подбора объектов-аналогов, необходимых для реализации указанных ранее методов.

Также в рамках сравнительного подхода может использоваться метод последовательных корректировок. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной арендной ставки за оцениваемый объект.

Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод последовательных корректировок, поскольку отображает ситуацию, сложившуюся на рынке аренды на дату оценки.

Метод последовательных корректировок

В рамках данного метода стоимость недвижимого имущества определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^N q_j \cdot C^{OA}_j, \quad \text{где}$$

- C_c – арендная ставка оцениваемого объекта недвижимости, руб. / кв. м / мес.;
- N – количество объектов-аналогов;
- j – порядковый номер объекта-аналога;
- q_j – весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
- C^{OA}_j – Скорректированная арендная ставка объекта-аналога, руб. / кв. м / мес.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов COA_j вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j -го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Весовые коэффициенты q_j определяются как отношение коэффициента соответствия каждого аналога объекту оценки (который обратно пропорционален совокупной корректировке) к их суммарной величине (определение вклада стоимости каждого аналога в искомую стоимость Объекта оценки).

14.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Выбор элементов сравнения

В соответствии с п. 22 раздела VII ФСО № 7 «Оценка недвижимости», 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.

Выбор элементов сравнения осуществлялся с учетом выводов, сделанных в разделе 12 Отчета. В результате, при отборе объектов-аналогов были учтены следующие элементы сравнения:

- тип объекта;
- состав прав на объект;
- ограничения (обременения) прав;
- назначение (сегмент рынка, вид использования);
- местоположение;
- состав коммуникаций;
- физическое состояние;
- площадь.



Выбор объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов рассматривались предложения аренды коммерческих объектов, в сопоставимом сегменте с Объектом оценки, расположенных в Центральном и Адмиралтейском административном районе Санкт-Петербурга.

В результате анализа рынка аренды коммерческой недвижимости было выявлено 4 объекта-аналога, информация по которым представлена в табл. 6 Отчета.

При отборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался всеми доступными возможностями для получения информации об объектах-аналогах и принимает все полученные сведения в качестве достоверных. Копии интернет-страниц, содержащие сведения по объектам-аналогам, представлены в Приложении 16.3 к настоящему Отчету.

Информация о площадях помещений, а также о местоположении уточнялась в ходе телефонного интервью или по данным Росреестра.

14.4. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Как правило, когда речь идет об аренде коммерческой недвижимости, используют удельный показатель арендной ставки, выраженной за 1 кв. м / мес. Оценщиком было принято решение использовать в качестве сопоставимой единицы сравнения удельный показатель арендной ставки, за 1 кв. м / мес., в российских рублях.



Табл. 6. Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов по аренде в регионе расположения Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 50, литер А	Объекты-аналоги			
		Аналог 1 Санкт-Петербург, Гороховая ул., 50	Аналог 2 Санкт-Петербург, Апраксин пер., 9	Аналог 3 Санкт-Петербург, Садовая ул., 31	Аналог 4 Санкт-Петербург, Гороховая ул., 79
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права на помещение	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Без учета ограничений (обременений)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Вид оплаты	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный
Условия кредитования	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Иные условия	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка					
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	16.07.2024	16.07.2024	16.07.2024	16.07.2024	16.07.2024
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Иные условия	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Вид использования (назначение)	ПСН, торговое	ПСН, торговое	ПСН, торговое	ПСН, торговое	ПСН, торговое
Местоположение объекта					
Адм. район СПб	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Адмиралтейский
Характеристика родительского объекта	Многоквартирный жилой дом	Многоквартирный жилой дом	Многоквартирный жилой дом	Многоквартирный жилой дом	Многоквартирный жилой дом
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв. м	89,40	186,00	32,00	76,10	103,30
Расположение на этаже	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	1 этаж	1 этаж
Высота потолков, м	2,7 (заглубление 0,7)	2,6 (заглубление 1,07)	2,78 (заглубление 0,3)	3,0	3,2
Характеристика местоположения относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный со двора	Общий с улицы	Отдельный со двора	Отдельный с улицы
Состояние отделки	Нормальное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Инженерные коммуникации					
Электроснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Отопление	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Водоснабжение и канализация	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть

Характеристика	Объект оценки Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 50, литер А	Объекты-аналоги			
		Аналог 1 Санкт-Петербург, Гороховая ул., 50	Аналог 2 Санкт-Петербург, Апраксин пер., 9	Аналог 3 Санкт-Петербург, Садовая ул., 31	Аналог 4 Санкт-Петербург, Гороховая ул., 79
Экономические характеристики					
Уровень операционных расходов	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Состав арендаторов, иные характеристики	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Арендная плата, руб. / объект / мес.	?	255 000	59 000	150 000	279 000
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	?	1 371	1 844	1 971	2 701
НДС в составе арендной ставки	без учета НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
КУ в составе арендной ставки	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР ¹⁶	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	с учетом КУ и ЭР
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_186_m_3956636124	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/uslugi_kosm.medofis_32_m_3723009189	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_76.1_m_3704927058	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_103.3_m_3605016937

¹⁶ Согласно объявлению, ЭР включены в состав арендной ставки. По данным представителя собственника, арендных платежей указан без учета КУ и ЭР

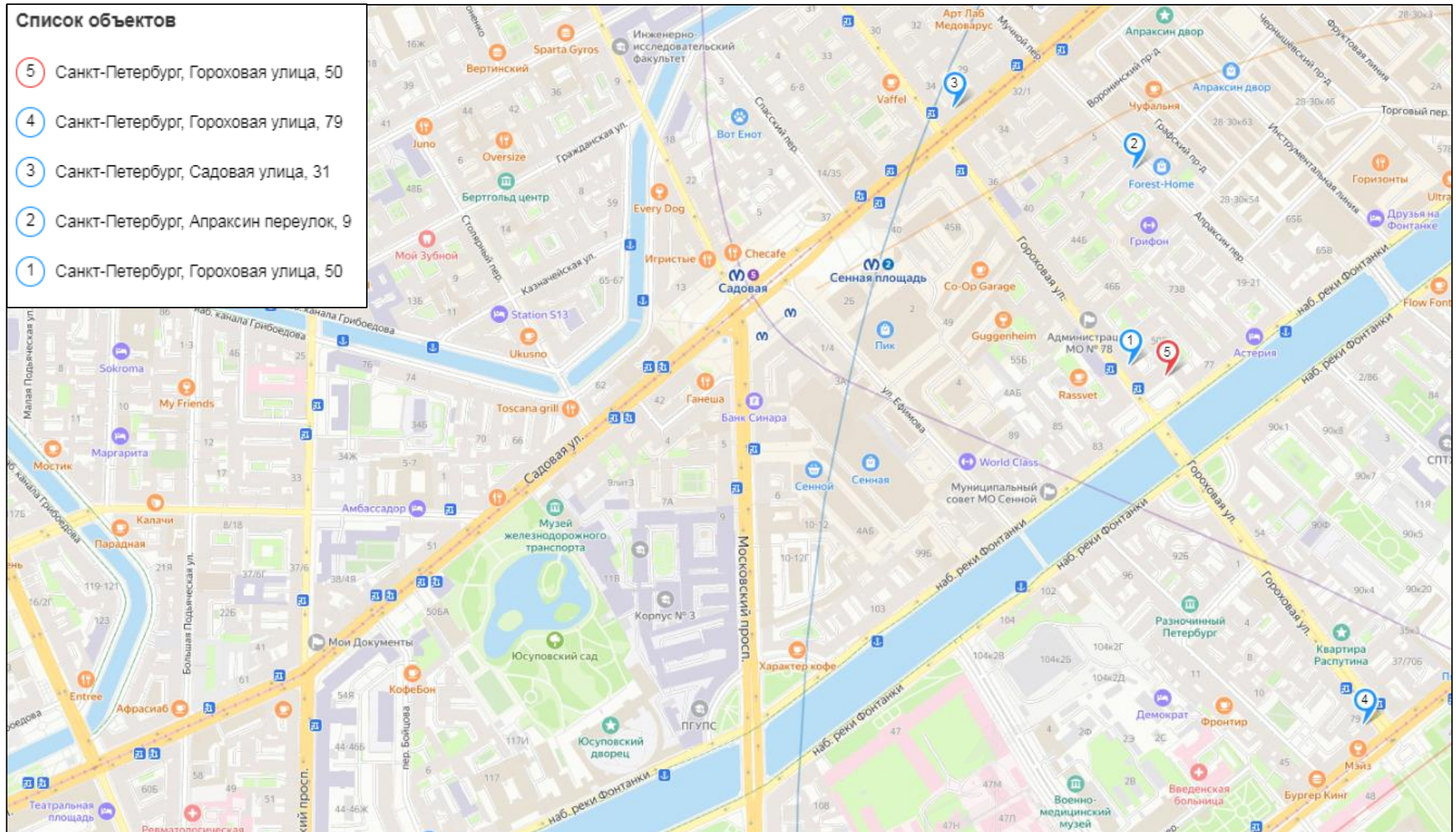


Рис. 7. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов по аренде

14.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемые права на объекты-аналоги – право пользования (аренды), что сопоставимо с Объектом оценки. Таким образом, корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п. Предполагается, что условия финансирования у всех объектов-аналогов и оцениваемых объектов аналогичны, т.к. Оценщик не располагает сведениями о каких-либо особых условиях при сдаче объектов в аренду.

НДС в составе цены предложения. В арендную ставку Объекта оценки величина НДС (20%) не включена, объекты-аналоги предлагаются на продажу на общих рыночных условиях.

На рынке коммерческой недвижимости, как правило, публикуются объявления о продаже или аренде объектов недвижимости, продавцы которых относятся к различным субъектам налогообложения, что не всегда отмечается в объявлениях.

90% игроков рынка являются физическими лицами или индивидуальными предпринимателями, находящимися на упрощенной системе налогообложения. Минимальное количество участников предложений по продаже/аренде объектов недвижимости выставлено от юридических лиц, находящихся на классической системе налогообложения (цена предложений от этих участников содержит НДС «в том числе»).

Исходя из этого, Оценщик считает, что рынок коммерческих объектов сложился, как рынок необлагаемый НДС или как НДС в том числе. Система налогообложения, на которой находятся участники рынка, не влияет на величины цен/арендных ставок предложений, сложившихся на данном рынке.

Таким образом, Оценщик принимает заявленную величину предложения как «НДС в том числе» как конечную, максимальную величину, используемую в расчетах, и очищает ее от НДС.

КУ в составе цены предложения.

Корректировка по данному фактору, в случае необходимости, вносится на основании данных анализа рынка (см. раздел 11.3 Отчета), на уровне среднего значения диапазона для помещений свободного назначения в размере, округленно, 124 руб./кв.м/мес., без учета НДС (= (116,1+132,8)/2).

Условия рынка

Корректировка по данному фактору предполагает исследование изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидок к ценам предложений, иных условий, включая учет налогов.

Все объекты-аналоги, анализируемые в расчетах, предлагались на продажу на дату, максимально приближенную к дате оценки – в июне 2024 года, поэтому корректировка на условия рынка равна нулю.

Запрашиваемые цены продаж по выбранным объектам-аналогам не являются окончательными, а представлены с учетом возможного снижения в случае заключения сделки.

По данным СтатРиелт¹⁷, скидки к ценам предложений на 01.07.2024 составляют:

¹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,97	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,95	0,90	0,93	0,90	0,88
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,87	0,79	0,86	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,68	0,96	0,84	0,89	0,85	0,81
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,94	0,88	0,92	0,89	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,96	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Оцениваемое помещение среднеликвидное; скидка на торг принимается на уровне 3% (по А-группе, в торговом сегменте).

Иные условия, влияющие на стоимость, не выявлены.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения объектов-аналогов представлен в таблице далее по тексту Отчета.



Табл. 7. Внесение корректировок по первой группе элементов сравнения

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 50, литер А	Санкт-Петербург, Гороховая ул., 50	Санкт-Петербург, Апраксин пер., 9	Санкт-Петербург, Садовая ул., 31	Санкт-Петербург, Гороховая ул., 79
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	-	1 183	1 844	1 971	2 701
Передаваемые имущественные права на помещение	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%	0%
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		1 183	1 844	1 971	2 701
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		1 183	1 844	1 971	2 701
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		1 183	1 844	1 971	2 701
Условия рынка					
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	16.07.2024	16.07.2024	16.07.2024	16.07.2024	16.07.2024
Корректировка на изменение цен, %		0%	0%	0%	0%
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка (скидка на торг), %		-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		1 147	1 788	1 912	2 620
НДС в составе цены предложения	без учета НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Корректировка на НДС, %		20%	20%	20%	20%
КУ в составе арендной ставки	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	с учетом КУ и ЭР
Корректировка на КУ и ЭР		0	0	0	-124
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		956	1 490	1 593	2 059
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м	?	956	1 490	1 593	2 059

14.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Основные ценообразующие факторы, по которым были выявлены различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, и расчет соответствующих поправок в рамках второй группы корректировок представлены далее по тексту.

Корректировка на тип объекта

Все отобранные объекты-аналоги, так же, как и Объект оценки, являются нежилыми встроенными помещениями торгового и свободного назначения (ПСН). Корректировка по данному фактору не вносится.

Корректировка на встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание

Объект оценки представляет собой нежилое помещение; объекты-аналоги – также встроенные нежилые помещения. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение в административном районе

Все отобранные объекты-аналоги расположены в сопоставимых локациях Центрального и Адмиралтейского административного района СПб, корректировка не вносится.

Корректировка на местоположение в квартале (на «Красную линию»)

Корректировки, поправки на «красную линию» – коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию», а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

Корректировка в данном случае не требуется.

Корректировка на тип входа

Как показывает анализ рынка, арендные ставки за помещения, имеющие общий вход ниже, чем арендные ставки за помещения, оборудованные отдельным входом. При этом, помещения, вход в которые осуществляется с улицы, более востребованы, чем те, вход в которые осуществляется со двора.

Базой для расчета корректировки на тип входа служит коэффициент входа K_5 , определяемый для оцениваемого объекта и объектов сравнения. Данный коэффициент можно определить, используя данные экономико-математической модели «Модель определения стоимости права аренды за объекты нежилого фонда» на 1 квартал 2024 года («Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения стоимости права собственности объектов нежилого фонда, методом массовой оценки», согласно аналитическим данным ГБУ «ГУИОН»).

Табл. 8. Значение коэффициентов типа входа

Тип входа	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,90	0,93	0,92
Отдельный со двора	0,75	0,87	0,90
Общий со двора	0,69	0,81	0,84
Через проходную	0,60	0,75	0,76

К расчету принимаются коэффициенты для функции, соответствующей сегменту Объекта оценки.

Величина корректировки по данному фактору определяется следующим образом:

$$K_{\text{Тд}} = \left(\frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \cdot 100\%$$

- где $K_{\text{Тд}}$ – размер корректировки;
 $C_{\text{ОО}}$ – значение коэффициента для Объекта оценки;
 $C_{\text{ОА}}$ – значение коэффициента для объекта-аналога.

Общая площадь (фактор масштаба)

Критерием оценки является востребованность (уровень спроса) размеров площади объектов рынком коммерческой (административной) недвижимости. Кроме того, учитывалось, что чем больше площадь объекта, тем ниже удельная стоимость, так называемая «скидка на опт».

Это корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на общую площадь, масштаб объекта. Критерием оценки служит общая площадь объекта. Стоимость удельной величины стоимости объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже меньших по площади объектов. Эта разница при сравнении аналогов обычно корректируется введением поправки на площадь.

По данным СтаРиелт¹⁸, исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n, \text{ где}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,738
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,622

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Корректировка на этаж расположения

Традиционно, рыночные цены помещений коммерческого назначения, расположенных на первом этаже, выше, чем цены аналогичных помещений, расположенных в подвале / цоколе здания или на втором и выше этажах.

Базой для расчета корректировки на расположение на этаже служит коэффициент этажа, определяемый для оцениваемого объекта и объектов сравнения. Данный коэффициент можно определить, используя данные экономико-математической модели «Модель определения стоимости права аренды за объекты нежилого фонда» на 1 квартал 2024 года («Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения стоимости права аренды объектов нежилого фонда, методом массовой оценки»), согласно аналитическим данным ГБУ «ГУИОН»).

¹⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3527-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Табл. 9. Значение коэффициентов этажа

Занимаемый этаж	Торговая	Офисная	Производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (с лифтом)	0,83	0,92	0,90
2-ой этаж (без лифта)	0,78	0,88	0,78
Выше 2-го (с лифтом)	0,71	0,85	0,82
Выше 2-го (без лифта)	0,63	0,76	0,69
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,68	0,68	0,76
Подвал с заглублением более 1,50 м	0,59	0,59	0,72
Цокольный этаж с заглублением до 0,50 м	0,87	0,87	0,92
Цокольный этаж с заглублением более 0,50 м	0,72	0,71	0,84

К расчету принимаются коэффициенты для функции, соответствующей сегменту Объекта оценки.

Величина корректировки по данному фактору определяется следующим образом:

$$K_{\text{Тд}} = \left(\frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \cdot 100\%$$

- где $K_{\text{Тд}}$ – размер корректировки;
 $C_{\text{ОО}}$ – значение коэффициента для Объекта оценки;
 $C_{\text{ОА}}$ – значение коэффициента для объекта-аналога.

Корректировка на состояние отделки

Базой для расчета корректировки на состояние отделки служит коэффициент состояния, определяемый для оцениваемого объекта и объектов сравнения. Данный коэффициент можно определить, используя данные экономико-математической модели «Модель определения стоимости права аренды за объекты нежилого фонда» на 1 квартал 2024 года («Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения стоимости права аренды объектов нежилого фонда, методом массовой оценки», согласно аналитическим данным ГБУ «ГУИОН»).

Табл. 10. Значение коэффициентов состояния

Состояние	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Евростандарт	1,10	1,13	1,06
Отличное	1,05	1,07	1,04
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,90	0,89	0,88
Неудовлетворительное	0,79	0,79	0,76

К расчету принимаются коэффициенты для функции, соответствующей сегменту Объекта оценки.

Величина корректировки по данному фактору определяется следующим образом:

$$K_{\text{Тд}} = \left(\frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \cdot 100\%$$

- где $K_{\text{Тд}}$ – размер корректировки;
 $C_{\text{ОО}}$ – значение коэффициента для Объекта оценки;
 $C_{\text{ОА}}$ – значение коэффициента для объекта-аналога.

Полученные значения корректирующих коэффициентов представлены в таблице далее по тексту Отчета.

Корректировка на коммуникации

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования – отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

Поскольку в оцениваемом помещении отсутствует водоснабжение и канализация, требуется внесение корректировки.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт¹⁹ на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,59	0,66	0,62
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,97	0,94
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	1,00	0,96
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	1,01	0,98

Корректировки по другим выявленным элементам сравнения не производились, учитывая отсутствие различий у объектов-аналогов и Объекта оценки по ним.

14.7. ВНЕСЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта исследования на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования²⁰.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта исследования.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть сумму абсолютных значений корректировок, внесенных в цену сопоставимой продажи.

При согласовании следует учитывать следующее основное правило: чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта исследования необходимо рассчитать весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта исследования по формуле:

$$K = \frac{1/(S_{1..n} + D)}{1/(S_1 + D) + 1/(S_2 + D) + \dots + 1/(S_n + D)},$$

где: K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1..n}$ – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

$1/S_n$ – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Внесение корректировок и расчет арендной ставки за Объект оценки в рамках сравнительного подхода представлено в таблице далее.

¹⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3528-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>

²⁰ Щербакова Н. А. Экономика недвижимости: учебное пособие / Н. А. Щербакова – НГТУ, 2002. - 88 с.

Табл. 11. Внесение корректировок и определение арендной ставки для Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 50, литер А	Санкт-Петербург, Гороховая ул., 50	Санкт-Петербург, Апраксин пер., 9	Санкт-Петербург, Садовая ул., 31	Санкт-Петербург, Гороховая ул., 79
Цена предложения после корректировок первой группы, руб. / кв. м	-	1 108	1 490	1 593	2 059
Тип входа	Отдельный с улицы	Отдельный со двора	Общий с улицы	Отдельный со двора	Отдельный с улицы
Коэффициент расположения относительно красной линии	1,00	0,75	0,90	0,75	1,00
Корректировка, %		33,3%	11,1%	33,3%	0,0%
Общая площадь, кв. м	89,4	186,0	32,0	76,1	103,3
Коэффициент площади	1,000	1,124	0,848	0,975	1,023
Корректировка, %		12,4%	-15,2%	-2,5%	2,3%
Расположение на этаже	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	1 этаж	1 этаж
Высота потолков, м	2,7 (заглубление 0,7)	2,6 (заглубление 1,07)	2,78 (заглубление 0,3)	3,0	3,2
Коэффициент на этаж	0,72	0,72	0,87	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	-17,24%	-28,00%	-28,00%
Состояние отделки	Нормальное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент типа отделки	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
Корректировка, %	-	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%
Инженерные коммуникации					
Электроснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректирующий коэффициент	1	1	1	1	1
Отопление	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректирующий коэффициент	1	1	1	1	1
Водоснабжение и канализация	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректирующий коэффициент	0,94	1	1	1	1
Суммарный корректирующий коэффициент	0,94	1	1	1	1
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Относительная валовая коррекция	-	50,9%	-16,2%	7,9%	-20,5%
Корректировка, руб.	-	563,9	-241,1	125,9	-423,2
Арендная ставка после корректировок второй группы, руб. / кв. м / мес.	-	1 672	1 249	1 719	1 636
Абсолютная валовая коррекция	-	56,9%	54,6%	75,0%	41,5%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой коррекции)	-	1,8	1,8	1,3	2,4
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,0%	25,0%	18,2%	32,9%
Скорректированная арендная ставка, расчетное значение, без учета НДС, руб. / кв. м	1 560				

Определение надежности полученных результатов

При определении ценового показателя методом общих корректировок, формируется оценка среднего значения. Это среднее значение в предположении о симметричности закона распределения в выборке и выступает в качестве наиболее вероятного значения ценового показателя. Так как среднее значение ценового показателя рассчитывается не по всей генеральной совокупности объектов-аналогов, а лишь по ограниченной выборке, полученное среднее значение характеризует «истинное» среднее с возможной ошибкой.

Среднее по некоторой увеличенной выборке может отличаться от полученного по данной выборке значения, и таких увеличенных выборок может быть много. Т. е. «истинное» среднее, соответствующее генеральной совокупности, может отличаться от рассчитанного по выборке. Величина возможного отклонения может быть охарактеризована шириной доверительного интервала, за пределы которого значение «истинного» среднего не выйдет с заданной доверительной вероятностью.

Иными словами, границами доверительного интервала являются значения предельного отклонения (ошибки). В эконометрических расчетах принято вести расчеты для 95%-ного уровня доверительной вероятности.

При этом доверительный интервал определяется как разброс среднего значения на величину предельной ошибки, т. е.

$$[\bar{X} - \Delta; \bar{X} + \Delta], \text{ где}$$

\bar{X} – среднее,

Δ – величина предельной ошибки.

Среднее значение определяется как:

$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i, \text{ где}$$

n – количество аналогов.

Табл. 12. Анализ полученных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов

Наименование	Значение	
Рыночная стоимость, руб. / кв. м	1 560	
Количество аналогов	4	
Минимальное значение, руб. / кв. м	1 249,3	
Максимальное значение, руб. / кв. м	1 719,2	
Среднее значение, руб. / кв. м / мес.	1 569,1	
Среднеквадратичное отклонение (Sigma)	215,9	
Стандартная ошибка (Sigma*)	108,0	
Доверительная вероятность (P)	95%	
Нормированное отклонение (t)	3,1824	
Предельная ошибка, руб. / кв. м	343,6	
Предельная ошибка	21,9%	
Доверительный интервал, руб. / кв. м	от 1226	... до 1913

Таким образом, предельная ошибка не превышает предельно допустимого значения, а рассчитанная Оценщиком арендная ставка Объекта оценки попадает в доверительный интервал с вероятностью 95%.

Табл. 13. Итоговые результаты расчета арендной платы

Показатель	Ед. изм.	Значение
Общая площадь Объекта оценки	кв. м	89,40
Рыночная арендная ставка, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов (расчетная величина)	руб./кв.м в мес., без учета НДС	1 560,00
Рыночная арендная ставка, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	руб./кв.м/мес., с учетом НДС	1 872,00
Рыночная арендная плата, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов (округленно)	руб./год, без учета НДС	1 670 000
Рыночная арендная плата, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	руб./год, с учетом НДС	2 004 000

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик объекта недвижимости является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке.

В соответствии с п. 3 раздела I «Подходы к оценке» ФСО V, 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 указанного 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.

В данном разделе отчета Оценщиком сведены все данные, полученные в ходе проведения оценки, и принято окончательное решение о рыночной стоимости оцениваемого Объекта.

Для проведения расчетов в целях определения рыночной величины арендной платы за недвижимое имущество использовался единственно сравнительный подход. Обоснование выбора подходов для целей оценки и отказ от доходного и затратного подходов приведены в разделе 13.3 Отчета.

Принимая во внимание тот факт, что рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга насыщен на дату оценки предложениями об аренде объектов, аналогичных оцениваемому, Оценщик считает, что сравнительный подход в данном случае наибольшее достоверно отражает состояние рынка коммерческой недвижимости в сегменте аренды.

Таким образом,

**Рыночная величина годовой арендной платы за нежилое помещение 2-Н площадью 102,3 кв.м с кадастровым номером 78:31:0001707:2494, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 135, литера А, по состоянию на 16.07.2024, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, составляет, округленно²¹:
1 670 000 руб., без учета НДС,
или
2 004 000 руб., с учетом НДС.**

В соответствии с п. 30 раздела VIII «Согласование результатов оценки» ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с требованием п. 15 Задания на оценку, границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется.

Таким образом, Оценщик в рамках настоящего Отчета не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться арендная плата за Объект. (см. раздел 9.2 «Специальные допущения» Отчета).

²¹ Согласно Заданию на оценку, рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов; границы возможного интервала стоимости объекта оценки приводить не требуется

16.2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

16.2.1. СТРАХОВОЙ ПОЛИС ООО «КЛИРИНГ»

г. Санкт-Петербург, Россия

«02» апреля 2024 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R776/60029/24

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7811R776/60029/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КЛИРИНГ»
Россия, 194017, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОСПЕКТ КОСТРОМСКОЙ, ДОМ 10, ЛИТЕРА А,
ПОМЕЩЕНИЕ 19Н
ИНН: 7816183231 КПП: 780201001

2. СТРАХОВЩИК:
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. «Б»
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
3.1. С 00:00 часов «24» апреля 2024 г. по 24:00 часов «23» апреля 2025 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «24» апреля 2017г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:
60 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:
Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
В соответствии с п. 1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
8.1. Страховым случаем является событие, предусмотренное п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика возместить страховую выплату Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлением ему требования (иском) возместить о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предприняты письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы проведены с целью отклонить требования (иск, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, поручаемая на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, проводимой профессиональными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, имеющие право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»
Начальник отдела
Соломин Алексей Викторович
Ф.И.О.
Доверенность №4167/23N от 01.10.2023
Менеджер договора со стороны Страховщика: Вороневич Ольга Сергеевна
Тел: (812) 336-56-76, доб. 678546, электронная почта: ugo@alfastrah.ru

16.2.2. СТРАХОВОЙ ПОЛИС ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.

г. Санкт-Петербург, Россия

«27» октября 2023 г.

ПОЛИС-ОБЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7811R776/5011/223

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Настоящий Полис-оберта заключен Страхователем и Страховщиком на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оберте и с Правилами страхования. Настоящий Полис-оберта является неотъемлемой частью Договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в электронной форме.

Договор заключается путем направления Страхователем настоящего Полиса-оберты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оберте, или доставки на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователя Полиса-оберты. При этом акцептом настоящего Полиса-оберты (согласием на заключение договора страхования) считается подписание Страхователем настоящего Полиса-оберты. Настоящий Полис-оберта действует с момента подписания Страхователем настоящего Полиса-оберты. Договор страхования считается незаключенным, а оплаченные премии подлежат возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Оплаченный акцент (оплаченная страховая премия) Страхователем:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
- подтверждает согласие на включение в состав Полиса-оберты Страхователя;
- подтверждает согласие на включение в состав Полиса-оберты Страхователя;
- согласие с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оберте.

С «27» ноября 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцента настоящего Полиса-оберты, по «28» ноября 2024 г. (Период страхования)

300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора.

900,00 (Девятьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «24» ноября 2023 г.

Не установлена.

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оберте

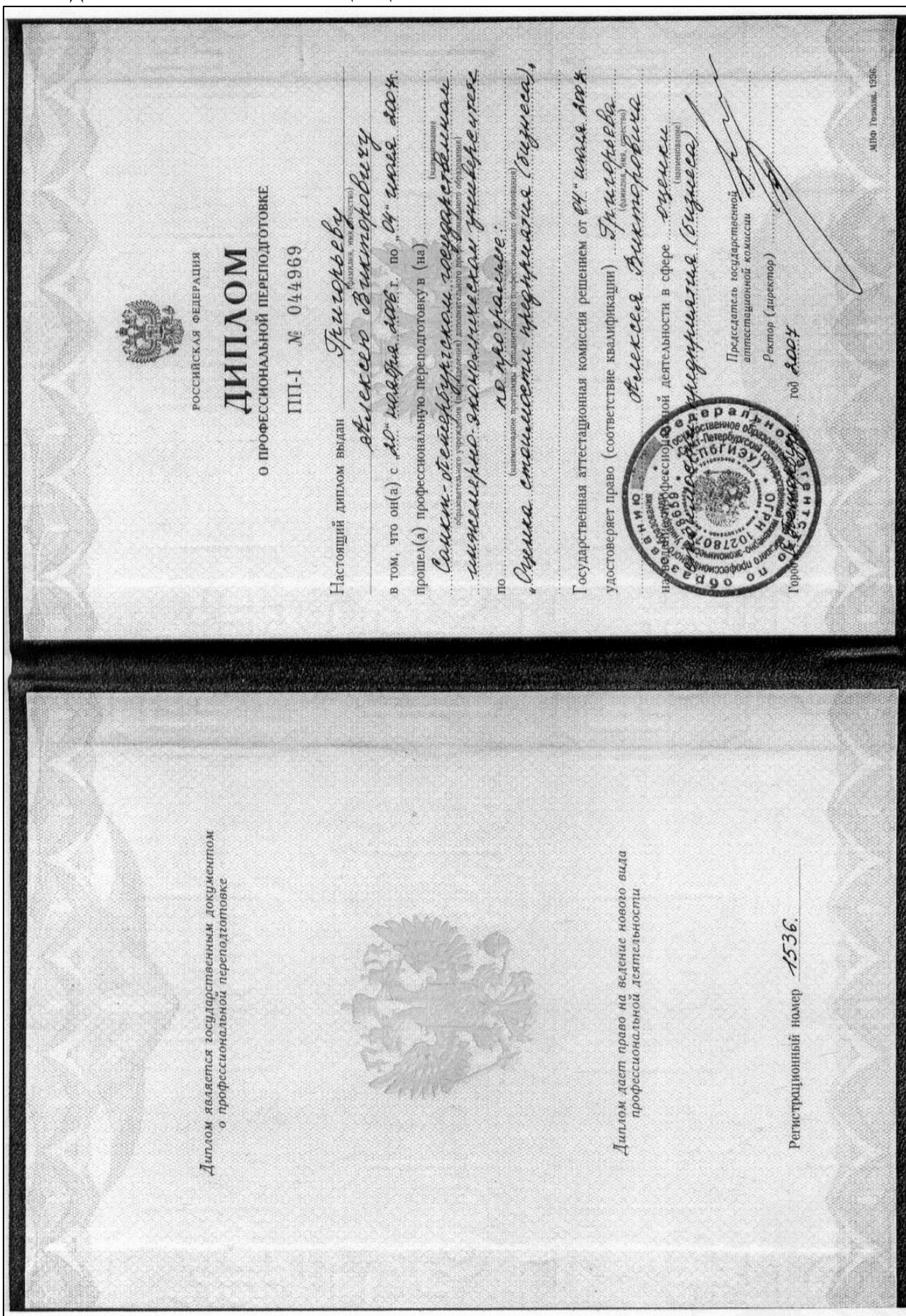
Российская Федерация.
Территория страхования: Российская Федерация, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред. Выдворенная территория.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»
Заместитель генерального директора
Аматова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
*999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Тел2, Тинькофф мобайл
8 495 738 99 99 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 738 99 99 – бесплатно для звонков по СНГ
115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б

Правила страхования оценщика

16.2.3. ДОКУМЕНТЫ ОБ ОБРАЗОВАНИИ ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.



16.2.4. СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ «СПО» ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гороховая, д. 5, лит. Б, оф. 101
www.spa-np.ru
телефон: +7 (812) 245-39-65
info@spa-np.ru

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**СООБЩЕСТВО
ПРОФЕССИОНАЛОВ
ОЦЕНКИ**

№ 0089 от 20 ноября 2009 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка
из реестра саморегулируемой
организации оценщиков**

№1212

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

Григорьева Алексея Викторовича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Григорьев Алексей Викторович

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 24.05.2018 года за регистрационным №0672.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.05.2018 года
Дата составления выписки 24.05.2018 года

Директор А.Н. Луняк



16.2.5. КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ ПО НАПРАВЛЕНИЮ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 037323-1 от « 24 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Григорьеву Алексею Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » мая 20 24 г. № 349

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » мая 20 27 г.



16.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Аналог № 1

Санкт-Петербург, Гороховая ул., 50

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_186_m_3956636124

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_186_m_3956636124

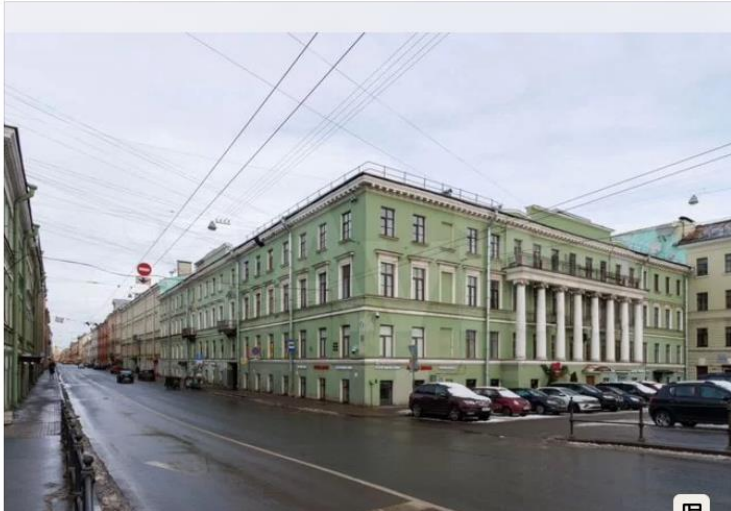
Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 186 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



255 000 ₽
В МЕСЯЦ ▾
1371 ₽ в месяц за м², залог 255 000 ₽

8 993 243-99-63

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

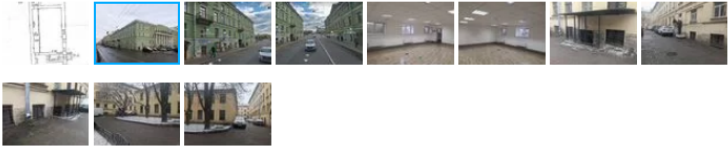
Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Ещё сдаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Сеть БЦ "Бастион"

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_186_m_3956636124



255 000 ₽
В МЕСЯЦ ▾
1371 ₽ в месяц за м², залог 255 000 ₽

8 993 243-99-63

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Ещё сдаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

О помещении

Вход: со двора	Отопление: центральное
Отдельный вход: есть	Тип аренды: прямая
Общая площадь: 186 м ²	Арендные каникулы: есть
Этаж: цокольный	Минимальный срок аренды: 11 мес.
Высота потолков: 2.5 м	Платежи включены: эксплуатационные
Отделка: чистовая	

Расположение

Санкт-Петербург, Гороховая ул., 50

- Сенная площадь 6–10 мин.
- Спасская 6–10 мин.
- Садовая 6–10 мин.

Скрыть карту ^

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Кристина

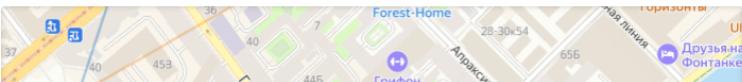
avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_186_m_3956636124

Расположение

Санкт-Петербург, Гороховая ул., 50

- Сенная площадь 🚶 6–10 мин. ● Спасская 🚶 6–10 мин.
- Садовая 🚶 6–10 мин.

Скрыть карту ^



255 000 ₽
В МЕСЯЦ ▾

1 371 ₽ в месяц за м², залог 255 000 ₽

8 993 243-99-63

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_186_m_3956636124

Описание

Аренда встроенного нежилого помещения в 500 м от ст. м. «Сенная площадь». Здание находится в квартале, ограниченном наб. реки Фонтанки, Гороховой ул., Апраксиным пер. и Садовой ул.

✓ Основные характеристики:

- Метро «Сенная/Садовая/Спасская» 5 мин. Пешком.
- Вход отдельный со двора.
- Первый двор. Въезд во двор возможен с ул. Гороховая, а также с наб. реки Фонтанки
- Площадь: 186 кв.м
- Этаж: цоколь (заглубление - 1,07)
- Зальная свободная планировка
- В настоящий момент начаты ремонтно-строительные работы по отделке помещения
- У арендатора есть прекрасная возможность сделать ремонт в помещении под свой бизнес за наши деньги. Возможна любая планировка под нужды арендатора.
- Высота потолков: 2,6 м
- Эл. мощность : 15 кВт
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация
- Окна: 9 (направленность во двор)
- Парковка на улице и во дворе возле помещения
- Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей
- Помещение подойдёт под офис , бьюты коворкинг, мини отель, хостел, производство, мастерская.

255 000 ₽
В МЕСЯЦ ▾

1 371 ₽ в месяц за м², залог 255 000 ₽

8 993 243-99-63

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сеть БЦ "Бастион"
Компания
На Авито с августа 2015 🏆
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_186_m_3956636124

производство, мастерская.

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице, бесплатная

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше

255 000 ₽
В МЕСЯЦ ▾

1 371 ₽ в месяц за м², залог 255 000 ₽

8 993 243-99-63

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

№ 3956636124 · вчера в 09:40 · 133 просмотра (+18 сегодня) Пожаловаться



**Аналог № 2****Санкт-Петербург, Апраксин пер., 9**

https://www.avito.ru/sankt-

peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/uslugi_kosm.medofis_32_m_3723009189

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/uslugi_kosm.medofis_32_m_3723009189

Для запуска Google Chrome, нужна Windows 10 или более поздней версии. У вас установлена Windows 7.

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Услуги (косм.,мед),офис 32 м²

59 000 ₽ в месяц ▾
1 844 ₽ в месяц за м², залог 59 000 ₽

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Эковклад: -100 кг CO₂

О помещении

Вход: с улицы
 Общая площадь: 32 м²
 Этаж: 1
 Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная
 Тип аренды: прямая
 Арендные каникулы: есть

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🗺 Проходимость объекта 🗺 Возможные конкуренты
 🗺 Пешая доступность 🗺 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Санкт-Петербург, Апраксин пер., 9

- Сенная площадь 🚶 6-10 мин. ● Спасская 🚶 6-10 мин.
- Садовая 🚶 6-10 мин.

[Скрыть карту ^](#)

59 000 ₽ в месяц ▾

1 844 ₽ в месяц за м², залог 59 000 ₽

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➤

[Ещё сдаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Арендодатель
Эковклад: -100 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Прямая аренда от собственника. Первая линия. Отдельный вход с подъезда. Витринные окна (для размещения рекламы) Ремонт под арендатора. Высота потолка 2,8м.

Электричество 25 квт, канализация, вода, вентиляция
 предполагаемый вид использования:
 услуги (косметология, парикмахерская, медицинские услуги), офис и т.д. Высокий трафик.

Аренда 49000+к/у
 Есть аналогичное пом на 1-м этаже 54м2 под услуги в спальном районе (Ржевка)

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

59 000 ₽ в месяц ▾

1 844 ₽ в месяц за м², залог 59 000 ₽

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

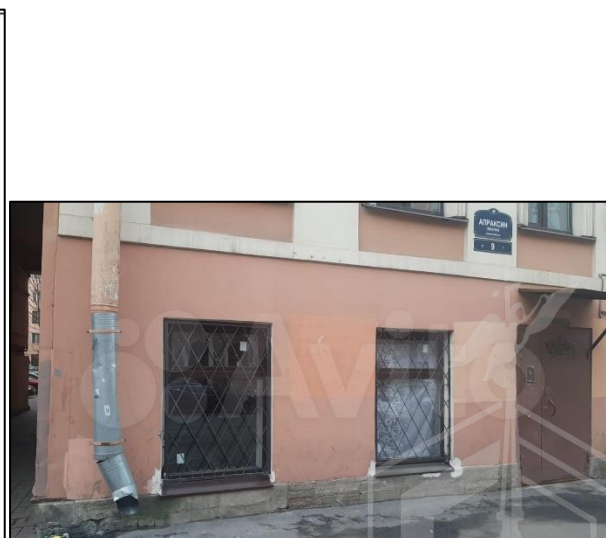
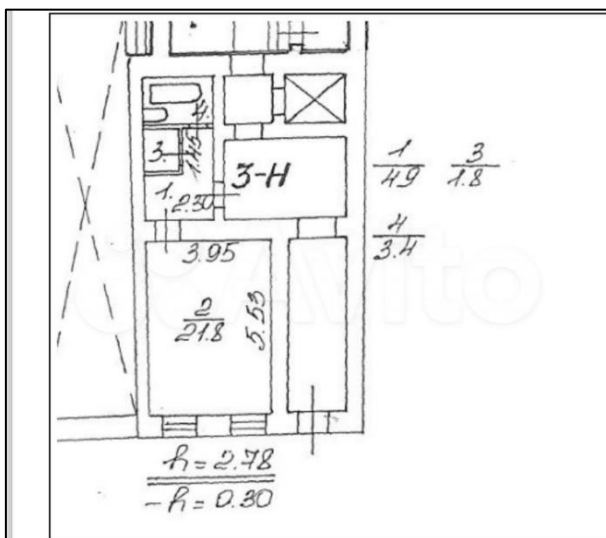
[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➤

[Ещё сдаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)



Аналог № 3

Санкт-Петербург, Садовая ул., 31

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_76.1_m_3704927058

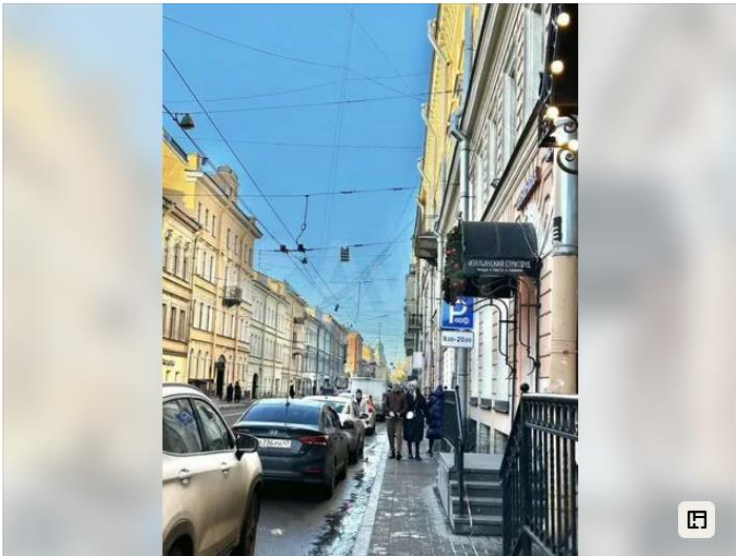
avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_76.1_m_3704927058

Google Chrome, нужна Windows 10 или более поздней версии. У вас установлена Windows 7.

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 76.1 м²

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



150 000 ₽
В месяц ▾

1 971 ₽ в месяц за м², залог 150 000 ₽, без комиссии

8 958 604-50-12

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя


Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания
Завершено 76 объявлений

Подписаться на продавца



О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 76.1 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 6 мес.

150 000 ₽ В месяц ▾

1 971 ₽ в месяц за м², залог 150 000 ₽, без комиссии

8 958 604-50-12

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания
Завершено 76 объявлений

Подписаться на продавца

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

[Проходимость объекта](#)
[Возможные конкуренты](#)

[Пешая доступность](#)
[Кто живёт и работает рядом](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Санкт-Петербург, Садовая ул., 31

- Сенная площадь 🚶 до 5 мин.
- Спасская 🚶 до 5 мин.
- Садовая 🚶 до 5 мин.

[Скрыть карту ^](#)

Описание

Помещение с двумя входами с двух дворов .

Объект расположен во дворе дома 31 по садовой улице а также вход осуществляется через подъезд жилого дома 34 по Гороховой улице .

Окружение представлено преимущественно жилой застройкой. Рядом станции метро Садовая ,Спасская, Сенная площадь .

Напротив Апраксин двор.

Вокруг сложившийся исторический район с высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

Плотность застройки высокая.

Подъезд осуществляется с нескольких сторон, с улицы Садовой под арку и с улицы Гороховой под арку.

В помещении большие окна выходящие во двор

В непосредственной близости к зданию в котором находится помещение уровень торгово-пешеходных и транспортных потоков высокий.

В непосредственной близости находятся детские сады, школы, магазины, фитнесклуб, Йога, игровой клуб, медицинский центр, пункты выдачи Wildberries,, кафе, рестораны, банк, рынок , разнообразные торговые и офисные помещения

Парковка легковых автомобилей возможна вдоль улицы или на дворовой территории. Парковка платная на Садовой и Гороховой улице.

Помещение располагается на первом этаже жилого дома . Два входа, в том числе через жилой подъезд.

В помещении произведена офисная отделка, есть санузел и оборудована кухня .

150 000 ₽
в месяц ▾

1 971 ₽ в месяц за м², залог 150 000 ₽,
без комиссии

8 958 604-50-12

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Компания

Завершено 76 объявлений

Подписать на продавца

О здании

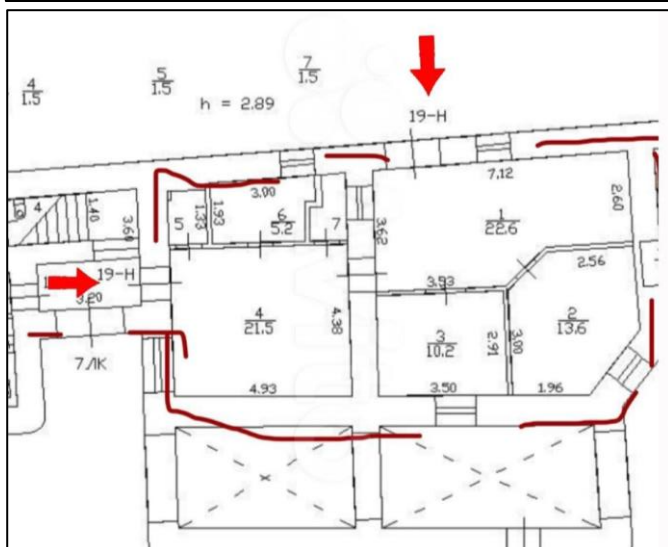
Тип здания: жилой дом

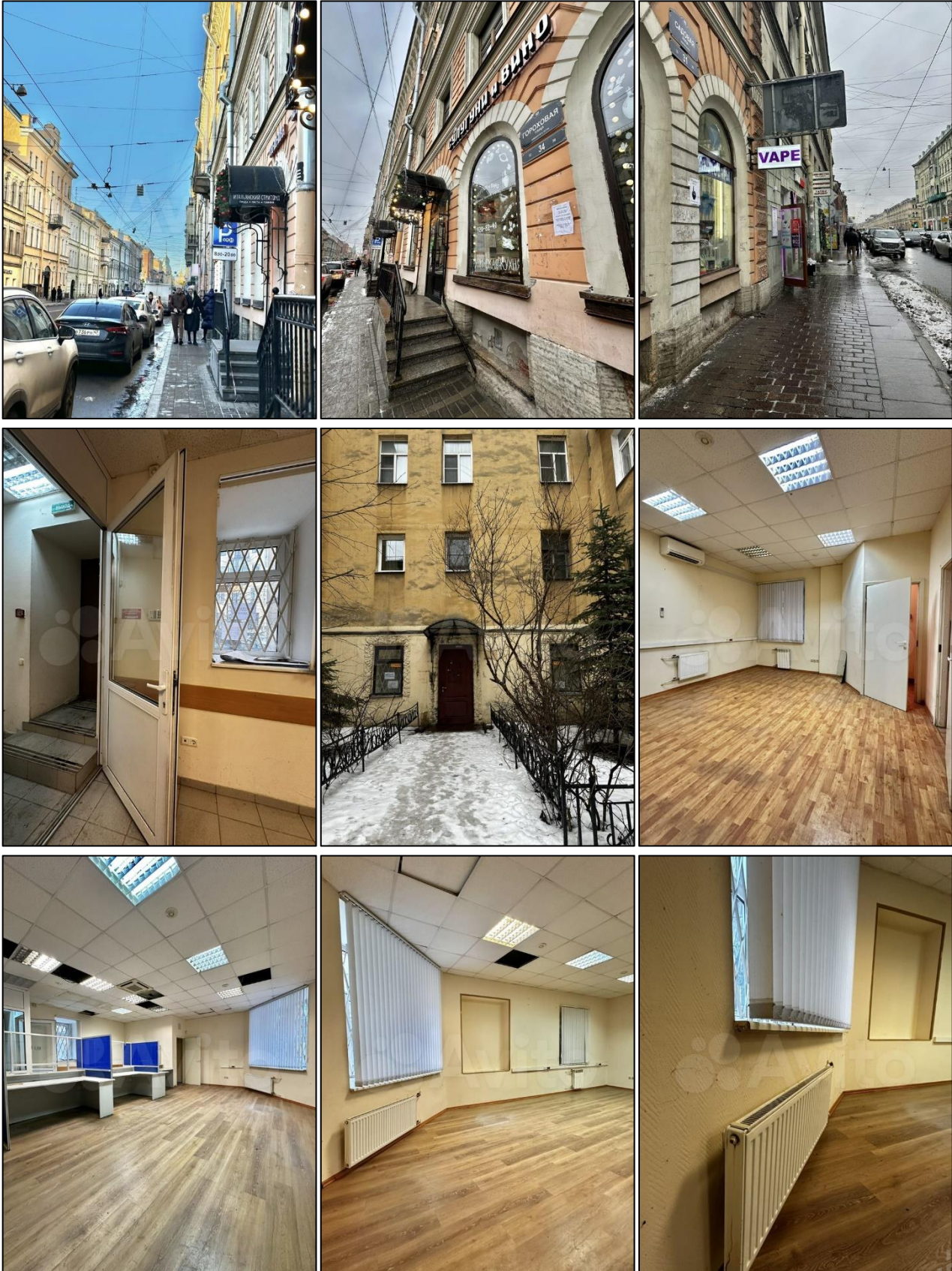
Парковка: на улице

№ 3704927058 · 19 июня в 14:40 · 529 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Пользователь







Аналог № 4

Санкт-Петербург, Гороховая ул., 79

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_103.3_m_3605016937

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_103.3_m_3605016937

Google Chrome, нужна Windows 10 или более поздней версии. У вас установлена Windows 7.


Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 103.3 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



279 000 Р
В МЕСЯЦ ▾
2 701 Р в месяц за м², залог 279 000 Р, комиссия 139 500 Р

8 965 752-72-12

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Управляющая компания "Ареопаг" - коммерческая недвижимость
Компания
На Авито с января 2013

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 103.3 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.2 м
Отделка: офисная

Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

279 000 Р
В МЕСЯЦ ▾
2 701 Р в месяц за м², залог 279 000 Р, комиссия 139 500 Р

8 965 752-72-12

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Управляющая компания "Ареопаг" - коммерческая недвижимость
Компания
На Авито с января 2013

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Санкт-Петербург, Гороховая ул., 79
 ● Пушкинская ⚡ до 5 мин. ● Звенигородская ⚡ до 5 мин.
 ● Сенная площадь ⚡ 11-15 мин.

Скрыть карту ^

Описание

✓ Сдается помещение свободного назначения площадью 103,3 кв.м. на 1-м этаже ул. Гороховая, 79 (Адмиралтейский район)

Отлично подходит для размещения магазина, офиса, сферы услуг, банка

✓ **ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ:** помещение находится напротив станции метро Пушкинская и Витебского вокзала, в 2-3 минутах ходьбы станция метро Звенигородская, в 15 минутах станции Сенная, Спасская и Садовая, рядом остановка общественного транспорта.

✓ **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:** помещение находится в одном из центральных районов города, место с очень высокой проходимостью, высокий транспортный и пешеходный трафик, обусловленный близостью метро и вокзала. Множество культурных объектов в пешей доступности.

✓ **СОСТОЯНИЕ:** помещение с сан.узлом, два входа: один с фасада и один со двора. Эл.мощность 8 кВт.

✓ **АРЕНДНАЯ СТАВКА:** 279 000 рублей в месяц (КУ включены в стоимость аренды).

✓ **РЕЖИМ ДОСТУПА:** круглосуточный, без выходных.

Помещение под: магазин, продуктовый, кофейня, супермаркет, минимаркет, банк, представительство, офис, салон красоты, косметология, частная школа, аптека, оптика, лаборатория, турагентство, бюро, студия, студия красоты, лазерная эпиляция, перманентный макияж, услуги, мастерская, одежда, ритейл, сетевой, и другое.

279 000 ₽

В МЕСЯЦ ▾

2 701 ₽ в месяц за м², залог 279 000 ₽, комиссия 139 500 ₽

8 965 752-72-12

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Управляющая компания
"Ареоплаг" - коммерческая
недвижимость

Компания
На Авито с января 2013



О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

Удалённость от дороги: первая линия

279 000 ₽

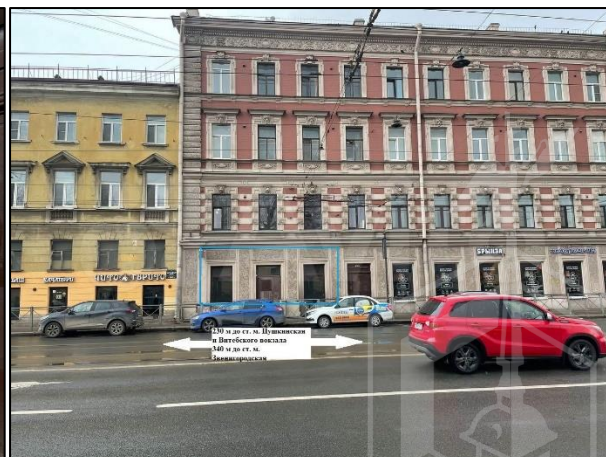
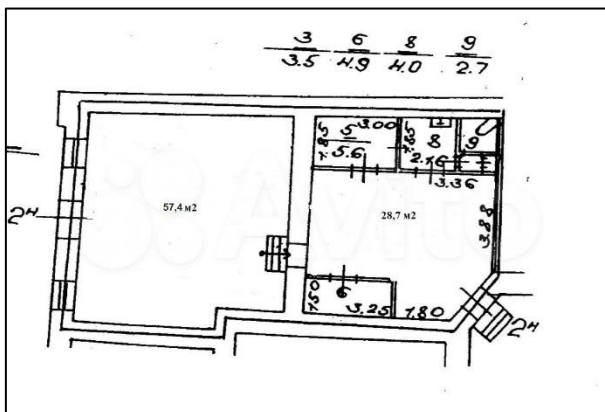
В МЕСЯЦ ▾

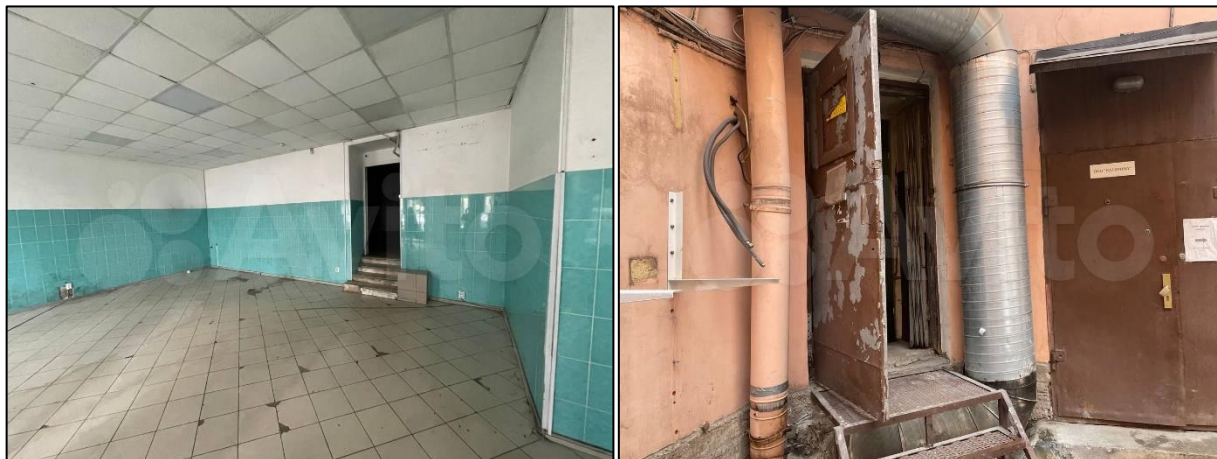
2 701 ₽ в месяц за м², залог 279 000 ₽, комиссия 139 500 ₽

№ 3605016937 · 2 июля в 10:37 · 1542 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

8 965 752-72-12





16.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

16.4.1. ВЫПИСКА ИЗ ЕГРН НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

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

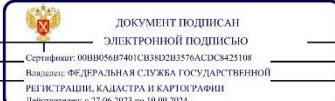
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.07.2024г. поступившего на рассмотрение 02.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.07.2024г. № КУВИ-001/2024-173498601			
Кадастровый номер:	78:31:0001057:3521		
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001057		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:31:1057:0:50:11		
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 50, литера А, пом. 10-Н		
Площадь, м2:	89,4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № цокольный		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	9274980,97		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001057:2012		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Попова Полина Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 001805687401СВ380203576АСДС425108
Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

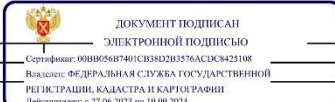
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.07.2024г. № КУВИ-001/2024-173498601			
Кадастровый номер:	78:31:0001057:3521		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-01/0665/2009-576 18.03.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		18.03.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:		78-78-01/0223/2010-112
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге", № 527, выдан 10.07.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 001805687401СВ380203576АСДС425108
Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

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

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.07.2024г. № КУВИ-001/2024-173498601	
Кадастровый номер:	78:31:0001057:3521
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют




полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.07.2024г. № КУВИ-001/2024-173498601	
Кадастровый номер: 78:31:0001057:3521	Номер этажа (этажей): цокольный
	
Масштаб 1	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № _____ кварт. № _____ 1057
 ул. (пер.) _____ 50 _____ литера _____ А _____ инвент. № _____ 16/01-601
 город _____ Санкт-Петербург _____ район _____ Центральный _____ шифр _____ (фонд)

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Выдетен _____
 Серия, тип проекта _____ 1830 _____ переоборудовано в _____ году
 Год последнего капитального ремонта _____ 1975 _____ надстроено _____
 Число этажей _____ 3(3 в т.ч. лоджия) _____
 Кроме того, имеется: _____ докольный этаж _____
 Число лестниц _____ 8 _____ шт.; их уборочная площадь _____ 797,1 _____ кв.м.
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ _____ кв.м.
 Средняя внутренняя высота помещений _____ 2,9 _____ м. Объем _____ 27625 _____ куб.м.
 Общая площадь дома _____ 5347,8 _____ кв.м., кроме того, площадь балконов, _____ 14,0 _____ кв.м.
 из нес: _____ лоджий и террас с учетом коэф. _____

Жилые помещения общая площадь _____ 4103,1 _____ кв.м., кроме того, площадь балконов, _____ 14,0 _____ кв.м.
 в том числе жилой площади _____ 2481,0 _____ кв.м.
 Средняя площадь квартиры _____ 43,5 _____ кв.м.

Кроме того, необорудованная площадь: подвал _____ кв.м., чердак _____ кв.м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

№ п.п.	Жилая площадь находится	Количество жилых квартир		Жилая площадь		Количество жилых квартир		Жилая площадь	
		жилых квартир	комнат	кв.м.	кв.м.	жилых квартир	комнат	кв.м.	кв.м.
1	В квартирах	3	4	5	6	7	8	9	10
2	В помещениях коридорной системы	57	134	2481,0					
3	В общежитиях								
4	Служебная жилая площадь								
5	Мансардная жилая площадь								

Из общего числа жилой площади находится

а. в мансардах	
б. в подвалах	
в. в подпольных этажах	
г. в бараках	

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

№№ п.п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения	
				Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6
1	Однокомнатные	7	185,1		
2	Двухкомнатные	23	959,8		
3	Трехкомнатные	27	1336,1		
4	Четырехкомнатные				
5	Пятикомнатные				
6	Шестикомнатные				
7	В семь и более комнат				

Всего: 57 2481,0

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

№№ п.п.	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Бытового обслуживания					
2	Гараж					
3	Гостиница					
4	Культурно-просветительное					
5	Лечебно-санитарное					
6	Общественного питания					
7	Противопожарное		264,7			
8	Прочие	5-Н, 6-Н 2-Н, 7-Н, 9-Н, 10-Н	606,9			
9	Складское					
10	Спортивно-оздоровительное					
11	Творческая мастерская					
12	Театра и эстрады, драматический					
13	Горючее	3-Н, 8-Н	251,7			
14	Учебно-научное	4-Н	121,4			
15	Учредительское					
16	Школьное	Итого	1244,7			

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

№№ по порядку	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Учредительское					
	а) жилищная контора					
	б) комнаты детских, дружинников и другие					
2	Культурно-просветительная					
	а) красные уголки, клубы, библиотеки					
3	Прочие:					
	а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	в) склады жилищных контор					
	г) котельная					
	д) в том числе на gaze					
	е) на твердом топливе					
	Итого					

16.4.3. ВЕДОМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЙ

Филиал ГУП «ГУИОН» ШИБ Центрального района
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: г.Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 50, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, кафель, балкон, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание		
цокольный этаж	2-Н	1	тамбур	1.9		2.7			
		2	коридор	2.6		2.7			
		3	умывальная	1.4		2.7			
		4	кладовая	1.8		2.7			
		5	туалет	2.4		2.7			
		6	кабинет	4.4		2.7			
		7	коридор	2.9		2.7			
		8	кабинет	5.0		2.7			
		Итого по помещению 2-Н:				22.4			
		цокольный этаж	3-Н	1	кабинет	11.7		2.4	
				2					
				3					
				4					
Итого по помещению 3-Н:				126.1					
цокольный этаж	4-Н	1	коридор	6.3		2.6			
		2	кабинет	12.7		2.6			
		3	кабинет	25.1		2.6			
		4	туалет	1.9		2.6			
		5	умывальная	2.0		2.6			
		6	коридор	6.5		2.6			
		7	кабинет	18.2		2.6			
		8	кабинет	23.9		2.6			
		9	кладовая	3.8		2.6			
		10	коридор	2.8		2.6			
		11	коридор	9.1		2.6			
		12	кабинет	9.1		2.6			
Итого по помещению 4-Н:				121.4					
цокольный этаж	5-Н	1	кабинет	16.5		2.52			
		2	кабинет	40.6		2.52			
		3	кабинет	33.0		2.52			
		4	кладовая	4.6		2.52			
		5	коридор	5.8		2.52			
		6	кабинет	11.3		2.52			
		7	кабинет	12.3		2.52			
		8	коридор	3.5		2.52			
		9	коридор	8.6		2.52			
		10	туалет	1.9		2.52			
		11	умывальная	2.4		2.52			
		12	кабинет	5.0		2.52			
		13	тамбур	2.3		2.52			
Итого по помещению 5-Н:				147.8					
цокольный этаж	6-Н	1	кабинет	31.2		2.2			
		2	коридор	15.1		2.2			
		3	кабинет	11.2		2.2			

Страница 1 из 11

4	кабинет	19.7	2.2		
5	кабинет	22.3	2.2		
6	тамбур	1.6	2.2		
7	коридор	10.9	2.2		
8	умывальная	2.4	2.2		
10	туалет	2.5	2.2		
Итого по помещению 6-Н:					
цокольный этаж	7-Н	1	коридор	5.1	2.35
		2	кабинет	22.1	2.35
		3	кабинет	6.6	2.35
		4	туалет	4.7	2.35
		5	коридор	18.6	2.35
		6	коридор	14.8	2.35
		7	кабинет	21.5	2.35
		8	кабинет	16.6	2.35
		9	кабинет	22.9	2.35
		10	коридор	3.7	2.35
		11	кабинет	39.4	2.35
Итого по помещению 7-Н:					
цокольный этаж	8-Н	1	тамбур	186.0	2.4
		2	туалет	1.5	2.4
		3	умывальная	1.5	2.4
		4	коридор	9.2	2.4
		5	кабинет	9.6	2.4
		6	кабинет	23.7	2.4
		7	склад	15.4	2.4
		8	коридор	6.6	2.4
		9	склад	23.6	2.4
		10	коридор	3.5	2.4
		11	склад	11.5	2.4
		12	шкаф	0.6	2.4
		13	склад	14.6	2.4
Итого по помещению 8-Н:					
цокольный этаж	9-Н	1	тамбур	1.8	2.5
		2	умывальная	1.5	2.5
		3	кабинет	8.9	2.5
		4	коридор	29.0	2.5
		5	коридор	1.1	2.5
		6	коридор	4.3	2.5
		7	коридор	15.5	2.5
		8	кабинет	17.3	2.5
		9	кабинет	8.8	2.5
		10	кабинет	10.7	2.5
		11	кабинет	21.0	2.5
		12	шкаф	0.6	2.5
		13	кабинет	40.7	2.5
		14	коридор	5.3	2.5
		15	коридор	7.9	2.7
		16	кабинет	4.5	2.7
		17	кабинет	5.2	2.7
		18	коридор	9.3	2.7
		19	склад	23.5	2.7
		20	кабинет	43.2	2.7
Итого по помещению 9-Н:					
цокольный этаж	10-Н	1	кабинет	309.1	2.7
		2	кабинет	50.0	2.7
		Итого по помещению 10-Н:	39.4	2.7	
Итого по нежилым помещениям:					
1244.7					

Страница 2 из 11

Жилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	в т.ч. в числе помещений, кв.м		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с козырьками, кв.м	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м	Вспом. кв.м			
1	1	1	коридор	11,5		11,5		3,3	
		2	шкаф	0,7		0,7		3,3	
		3	шкаф	0,8		0,8		3,3	
		4	комната	20,2		20,2		3,3	
		5	кухня	11,8		11,8		3,3	
		6	туалет	1,4		1,4		3,3	
		7	ванная	2,8		2,8		3,3	
		8	комната	37,0		37,0		3,3	
Итого по квартире 1:				86,2		86,2		29,0	
1	2	1	коридор	13,7		13,7		3,32	
		2	туалет	1,5		1,5		3,32	
		3	шкаф	0,3		0,3		3,32	
		4	шкаф	0,3		0,3		3,32	
		5	ванная	2,5		2,5		3,32	
		6	кухня	9,2		9,2		3,32	
		7	комната	11,1		11,1		3,32	
		8	комната	26,0		26,0		3,32	балкон
Итого по квартире 2:				64,6		64,6		3,5	
1	3	1	коридор	6,0		6,0		3,05	
		2	комната	27,1		27,1		3,05	
		3	комната	16,8		16,8		3,05	
		4	комната	15,8		15,8		3,05	
		5	туалет	1,5		1,5		3,05	
		6	ванная	3,0		3,0		3,05	
		7	шкаф	0,3		0,3		3,05	
		8	кухня	7,8		7,8		3,05	
		9	коридор	6,2		6,2		3,05	
		10	шкаф	0,3		0,3		3,05	
Итого по квартире 3:				84,3		84,3		3,3	
1	4	1	коридор	10,0		10,0		3,3	
		2	ванная	2,9		2,9		3,3	
		3	туалет	1,4		1,4		3,3	
		4	коридор	10,0		10,0		3,3	
		5	шкаф	0,6		0,6		3,3	
		6	шкаф	0,7		0,7		3,3	
		7	кухня	13,1		13,1		3,3	
		8	комната	19,7		19,7		3,3	
		9	коридор	3,9		3,9		3,3	
		10	комната	31,5		31,5		3,3	
		11	комната	13,5		13,5		3,3	
Итого по квартире 4:				107,3		107,3		3,3	
1	5	1	коридор	6,5		6,5		3,3	
		2	туалет	1,5		1,5		3,3	
		3	ванная	2,5		2,5		3,3	
		4	коридор	6,5		6,5		3,3	
		5	коридор	7,4		7,4		3,3	
		6	кухня	12,4		12,4		3,3	
		7	комната	27,4		27,4		3,3	балкон
Итого по квартире 5:				64,2		64,2		2,3	
2	6	1	комната	20,2		20,2		3,2	
		2	комната	39,3		39,3		3,2	
		3	кухня	11,8		11,8		3,2	
		4	коридор	7,9		7,9		3,2	
		5	коридор	2,4		2,4		3,2	
		6	туалет	1,4		1,4		3,2	
		7	ванная	5,3		5,3		3,2	
Итого по квартире 6:				88,3		88,3		3,24	
2	7	1	коридор	13,3		13,3		3,24	
		2	туалет	1,5		1,5		3,24	
		3	шкаф	0,3		0,3		3,24	
		4	шкаф	0,3		0,3		3,24	
		5	ванная	2,5		2,5		3,24	
Итого по квартире 7:				17,9		17,9		3,24	

2	8	6	кухня	9,1		9,1		3,24			
		7	комната	11,4		11,4		0,6	балкон		
		8	комната	29,9		29,9		3,24			
		Итого по квартире 7:				68,3		68,3		0,6	
		1	коридор	28,1		28,1		6,7	3,42		
		2	комната	32,9		32,9		3,42	3,42		
		3	туалет	1,5		1,5		3,42	3,42		
		4	ванная	3,0		3,0		3,42	3,42		
2	9	5	ванная	8,1		8,1		3,42			
		6	кухня	0,3		0,3		3,42			
		7	шкаф	7,0		7,0		3,42			
		8	коридор	87,6		87,6		26,6	3,16		
		1	комната	29,0		29,0		3,16	3,16		
		2	коридор	20,8		20,8		2,8	3,16		
		3	коридор	2,8		2,8		3,16	3,16		
		4	совмещенный санузел	6,4		6,4		3,16	3,16		
2	10	5	совмещенный санузел	3,0		3,0		3,16			
		6	коридор	3,4		3,4		3,16			
		7	коридор	5,3		5,3		3,16			
		8	кухнестоловая	35,6		35,6		3,16	3,16		
		Итого по квартире 8:				106,3		106,3		3,2	
		1	коридор	6,6		6,6		3,2	3,2		
		2	туалет	1,5		1,5		3,2	3,2		
		3	ванная	2,6		2,6		3,2	3,2		
3	11	4	коридор	5,9		5,9		3,2			
		5	коридор	1,5		1,5		3,2			
		6	шкаф	1,0		1,0		3,2			
		7	кухня	12,0		12,0		3,2			
		8	комната	27,2		27,2		0,8	балкон		
		Итого по квартире 9:				58,3		58,3		0,8	
		1	комната	37,8		37,8		3,01	3,01		
		2	комната	20,9		20,9		3,01	3,01		
3	12	3	кухня	10,7		10,7		3,01			
		4	совмещенный санузел	4,9		4,9		3,01			
		5	коридор	2,5		2,5		3,01			
		6	коридор	6,4		6,4		3,01			
		7	кладовая	1,3		1,3		3,01			
		Итого по квартире 10:				84,5		84,5		2,89	
		1	коридор	13,5		13,5		1,5	2,89		
2	туалет	0,3		0,3		2,89	2,89				
3	13	3	шкаф	0,3		0,3		2,89			
		4	шкаф	0,3		0,3		2,89			
		5	ванная	2,5		2,5		2,89			
		6	кухня	9,1		9,1		2,89			
		7	комната	12,3		12,3		3,8	балкон		
		8	комната	30,3		30,3		2,89	2,89		
		Итого по квартире 11:				69,8		69,8		3,8	
		1	коридор	6,6		6,6		6,6	2,93		
3	14	2	комната	29,2		29,2		6,6	2,93		
		3	комната	14,8		14,8		2,93	2,93		
		4	комната	17,1		17,1		2,93	2,93		
		5	туалет	1,5		1,5		2,93	2,93		
		6	ванная	2,9		2,9		2,93	2,93		
		7	шкаф	0,3		0,3		2,93	2,93		
		8	кухня	8,0		8,0		2,93	2,93		
		9	коридор	6,6		6,6		2,93	2,93		
Итого по квартире 12:				87,0		87,0		2,95			
3	15	1	коридор	8,7		8,7		2,95			
		2	ванная	3,0		3,0		2,95			
		3	туалет	1,4		1,4		2,95			
		4	коридор	6,3		6,3		2,95			
		5	шкаф	0,4		0,4		2,95			
		6	кухня	16,8		16,8		2,95			
		7	комната	20,1		20,1		2,95			
3	16	8	комната	19,0		19,0		2,95			
		9	комната	22,1		22,1		2,95			
		10	коридор	7,5		7,5		2,95			
		Итого по квартире 13:				105,3		105,3		44,1	
Итого по квартире 14:				61,2		61,2		44,1			

6	коридор	3.1	3.1	3.1	3
7	кладовая	3.7	3.7	3.7	3
8	комната	16.4	16.4	16.4	3
9	комната	36.7	36.7	36.7	3
10	кухня	9.9	9.9	9.9	3
Итого по квартире 52:					
1	коридор	97.9	53.1	44.8	2.65
2	туалет	6.7	6.7	6.7	2.65
3	ванная	1.4	1.4	1.4	2.65
4	кухня	8.5	8.5	8.5	2.65
5	комната	10.8	10.8	10.8	2.65
6	шкаф	0.9	0.9	0.9	2.65
7	комната	19.2	19.2	19.2	2.65
Итого по квартире 53:					
1	коридор	20.0	20.0	20.0	3.24
2	шкаф	0.6	0.6	0.6	3.24
3	коридор	3.2	3.2	3.2	3.24
4	ванная	2.9	2.9	2.9	3.24
5	туалет	1.7	1.7	1.7	3.24
6	коридор	3.1	3.1	3.1	3.24
7	кладовая	7.1	7.1	7.1	3.24
8	комната	12.5	12.5	12.5	3.24
9	комната	35.4	35.4	35.4	3.24
10	кухня	10.3	10.3	10.3	3.24
Итого по квартире 54:					
1	коридор	5.6	47.9	48.9	3.05
2	коридор	1.4	1.4	1.4	3.05
3	совместный санузел	4.3	4.3	4.3	3.05
4	кухня	9.5	9.5	9.5	3.05
5	комната	12.6	12.6	12.6	3.05
6	комната	20.4	20.4	20.4	3.05
Итого по квартире 55:					
1	коридор	53.8	33.0	20.8	2.85
2	коридор	2.6	2.6	2.6	2.85
3	шкаф	2.9	2.9	2.9	2.85
4	ванная	1.0	1.0	1.0	2.85
5	туалет	1.7	1.7	1.7	2.85
6	коридор	3.0	3.0	3.0	2.85
7	комната	35.2	35.2	35.2	2.85
8	комната	16.1	16.1	16.1	2.85
9	коридор	6.3	6.3	6.3	2.85
10	кухня	10.9	10.9	10.9	2.85
Итого по квартире 56:					
1	комната	23.0	23.0	23.0	2.91
2	комната	21.2	21.2	21.2	2.91
3	коридор	4.1	4.1	4.1	2.91
4	совместный санузел	5.3	5.3	5.3	2.91
Итого по квартире 57:					
		53.6	21.2	32.4	
Итого по жилым помещениям:		4101.7	2465.4	1656.3	14.0

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м:

5346.4

Кроме того:

площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 14.0

площадь лестниц, кв. м: 0.0

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

Страница 10 из 11

Итого по квартире 45:							
1	46	1	коридор	78.3	49.4	28.9	2.72
		2	комната	13.8	13.8	8.7	2.72
		3	комната	9.2	9.2	8.7	2.72
		4	комната	13.4	13.4		2.72
		5	кухня	7.4	7.4		2.72
		6	шкаф	0.6	0.6		2.72
		7	шкаф	0.9	0.9		2.72
		8	ванная	2.2	2.2		2.72
		9	туалет	1.5	1.5		2.72
Итого по квартире 46:							
1	47	1	коридор	57.7	36.4	21.3	2.65
		2	туалет	14.0	14.0	1.8	2.65
		3	ванная	3.0	3.0	1.8	2.65
		4	кухня	8.2	8.2	8.2	2.65
		5	шкаф	0.2	0.2	0.2	2.65
		6	шкаф	0.3	0.3	0.3	2.65
		7	шкаф	0.2	0.2	0.2	2.65
		8	комната	14.2	14.2		2.65
		9	комната	17.9	17.9		2.65
		10	комната	17.4	17.4		2.65
Итого по квартире 47:							
2	48	1	коридор	10.7	10.7	10.7	3.08
		2	комната	13.8	13.8		3.08
		3	комната	9.7	9.7		3.08
		4	комната	14.4	14.4		3.08
		5	кухня	7.5	7.5		3.08
		6	шкаф	0.8	0.8		3.08
		7	шкаф	1.0	1.0		3.08
		8	ванная	2.4	2.4		3.08
		9	туалет	1.6	1.6		3.08
Итого по квартире 48:							
2	49	1	коридор	61.9	37.9	24.0	3.08
		2	туалет	13.4	13.4	1.8	3.08
		3	ванная	3.0	3.0	3.0	3.08
		4	кухня	9.3	9.3	9.3	3.08
		5	шкаф	0.3	0.3	0.3	3.08
		6	шкаф	0.2	0.2	0.2	3.08
		7	шкаф	0.3	0.3	0.3	3.08
		8	комната	15.0	15.0		3.08
		9	комната	18.5	18.5		3.08
		10	комната	17.5	17.5		3.08
Итого по квартире 49:							
3	50	1	коридор	81.3	51.0	30.3	2.9
		2	комната	14.8	14.8	9.7	2.9
		3	комната	10.0	10.0	10.0	2.9
		4	комната	13.5	13.5		2.9
		5	кухня	8.3	8.3		2.9
		6	шкаф	0.8	0.8		2.9
		7	шкаф	1.1	1.1		2.9
		8	ванная	2.4	2.4		2.9
		9	туалет	1.5	1.5		2.9
Итого по квартире 50:							
3	51	1	коридор	62.1	38.3	23.8	2.86
		2	туалет	15.4	15.4	1.7	2.86
		3	ванная	2.9	2.9	2.9	2.86
		4	кухня	9.6	9.6	9.6	2.86
		5	шкаф	0.3	0.3	0.3	2.86
		6	шкаф	0.3	0.3	0.3	2.86
		7	шкаф	0.3	0.3	0.3	2.86
		8	комната	14.7	14.7		2.86
		9	комната	19.0	19.0		2.86
		10	комната	17.4	17.4		2.86
Итого по квартире 51:							
1	52	1	коридор	81.6	51.1	30.5	3
		2	коридор	19.9	19.9	3.1	3
		3	шкаф	0.6	0.6	0.6	3
		4	ванная	2.8	2.8	2.8	3
		5	туалет	1.7	1.7	1.7	3

Страница 9 из 11

необорудованная площадь, кв. м: 0,0

Исполнил: _____ / _____ /

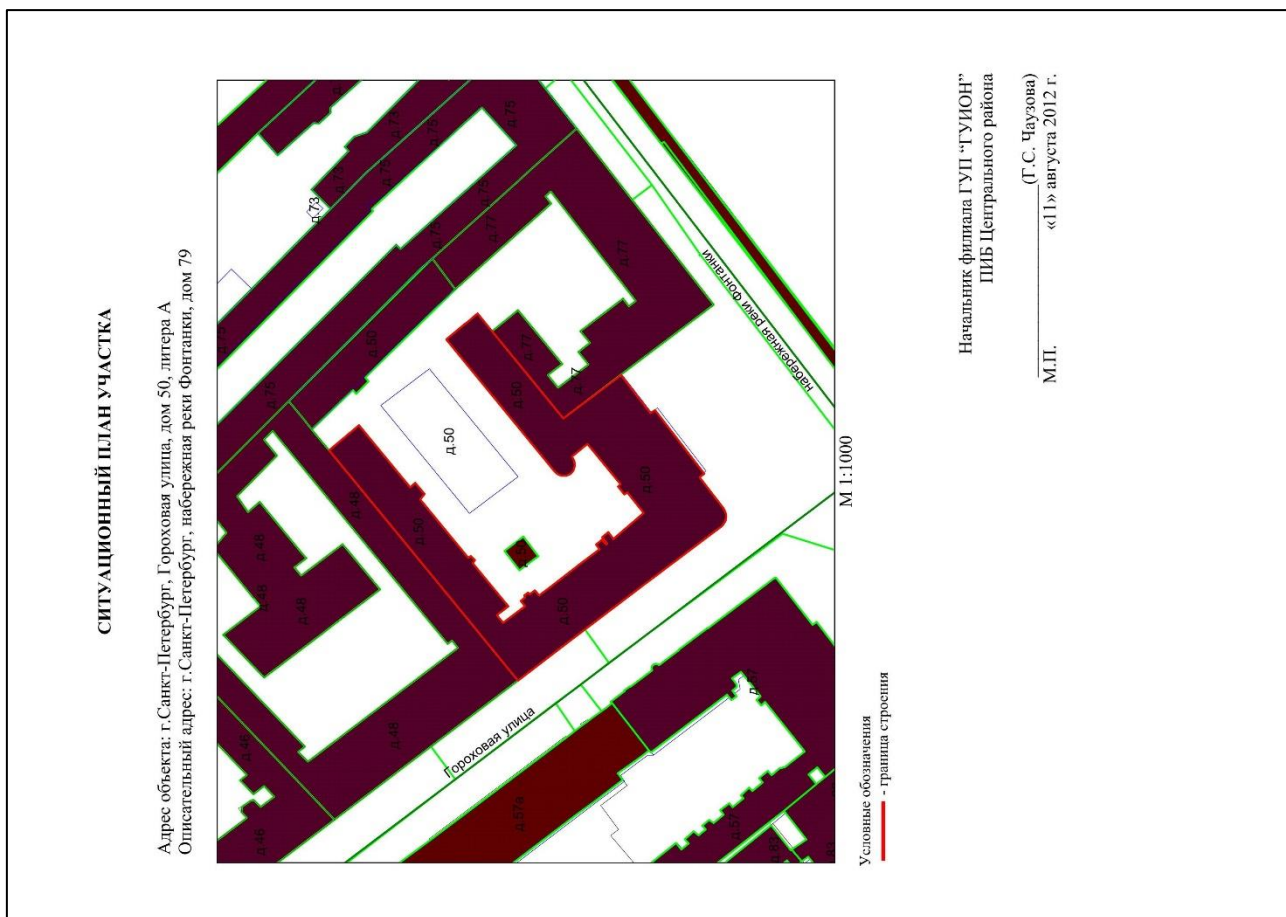
Проверил: _____ / _____ /

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

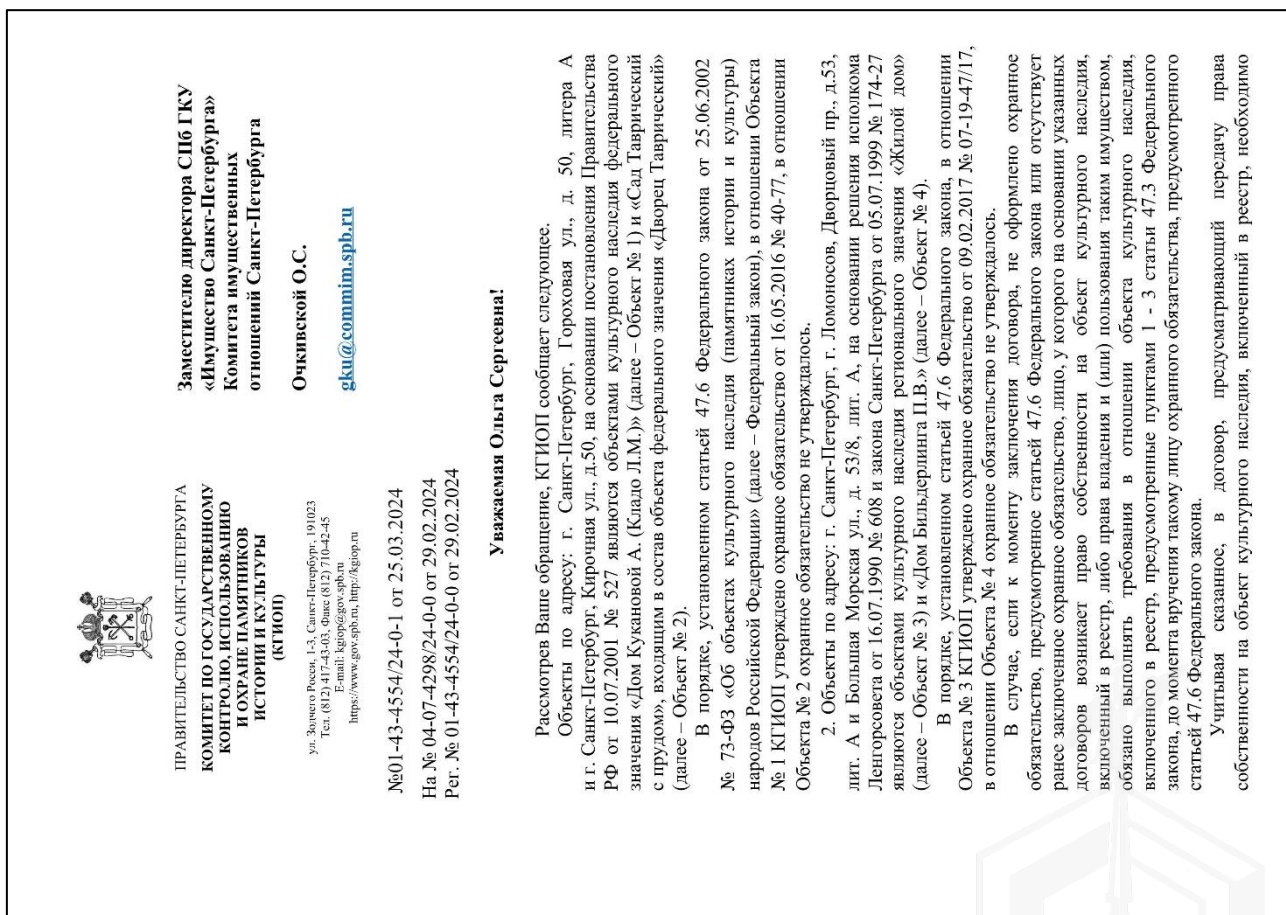
« 30 » _____ сентября _____ 2009 г.



16.4.5. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА ДЛЯ ЛИТЕРЫ



16.4.6. СПРАВКА КГИОП, ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО



2

включить обременения в виде обязательства по соблюдению требований, установленных законодательством об охране объектов культурного наследия.

Приложение: охранное обязательство от 16.05.2016 № 40-77, охранное обязательство от 09.02.2017 № 07-19-47/17.

**Начальник отдела правовой экспертизы
Юридического управления**

Д.В. Никитин

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 478E6F6234375C4E71A6713C0D794E4
Выдана: Никитин Д.В. Юрий Валерьевич
Действителен с 08.09.2012 по 01.12.2021

Ивашова Ю.Ю., 417-43-44



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 40-77

16 МАЙ 2016

**Об утверждении охранного обязательства
собственника или иного законного владельца
объекта культурного наследия федерального
значения "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)",
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 (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)", расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 50; литер А, Б, В; (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: р. Фонтанки наб., 79, Гороховая ул., 50), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Начальнику Юридического управления КГИОП обеспечить направление копии настоящего распоряжения КГИОП с копией утвержденного охранного обязательства собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган кадастрового учета для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение трех рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.
3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.
4. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия Управления популяризации и информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.
5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП - начальником Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП -
начальник Управления государственного
учета объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

- 2 -

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

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник 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:

Постановление Правительства РФ № 527 от «10» июля 2001 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

улица д. корпус/стр. помещение/квартира

иные сведения:

г. Санкт-Петербург, Гороховая улица д. 50; д. 50, лит. А, Б, В (согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.12.2015 № 90-12863389; согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.12.2015 № 90-12849956; согласно техническому паспорту от 05.12.2014 № 2928/14; согласно выписке из РГИС от 28.04.2016)

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

план границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 04.07.2005, согласно приложению, № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

распоряжение КГИОП об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия от 01.09.2011 № 10-545, согласно приложению № 2 к настоящему охранному

44-75017206-076707276706

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 16 МАЙ 2016 № 40-77

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

"Дом Кукуановой А. (Кладо Л.М.)"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

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

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

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

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

имеется отсутствует
(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:

Дом Кукуановой А. (Кладо Л.М.)

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:

1831-1832 гг., архитектор А.И. Мельников.

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

44-75017206-076707276706

- 4 -

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

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

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

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

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

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

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

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Демонтировать установленные без согласования с КГИОП со стороны лицевых фасадов дополнительные элементы (вывески).	В течение 6 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	Демонтировать установленное без согласования с КГИОП со стороны дворовых фасадов дополнительное оборудование (воздуховоды, наружные блоки кондиционирования).	В течение 6 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
3	Демонтировать установленные без согласования с КГИОП роллетные системы и металлические решетки на окнах.	В течение 6 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
4	Выполнить окраску оконных заполнений (белого цвета), колер согласовать с КГИОП.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
5	На основании разрешения и задания КГИОП выполнить ремонт и реставрацию лестничной клетки отдельного дворового флигеля, в соответствии с документацией согласованной с КГИОП.	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

44-75017206-0706702767706

- 3 -

обязательству

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

Прилагается: изображением, (указать количество)

согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелкоразрывных 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, мелкоразрывных, 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.

44-75017206-0706702767706

- 6 -

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) немедленно 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 сохранения 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

44-7501720-0706707267706

- 5 -

6	На основании разрешения и задания КГИОП выполнить ремонт и реставрацию дворовых фасадов, в соответствии с документацией согласованной с КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП
---	--	---

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

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

КГИОП

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

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

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

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

обеспечивать неизменность внешнего облика;

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

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

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

- 1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- 2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия, либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;
- 3) не проводить работы, изменяющие облик, обменно-планировочные и

44-7501720-0706707267706

- 8 -

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 территории, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия в Международный день памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно.

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 информации 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;

44-75017206-0706702767706

- 7 -

охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

КТИОП

(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, оказывающей 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 интерес 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

44-75017206-0706702767706

- 10 -

исследований, испытаний, измерений, исследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП от 04.07.2005.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 01.09.2011 № 10-545.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

- 9 -

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

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

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

9) Собственник (иной законный владелец) объекта культурного наследия обязан беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) КГИОП о назначении проверки, либо задания КГИОП обеспечивать доступ должностных лиц КГИОП, уполномоченных на осуществление государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия к объекту культурного наследия, для посещения и обследования исполнительных указанными лицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территории, здания, производственных, хозяйственных и иных нежилых помещений, строений, сооружений, являющихся объектами культурного наследия либо находящихся 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

44-75017206-076702767706

44-75017206-076702767706

Приложение № 1
к охранному обязательству

УТВЕРЖДАЮ:

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

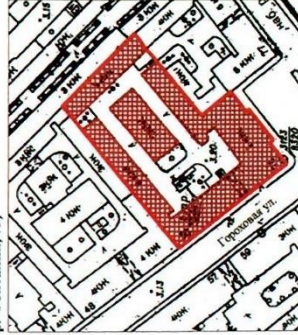
Б.М. Киринков

МП

4. 11.18.2005

**План границ территории объекта
культурного наследия
федерального значения
"Дом Кукавиной А.(Кладо Л.М.)."**

г. Санкт-Петербург, Фонтанки наб.р., 79; Гороховая ул., 50
(Адрес: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., 50, литер А,
наб. р. Фонтанки, 79)



Масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница территории объекта культурного наследия федерального значения
Объект культурного наследия федерального значения








Приложение № 2























к охранному обязательству
Приложение к распоряжению КГИОП
от 01.08.2011 № 10-545

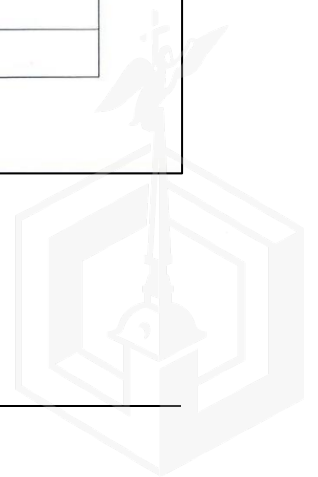
Перечень
предметов охраны объекта культурного наследия федерального значения
«Дом Кукавиной А. (Кладо Л.М.)»
Санкт-Петербург, Центральный район, Гороховая улица, дом 50, литеры А, Б.

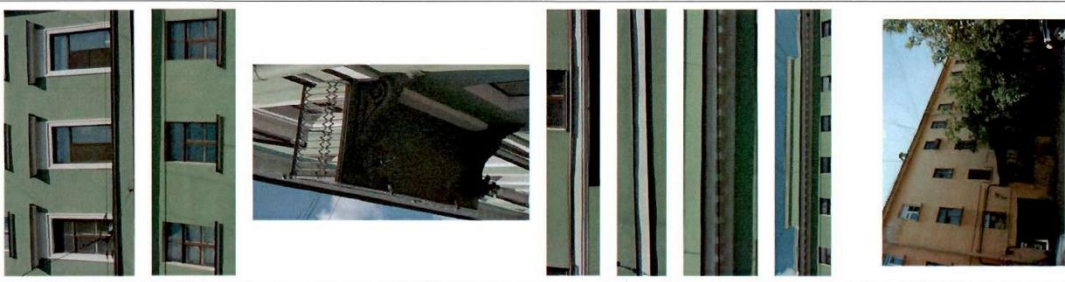

Корпус по адресу: Гороховая ул., дом 50, литера А	
1	<p>Объемно-пространственное решение:</p> <p>исторические габариты и конфигурация здания, включая линейной и два дворовых кортуса;</p> <p>исторические конфигурация, габариты двухскатный крыша дворового кортуса и односкатных крыш дворовых кортусов (крыша – листовая сталь);</p>
2	<p>Конструктивная система здания:</p> <p>историческое местоположение и габариты воротного проезда;</p> <p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные);</p> <p>типы сводов: с распутьями (помещение шовального этажа – вход с наб. р. Фонтанки), полочный с распутьями (вход с дворовых кортусов), с распутьями (вход с Гороховой ул. и наб. р. Фонтанки);</p>














	<p>3</p> <p>историческое, объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.</p>	<p>3</p> <p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>2</p>
	<p>лицевой фасад по наб. р. Фонтанки: материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка. материал и характер облицовки цоколя - плиты из известняка.</p>	<p>4</p> <p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>исторические отметки плоскостей междуэтажных перекрытий;</p>
	<p>восьмиколонный портик с колоннами ионического ордера (в уровне 2-3-го этажей);</p>		<p>лестницы (две, идентичные друг другу - вход с Гороховой ул. и наб. р. Фонтанки) - тип (двуухмаршевые), ступени (из известняковой плиты), конструкция (марши на ползучих сводах).</p>
			
	<p>дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение;</p> <p>историческое заполнение дверного проема - конфигурация, исторический рисунок, материал (дерево), цвет (коричневый);</p>		

<p>4</p>										<p>проемы балконных дверей - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение, профилированные наличники; историческое заполнение проемов балконных дверей - конфигурация, исторический рисунок, цвет (коричневый);</p> <p>оконные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение, профилированные наличники, прямые сапники, профилированные подоконные выступы;</p> <p>историческое заполнение оконных проемов - конфигурация, исторический рисунок, цвет (коричневый);</p> <p>балконы в завершении портика - габариты, местоположение, отражение — материал (металл), техника исполнения (ковка), конструкция (опорные столбы), рисунок (вертикальные стойки, волнообразный орнамент);</p> <p>балконы портика в уровне 3-го этажа (три) - габариты, местоположение, ограждение — материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальные стойки);</p>				
<p>5</p>														<p>профилированные и гладкие подоконные и межэтажные карнизы;</p> <p>ветвящийся профилированный выносной карниз с модульонами;</p> <p>аттиковая стенка - прямоугольная в центральной части, с пониженным треугольным завершением в боковых частях;</p> <p>лицевой фасад по Гороховой ул.: материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка; материал и характер облицовки цоколя - плиты из известняка;</p> <p>дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение; историческое заполнение дверных проемов - конфигурация, исторический рисунок, материал (дерево), цвет (коричневый);</p> <p>проемы балконных дверей - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение, треугольные наличники, профилированные наличники; историческое заполнение проемов балконных дверей - конфигурация, исторический рисунок, цвет (коричневый);</p>




<p>6</p>	 <p>оконные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение, профилированные наличники, прямые подоконные выступы;</p> <p>историческое заполнение оконных проемов - конфигурация, исторический рисунок, цвет (коричневый);</p> <p>балконы портика в уровне 3-го этажа (два) - габариты, местоположение, ограждение - материал (металл), техника исполнения (ковка), конструкция (опорные столбики в виде канализационных колонн с шарами в завершении), рисунок (вертикальные стойки с рисунком мажера) на кронштейнах - материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (волнообразные, с гирляндами, розетками и маскаронами);</p> <p>профилированные и гладкие подоконные и межэтажные карнизы;</p> <p>выпячивающийся профилированный выносной карниз с модульонами;</p> <p>аттиковая стенка - прямоугольная в центральной части, с пониженным треугольным завершением в боковых частях;</p> <p>дворовый фасад: материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка, материал и характер облицовки цоколя - сосны из известняка;</p>
<p>7</p>	 <p>закругленная угловая часть северо-восточного кортуса;</p> <p>дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение;</p> <p>проемы 1-го этажа - конфигурация (прямоугольные витринного типа), отметки ширины и высоты, местоположение;</p> <p>оконные проемы в уровне 2-4-го этажей - габариты, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркулярным завершением), местоположение, замковые камни, профилированные подоконные выступы;</p> <p>историческое заполнение оконных проемов - конфигурация, исторический рисунок и материал, цвет (коричневый);</p>

		   
8	<p>ниши в уровне 1-2-го этажа – габариты, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркулярным и лучковым завершением), местоположение;</p> <p>профилированные подоконные карнизы; венчающий профилированный карниз.</p>	<p>межэтажные профилированные подоконные карнизы; венчающий профилированный карниз.</p>
1	Объемно-пространственное решение:	<p>Корпус по адресу: Гороховая Ул., дом 50, литера Б</p> <p>исторические габариты и конфигурация здания;</p> <p>исторические конфигурация, габариты двухэтажной крыши (крыша – листовая сталь);</p> <p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные);</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий.</p>
2	Конструктивная система здания:	
3	Объемно-планировочное решение:	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.</p>




4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p> <p>материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка;</p> <p>материал и характер облицовки порога – скобы из известняка;</p> <p>дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение;</p> <p>оконные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы), местоположение; замковые камни, профилированные подоконные выступы;</p> <p>исторические заполнения оконных проемов - конфигурация, исторический рисунок, цвет (красивый);</p>	    
9	<p>профилированные подоконные карнизы; венчающий профилированный карниз.</p>	<p>профилированные подоконные и межэтажные карнизы; венчающий профилированный карниз.</p>
1	Объемно-пространственное решение:	<p>Корпус по адресу: Гороховая Ул., дом 50</p> <p>исторические габариты здания;</p> <p>исторические конфигурация, габариты четырехэтажной крыши (крыша – листовая сталь);</p> 

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение
объекта культурного наследия федерального значения
«Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 50; дом 50, литера А, Б, В
(согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: р. Фонтанки наб., 79, Гороховая
ул., 50)



1. "Дом Кукановой А. (Кладо Л.М.)". Вид с юго-запада.

10	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий.	
2	Конструктивная система здания:	
3	Объемно-планировочное решение:	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	



2



2. "Дом Кукановой А. (Кладно Л.М.)". Лицевой фасад со стороны набережной реки Фонтанки.

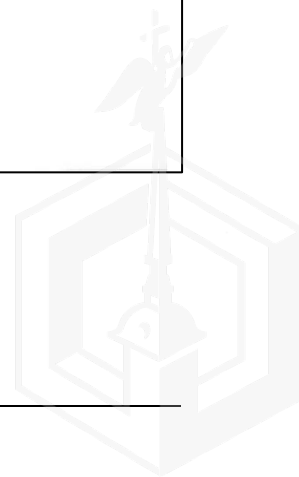
3



3. "Дом Кукановой А. (Кладно Л.М.)". Лицевой фасад со стороны Гороховой улицы. Фрагмент.



4. "Дом Кукановой А. (Кладно Л.М.)". Западный дворовый фасад. Фрагмент.



4

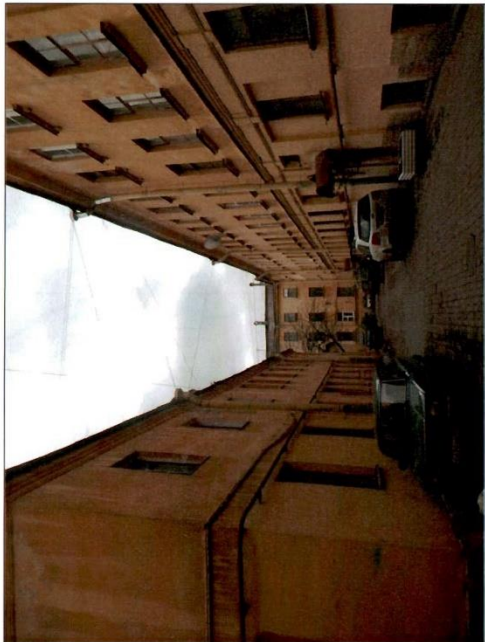


5. "Дом Кухановой А. (Кладно Л.М.)". Южный дворовый фасад. Фрагмент.

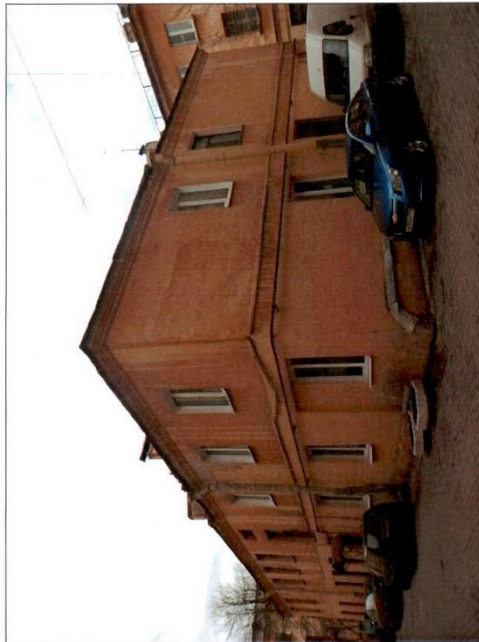


6. "Дом Кухановой А. (Кладно Л.М.)". Западный фасад южного дворового корпуса.

5



7. "Дом Кухановой А. (Кладно Л.М.)". Внутренний двор. Вид с запада на восток.



8. "Дом Кухановой А. (Кладно Л.М.)". Отдельностоящий дворовый флигель (литера В).

6



9. "Дом Кухановой А. (Кладно Л.М.)". Внутренний двор.



10. "Дом Кухановой А. (Кладно Л.М.)". Лицевой фасад со стороны наб. р. Фонтанки. Фрагмент.

7



11. "Дом Кухановой А. (Кладно Л.М.)". Лицевой фасад со стороны наб. р. Фонтанки. Фрагмент.



12. "Дом Кухановой А. (Кладно Л.М.)". Лицевой фасад со стороны наб. р. Фонтанки. Оконный проем.

8



13. "Дом Кукановой А. (Кладно Л.М.)". Западный дворовый фасад. Фрагмент. Крыльцо.



14. "Дом Кукановой А. (Кладно Л.М.)". Дворовый фасад лицевого корпуса по наб. р. Фонтанки. Приямок.

9



15. "Дом Кукановой А. (Кладно Л.М.)". Северный дворовый корпус. Приямок.



16. "Дом Кукановой А. (Кладно Л.М.)". Дворовый фасад лицевого корпуса по Гороховой ул. Приямок.



10



17. "Дом Кукановой А. (Клало Л.М.)". Дворовый фасад. Оконные проемы.

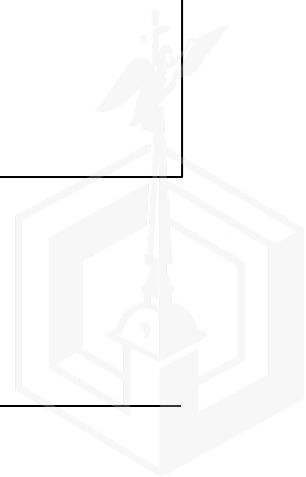


18. "Дом Кукановой А. (Клало Л.М.)". Дворовый фасад. Оконные проемы.

11



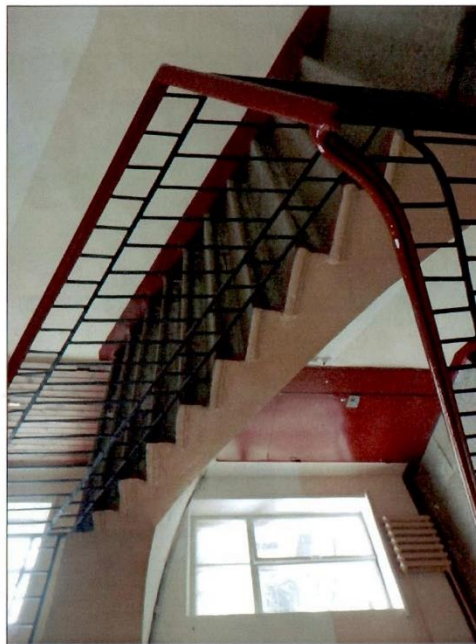
19. Отдельностоящий дворовый флигель. Стропильная система.



12

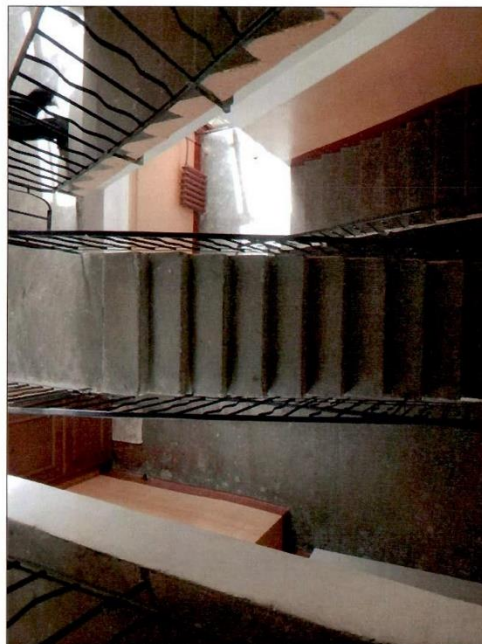


20. Двухмаршевая лестница (лицевой корпус по наб. р. Фонтанки).



21. Двухмаршевая лестница (лицевой корпус по наб. р. Фонтанки).

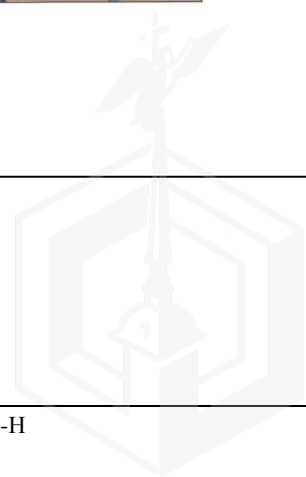
13



22. Двухмаршевая лестница (лицевой корпус по Гороховой улице).



23. Двухмаршевая лестница (лицевой корпус по Гороховой улице).



14



24. Двухмаршевая лестница (отдельностоящий дворовый флигель)



25. Двухмаршевая лестница (отдельностоящий дворовый флигель)

15



26. Лестница помещения в уровне цокольного этажа (лицевой корпус по Гороховой улице).

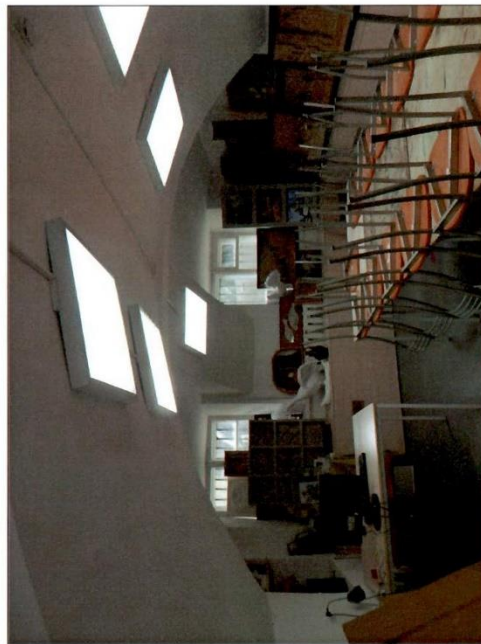


27. Лестница помещения в уровне цокольного этажа (лицевой корпус по наб. р. Фонтанки).

16



28. Лицевой корпус по наб. р. Фонтанки. Помещение в уровне цокольного этажа.



29. Северный дворовый корпус. Помещение в уровне цокольного этажа.

17




30. Лицевой корпус по Гороховой ул. Помещение в уровне цокольного этажа.



31. Северный дворовый корпус. Помещение в уровне цокольного этажа.



16.4.7. СВЕДЕНИЯ СПБ ГКУ ЦИООКН

<p>Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(14)01).</p> <p>– г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 18, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.</p> <p>Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности I (участок ОЗРЗ-1(32)).</p> <p>– г. Санкт-Петербург, улица Тиланова, дом 7, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.</p> <p>Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(14)05).</p> <p>Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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".</p> <p>*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах -построенные до 1917 г.; в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).</p> <p>В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".</p>	 <p>ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ</p> <p>Заместителю директора СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Очневской О.С.</p> <p>САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ" (СПБ ГКУ ЦИООКН)</p> <p>ул. Зодчего Росси, д. 1-3, Санкт-Петербург, 191011 тел. (812) 417-2232 http://ciookn.kg.gov.spb.ru</p> <p>№01-43-4505/24-0-1 от 29.02.2024 № 01-43-4505/24-0-0 от 28.02.2024 На № 04-07-4273/24-0-0 от 28.02.2024</p> <p>На Ваше обращение сообщаем, что объекты по адресам:</p> <p>– г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 50, литера А на основании постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения "Дом Кузановой А. (Кладо Л.М.)".</p> <p>– Санкт-Петербург, город Ломоносов, Дворцовый проспект, дом 53, литера А на основании решения исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 16.07.1990 № 608 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Жидкой дом".</p> <p>– г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 53/8, литера А на основании Закона Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" от 05.07.1999 № 174-27 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Дом Бильдерлинга П.В.". </p> <p>– г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 50, литера А не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен в границах объекта культурного наследия федерального значения "Сад Таврический с прудом", входящий в состав ансамбля "Дворец Таврический".</p> <p>Объекты подлежат 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.</p> <p>– г. Санкт-Петербург, Обуховской Обороны, дом 69, литера В не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.</p> <p>Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(12)02-1).</p> <p>– г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 130, литера Ж не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.</p>
--	---

Начальник отдела информации об
объектах культурного наследия и
режимах зон охраны


ДОКУМЕНТ ПОДЛИНКА
электронной подписью

Сертификат: 008906463F8C4DECB07675CF4FBA084
Владислав Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 18.12.2023 по 12.05.2025

Коробкова

Долгушина М.И.
(812) 417-43-46

16.4.8. СПРАВКА МЧС

<p>2</p> <p>Санкт-Петербург, Смоленская ул., д. 27, лит. Г (1 этаж); Санкт-Петербург, Дмитровский пер., д. 11, лит. А, пом. 5-Н, не являются защитными сооружениями гражданской обороны.</p> <p>По адресу: Санкт-Петербург, ул. Линки, д. 3, числится защитное сооружение гражданской обороны.</p> <p>Заместитель начальника Главного управления (по гражданской обороне и защите населения)</p> <p>Е. В. Цыганов</p> <div data-bbox="630 1276 782 1635" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;">  <p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="font-size: 8px;">Сертификат: 29BAE15CA93A165B7B259A49%AE40D4C Владелец: Цыганов Егор Вячеславович Действителен с 14.03.2023 по 06.06.2024</p> </div>	<p style="text-align: right; color: blue;">02.04.2024</p> <p>Заместителю директора СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»</p> <p>Очковской О.С.</p> <p>ул. Новгородская, д. 20, лит. А, Санкт-Петербург, 191124</p> <p style="text-align: center;">МЧС РОССИИ</p> <p style="text-align: center;">ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ, ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ ВЕДУЩИХ</p> <p style="text-align: center;">(Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу)</p> <p>ул. Большая Морская, д. 40, лит. А г. Санкт-Петербург, 190031 тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34 27.03.2024 № ИП-130-698</p> <p>На № 04-21-4994/24-0-0 от 07.03.2024</p> <p>О предоставлении учетных данных</p> <p style="text-align: center;">Уважаемая Ольга Сергеевна!</p> <p>Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу 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:</p> <p>Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 50, лит. А, пом. 10-Н; Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 50, лит. Е; Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 69, лит. В, пом. 3-Н; Санкт-Петербург, Московский пр., д. 130, лит. Ж, пом. 3-Н (1 этаж); Санкт-Петербург, Московский пр., д. 18, лит. А, пом. 25-Н; Санкт-Петербург, ул. Типанова, д. 7, лит. А, пом. 5-Н; Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Дворцовый пр., д. 53, лит. А, пом. 1-Н; Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д. 53/8, лит. А, пом. 15-Н; Санкт-Петербург, Климов пер., д. 9, лит. А, пом. 6-Н (1 этаж); Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 49, лит. А, пом. 7-Н (1 этаж); Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д. 60, лит. А, пом. 35-Н (1 этаж); Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, д. 27, лит. М, пом. 1-Н (ч.п. 10-12, часть ч.п. 7-9); Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 1/64, лит. А, часть 21-Н (ч.п. 1, 15-34) пом. 19-Н, 21-Н, 67-Н, 68-Н, 69-Н, 75-Н, 76-Н, 81-Н, 82-Н, 83-Н (1, 2, 3 этажи); Санкт-Петербург, ул. Радищева, д. 40, лит. А, пом. 2-Н; Санкт-Петербург, ул. Летчика Пилотова, д. 6, корп. 2, лит. Д, пом. 1-Н; Санкт-Петербург, Смоленская ул., д. 27, лит. В (1 этаж);</p> <p style="text-align: right; font-size: 8px;">Петроченков Сергей Владимирович 8 (812) 247-09-95</p>
---	---

16.4.9. СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта: Район Улица Корпус Литера
 Номер дома Гороховая улица, дом 50, набережная реки Фонтанки, дом 79

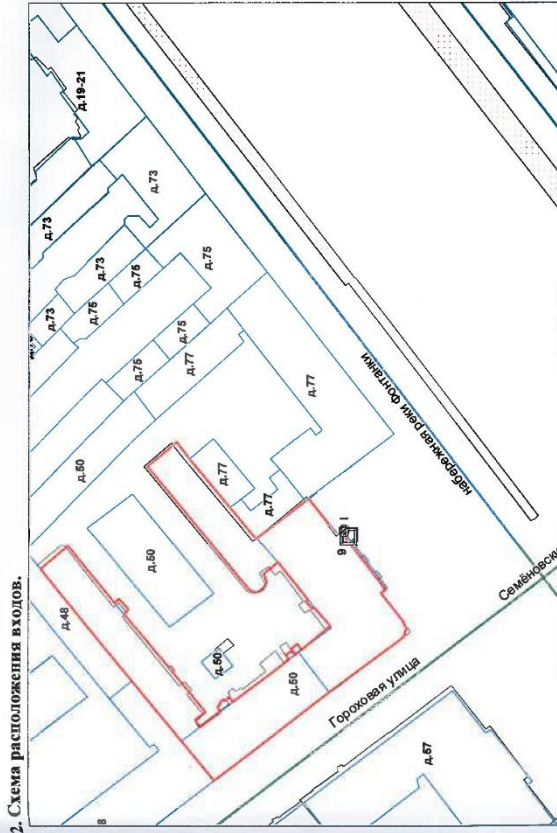
Описательный адрес (угловых и смежных строений):
 Тип здания: Капитальное деревянное сооружение часть здания часть сооружения часть(и) помещения(и)
 Капитальное железное сооружение сооружение часть(и) помещения(и)
 Номер помещения(ов) в аренду **:

2. Занимаемые этажи:

<input type="checkbox"/>	1-й этаж	<input checked="" type="checkbox"/>	Электроснабжение
<input type="checkbox"/>	2-й этаж (с лифтом)	<input checked="" type="checkbox"/>	Водоснабжение
<input type="checkbox"/>	2-й этаж (без лифта)	<input checked="" type="checkbox"/>	Отопление
<input type="checkbox"/>	Выше 2-го (с лифтом)	<input checked="" type="checkbox"/>	Канализация
<input type="checkbox"/>	Выше 2-го (без лифта)	<input checked="" type="checkbox"/>	Элементы благоустройства объекта учета *:
<input type="checkbox"/>	Подвал (с заглублением до 1,5 м включительно)	<input checked="" type="checkbox"/>	Электроснабжение
<input type="checkbox"/>	Подвал (с заглублением более 1,5 м)	<input checked="" type="checkbox"/>	Водоснабжение
<input type="checkbox"/>	Цоколь (с заглублением до 0,5 м включительно)	<input checked="" type="checkbox"/>	Отопление
<input checked="" type="checkbox"/>	Цоколь (с заглублением более 0,5 м)	<input checked="" type="checkbox"/>	Канализация
<input type="checkbox"/>	Технический этаж	<input checked="" type="checkbox"/>	Элементы благоустройства объекта аренды **: Водоснабжение
<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Отопление
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Канализация

Выходы в помещения:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	9
С улицы общих:		
Со двора отдельных:		
Со двора общих:		
Через проходные:		
Общая площадь здания (кв. м):		
(заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	89,4	
Общая площадь помещения(ов) части(ей), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	89,4	10-Н
Коэффициент потребительских качеств ***:		
Общая площадь помещения(ов) части(ей), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже,		
с учетом коэффициента потребительских качеств *** (кв. м):		
Общая площадь объекта аренды (кв.м):		89,4

Примечание:
 Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 89,4 кв.м
 В 2012 году (с учетом последующих корректировок, при наличии) в филиал ФГУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) - верно/неверно (исключено/внесено)
 Сведения о переименовке и т.д.
 Характеристика объекта аренды и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕИРН от 21.02.2024 №КУВН-001/2024-53232325 на основании обращения СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 01.03.2024 №04-10-4425/24-0-0. Элементы благоустройства указаны по архивным данным ГБУ «ГУИОН» по состоянию на 21.02.2008 на основании обращения СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 01.03.2024 №04-10-4425/24-0-0.
 * не заполняется при учете первого этажа здания
 ** не заполняется, если объект аренды является частью сооружения
 *** не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета

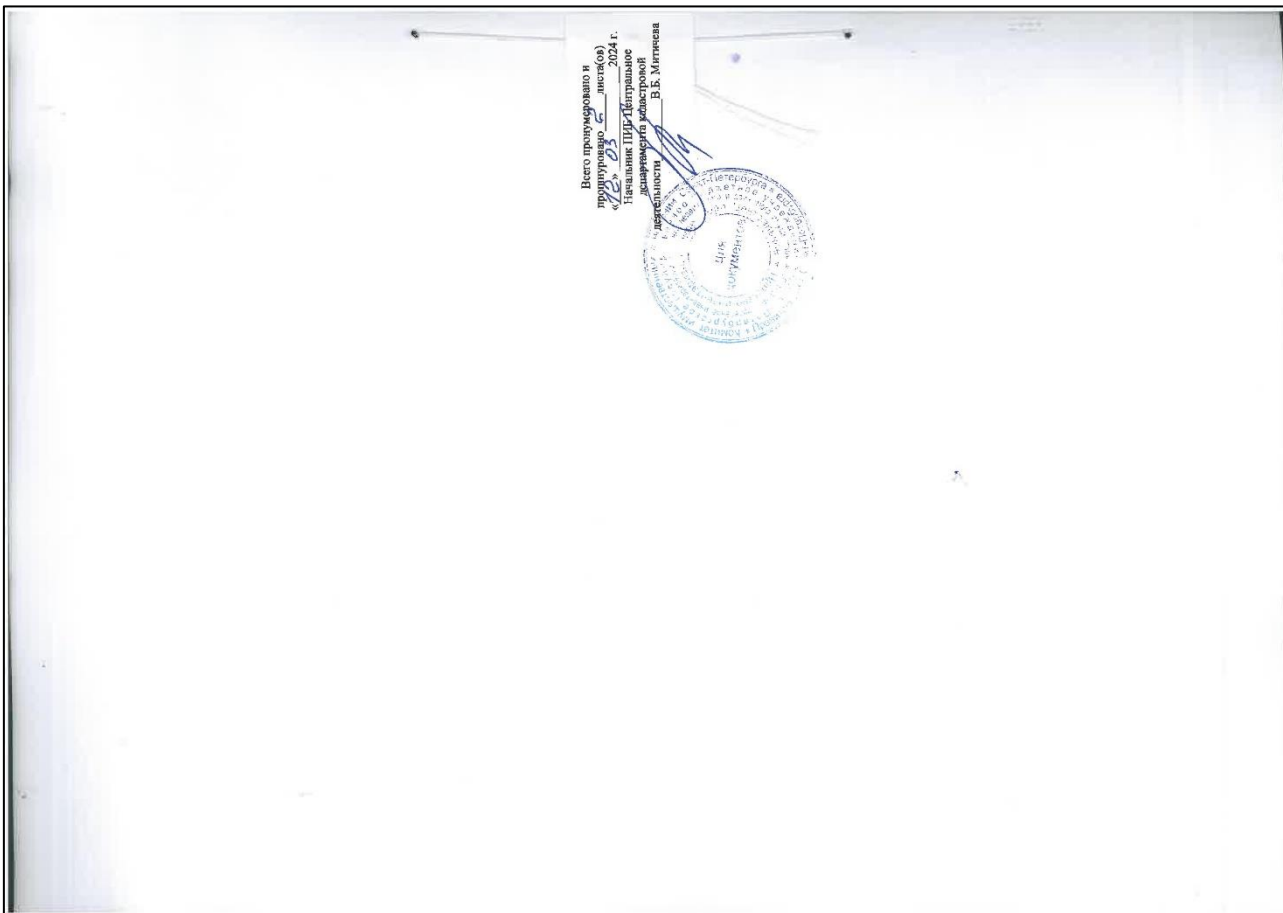


— граница строения
 Дополнительные сведения о строениях:




3. Верность координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	I	9	114342,25	93162,01	

Исполнитель: Киселева М.Н.
 Начальник ПИБ Центрального департамента кадастровой деятельности:
 Дата: 12 марта 2024 года
 Район: Центральный
 В.Б.Митичева



16.4.10. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»
 площадь Конституции, д. 1, Санкт-Петербург, 196247
 тел.: 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8 (812) 494-31-71

№ 105-4/1250 от 18.07 2024 г.

А К Т

об осуществлении технологического присоединения

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,
 (полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице
 начальника Департамента технологического присоединения по СПб Тараксина Леоида Вадимовича,
 (должность, Ф.И.О. лица – представитель сетевой организации)

действующего на основании
 доверенности № 399-15 от 07.10.2015г.,
 (Устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и
 Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга,
 (полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)

именуемый в дальнейшем заявителем с другой стороны, вместе именуемые сторонами, оформили и подписали
 настоящий акт о нижеследующем.

Характеристики выполненного присоединения:
 максимальная мощность: **3 (три) кВт**, с учетом опосредованно присоединенных энергопринимающих устройств
 субабонентов
 Энергопринимающие устройства заявителя: **ВРУ объекта в совокупности с питающей, распределительной и
 групповой сетями**

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 50, лит. А, пом. 10Н

№ объекта	Точка присоединения	Источники питания (важно для инвертируемых источников питания)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)		Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Прежние значения коэффициента реактивной мощности (пф)	Устройства защиты и режимной автоматике
				Номер	Напряжение				
1	РУ-0,38 кВ ТП 5443 (через распределительную сеть дома)	ТЭЦ-1 (РП 5504, ТП 5443, ф-1-08, ф-1-20)	Контактные соединения коммутационных аппаратов РУ-0,38 кВ ТП 5443 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону ГРЩ дома № 50, лит. А по Гороховой ул. (через распределительную сеть дома)	0,38/0,22	3	3	0,25	-	ПАО «Ленэнерго» № 1908007

№ объекта	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока			Измерительные трансформаторы напряжения		
	Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Место установки	Тип трансформации	Класс точности
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-

В соответствии с актом допуска приборов учета в эксплуатацию № _____

Прочие сведения:
 Акт о технологическом присоединении:
 № 14-15702-ДР-1191 (рег. № 134608 от 07.08.2014) – аннулируется.

Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами. Заявитель претензий по оказанию услуг к сетевой организации не имеет.

Подписи сторон:
Сетевая организация:
 ПАО «Ленэнерго»
 Начальник Департамента сетевой организации
 присоединения по СПб
 Тарараксин Л.В.

Заявитель:
 КИО
 Начальник Управления анализа сделок с объектами недвижимости
 Председатель
 Тарараксин Л.В.

04.2016 № 88831-42
 АН ЛУНАК

Баранова И.О.
 595-32-51
 №15-41250-ДР

