ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

от 02.12.2024 № 05-10-82114/24-0-3

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург (далее - Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее - неиспользуемый ОКН), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А** (далее - Объект).

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия регионального значения **«Дача Р. Павлова»**.
Район Санкт-Петербурга: **Курортный**.
Кадастровый номер: **78:38:0011223:83**.
Общая площадь здания: **261,3 кв. м**.
Входы: **2 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора**.
Элементы благоустройства: **отсутствуют**.
Целевое назначение: **нежилое**.

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

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

4. Установить, что:

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

4.2. В отношении Объекта арендатору Объекта необходимо выполнить работы по сохранению ОКН в соответствии с охранным обязательством собственника или иного законного владельца ОКН, утвержденным распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 05.09.2017 № 07-19-330/17 (далее - Охранное обязательство, Работы по сохранению) в течение 7 (семи) лет со дня передачи Объекта в аренду, который включает в себя срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению ОКН, не превышающий 2 (двух) лет со дня передачи Объекта в аренду.

4.3. Начальная цена (величина ежемесячной арендной платы на период действия договора аренды Объекта до дня выполнения арендатором Работ по сохранению) составляет **70 000 (семьдесят тысяч) рублей 00 копеек (**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 6BCDEF590EC9C4B794CBBE0F35A956E1
Владелец Похил Максим Геннадиевич
Действителен с 19.11.2024 по 12.02.2026

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

5. Ограничения, обременения в отношении неиспользуемого ОКН, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект является объектом культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова». Объект находится в неудовлетворительном состоянии (акт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 18.07.2017).

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

Заместитель председателя Комитета

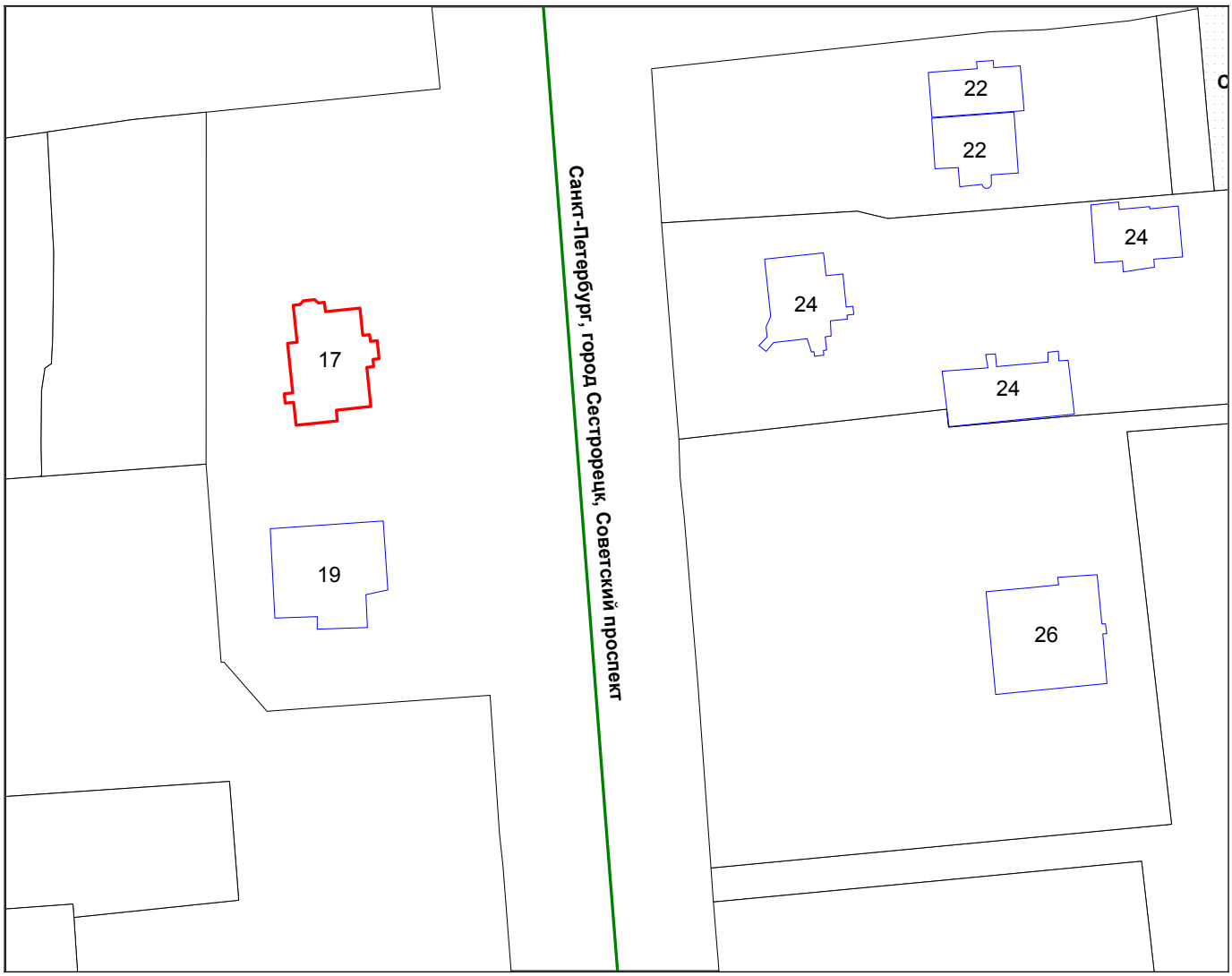
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 6BCDEF590EC9C4B794CBBE0F35A956E1
Владелец **Похил Максим Геннадиевич**
Действителен с 19.11.2024 по 12.02.2026

М.Г. Похил

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А
Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17



М 1:1000

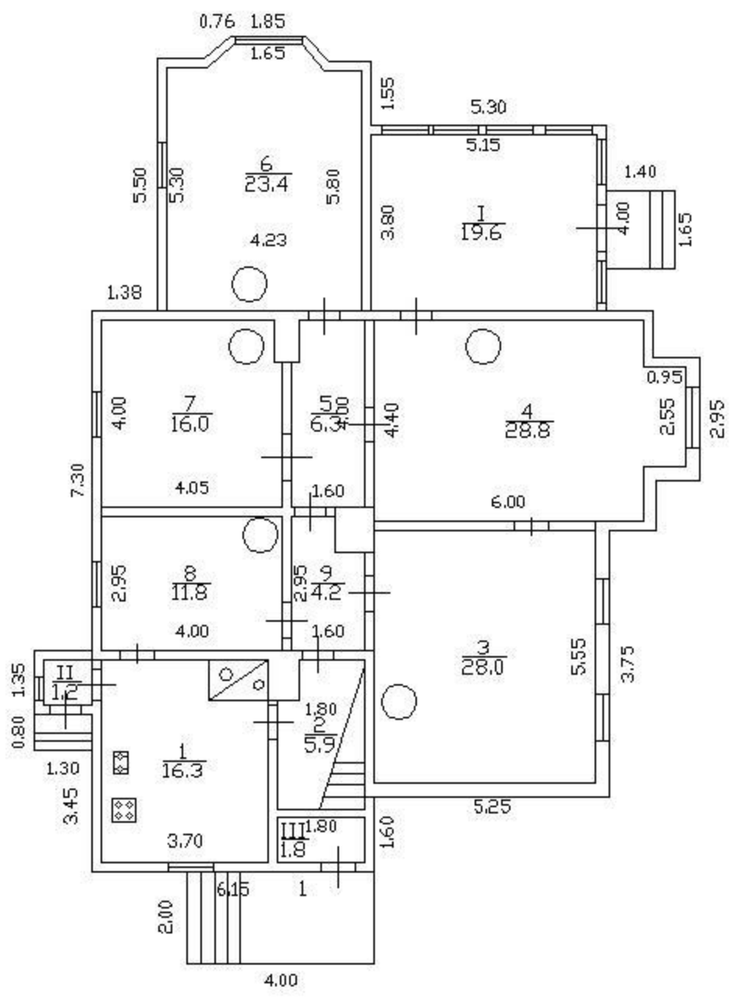
Условные обозначения

- граница строения

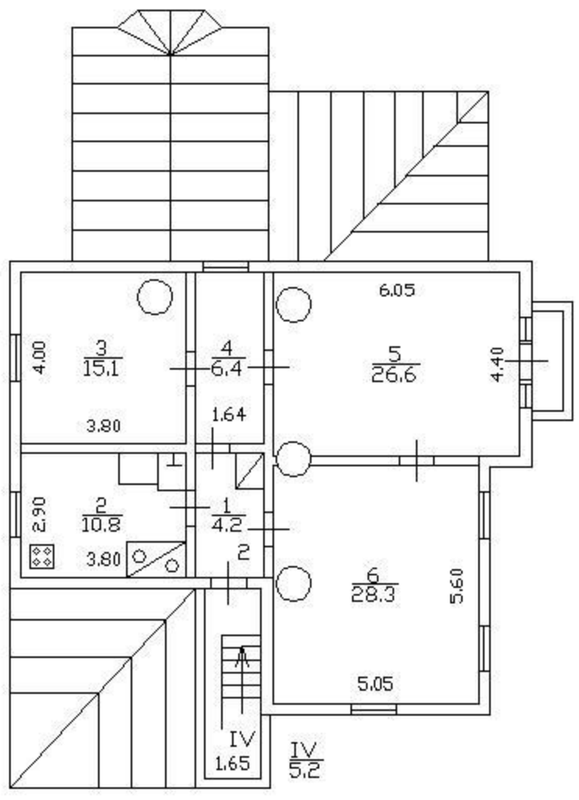
Начальник филиала ГУП “ГУИОН”
ПИБ Курортного и Кронштадтского районов

_____(Токарь В.В.)
М.П. «30» июля 2012 г.

План 1 этажа


0.76
1.85
1.65
1.55
5.30
5.15
1.40
5.50
5.30
6
23.4
5.80
4.23
3.80
I
19.6
4.00
1.65
1.38
7
16.0
4.00
5
6.3
4.40
4
28.8
0.95
2.55
2.95
7.30
4.05
1.60
6.00
8
11.8
2.95
4.00
9
4.2
2.95
1.60
3
28.0
5.55
3.75
II
1.2
1.35
0.80
1.30
1
16.3
3.45
3.70
1.80
2
5.9
5.25
III
1.8
1.80
1.60
6.15
1
2.00
4.00

План 2 этажа


3
15.1
4.00
3.80
4
6.4
1.64
5
26.6
6.05
4.40
2
10.8
2.90
3.80
1
4.2
2
6
28.3
5.60
5.05
IV
1.65
IV
5.2

Филиал ГУП “ГУИОН” ПИБ Курортного и Кронштадтского районов
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А

Жилые помещения

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	в т.числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примеча-ние
					Жилая, кв.м	Вспом. кв.м			
1	**1**	1	кухня	16.3		16.3		3.15	
		2	коридор	5.9		5.9		3.15	
		3	комната	28.0	28.0			3.15	
		4	комната	28.8	28.8			3.15	
		5	коридор	6.3		6.3		3.15	
		6	комната	23.4	23.4			3.15	
		7	комната	16.0	16.0			3.15	
		8	комната	11.8	11.8			3.15	
		9	коридор	4.2		4.2		3.15	
		I	веранда				19.6	3.15	
		II	тамбур				1.2	3.15	
		III	тамбур				1.8	3.15	
			Итого по квартире 1:	140.7	108.0	32.7	22.6		
2	**2**	1	коридор	4.2		4.2		3.50	
		2	кухня	10.8		10.8		3.50	
		3	комната	15.1	15.1			3.50	
		4	коридор	6.4		6.4		3.50	
		5	комната	26.6	26.6			3.50	
		6	комната	28.3	28.3			3.50	
			Итого по квартире 2:	91.4	70.0	21.4			
			Итого по жилым помещениям :	232.1	178.0	54.1	22.6		

Кроме того:
Лестницы

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
2	**1ЛК**	IV	лестничная площадка		5.2	3.50	
			Итого по помещению 1ЛК:		5.2		
			Итого по лестницам :		5.2		

<u>Итого по строению:</u>

Общая площадь, кв. м: 232.1
Кроме того: площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 22.6
площадь лестниц, кв. м: 0.0
площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 5.2
необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Гоностарева Н.Л. /

Проверил: _____ / Белогурова Т.И. /

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Курортного и Кронштадтского районов _____ / Токарь В.В. /

04 » сентября 2007 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ**

Новгородская ул., д. 20, литера А, Санкт-Петербург, 191144
Тел. (812) 576-58-01
E-mail: kenerg@keio.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

№01-20-10954/24-0-4 от 23.07.2024

На № _____от _____

ГБУ «ГУИОН»

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению рассмотрел обращение ГБУ «ГУИОН» от 05.06.2023 № 01-1751/24-0-0 (вх. от 06.06.2024 № 01-20-10954/24-0-0) по вопросу представления информации в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, кадастровые номера земельного участка 78:34:0010313:1113 и здания 78:38:0011223:83.

Направляем для сведения и учета в работе заключения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 13.06.2024 № Исх – 15789/300, ООО «ПетербургГаз» от 14.06.2024 № ИВ - 6220/24 и ООО «Петербургтеплоэнерго» от 13.06.2024 № 5185, ПАО «Россети Ленэнерго» от 16.06.2024 №ЛЭ/11-23/575, содержащие информацию по поставленным вопросам.

Ранее направленное заключение от 05.07.2024 № 01-20-10954/24-0-2 считать недействительным.

Приложение: 1.Исх. ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 13.06.2024 № Исх – 15789/300 на 1 л. в эл. виде.
2. Исх. ООО «Петербургтеплоэнерго» от 13.06.2024 № 5185 на 2 л. в эл. виде.
3.Исх. ООО «ПетербургГаз» от 14.06.2024№ ИВ - 6220/24 на 1 л. в эл. виде.
4.Исх. ПАО «Россети Ленэнерго» от 16.06.2024 №ЛЭ/11- 23/575 на 1 л. в эл. виде.

**Заместитель
председателя Комитета**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00813B8E7A71845FBF4D17571F9A50E4C6
Владелец **Балуев Роман Викторович**
Действителен с 16.01.2024 по 10.04.2025

Р.В.Балуев

Шемшур Диана Максимовна
576-39-82

ГБУ «ГУИОН»
№ 01-6953/24-1-0
от 24.07.2024

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ФИЛИАЛ «ЕДИНЫЙ РАСЧЕТНЫЙ ЦЕНТР»

Манчестерская ул., д.1, Санкт-Петербург, 194156
Телефон: (812) 702-12-98, факс (812) 438-47-94
Email: erc@vodokanal.spb.ru
ОКПО 15239349 ОГРН 1027809256254
ИНН/КПП 7830000426/780202002

17.06.2024 № Исх-15789/300

01-20-10953/24-0-1 10.06.2024

На № _____ от _____

Заместителю председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

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

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение по вопросу предоставления информации о возможности подключения (технологического присоединения) к инженерным сетям объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р.Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, кадастровый номер: 78:38:0011223:103 (далее – Объект), ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие) сообщает следующее.

1. Водоснабжение Объекта осуществляется в соответствии с договором холодного водоснабжения № 38-127942-ЖД-ВС от 11.03.2021, заключенным между Минаевым Олегом Александровичем и Предприятием.

Сброс бытовых сточных вод, а также поверхностных вод с кровли и прилегающей территории, и дренажных вод (при наличии) может быть осуществлен самостоятельно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2. В настоящее время у Предприятия отсутствуют ранее выданные и действующие на данный момент технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения.

Директор филиала **Ю. В. Артемьева**

Салтыков Дмитрий Николаевич, тел. 438 44 33, доб. 50-159

ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ПЕТЕРБУРГГАЗ
Общество с ограниченной ответственностью
ул. Гороховая, д. 63/2, лит. А, Санкт-Петербург, 191180
Тел. (812) 335-59-44 Факс 458-54-19
E-mail: peterburggaz@pgaz.spb.ru
http: www.peterburggaz.spb.ru
ОГРН 1047833005406
ИНН 7838017541 КПП 783801001

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга
Заместителю председателя

С.А. Мельниковой

14.06.2024 № ИВ-6220/24
на №01-20-10953/24-0-1 от 10.06.2024
О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, кадастровые номера земельного участка 78:38:0011223:103 и здания 78:38:0011223:83, сообщаем о принципиальной возможности подключения запрашиваемого объекта к действующим газораспределительным сетям.

Подключение объектов капитального строительства к газораспределительным сетям осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2021г. № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Договоров о подключении (технологическом присоединении) по запрашиваемому адресу заключено не было.

Также сообщаем, что рассмотрение вопроса о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) объекта будет возможно при условии наличия свободной пропускной способности на ГРС, подающих природный газ в газораспределительные сети, находящиеся в арендованном комплексе ГРО «ПетербургГаз», на момент подачи заявки.

Дополнительно сообщаем, что технологическое присоединение объекта должно осуществляться по согласованию с КГИОП (ОКС - объект культурного наследия).

Начальник департамента технического развития **И.В.Андреев**

Е.И.Богуш
+7 (812) 414 99 84, доб. 3656

2 000010 557813

ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПО ПРИСОЕДИНЕНИЯМ
И ИНВЕСТИЦИЯМ

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

13. 06. 2024 № 5185
на 01-20-10953/24-0-1 от 10.06.2024

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

Мельниковой С.А.

О предоставлении информации

Информация о возможности подключения
(технологического присоединения) к системе теплоснабжения

Подключение Объекта капитального строительства (реконструкции) на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, кадастровый номер 78:38:0011223:103, кадастровый номер здания 78:38:0011223:83 (далее - Объект) к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» технически возможно в пределах резерва тепловой мощности источника теплоснабжения по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Тарховский пр., д.24, лит. К в количестве 1,98 Гкал/час.

1. Назначение Объекта: для размещения многоквартирного жилого дома (объект культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова»).

2. Точка подключения: место физического соединения тепловых сетей исполнителя и тепловых сетей заявителя на границе сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, определяемое по наружной стене многоквартирного дома. Местоположение точки подключения будет определено договором о подключении с заявителем.

3. Максимальная тепловая нагрузка Объекта в точке подключения определяется договором о подключении в соответствии с заявкой правообладателя Объекта. При выполнении мероприятий по подключению (технологическому присоединению) к тепловым сетям может быть обеспечена запрашиваемая заявителем тепловая нагрузка для планируемых к размещению объектов с учетом градостроительных ограничений по объему застройки земельного участка.

4. Срок подключения объекта капитального строительства (технологического присоединения) к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» составляет от 18 до 36 месяцев, окончательный срок определяется на стадии заключения Договора на подключение.

5. В соответствии с п. 12 «Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2115 (далее – Правила), обязательства ООО «Петербургтеплоэнерго» по обеспечению подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (к системе теплоснабжения) прекращаются в случае, если в течение 4 месяцев с даты предоставления информации о возможности подключения Заявитель не подаст заявку о заключении договора о подключении.

Вместе с тем сообщаю, что в соответствии с п. 25 Правил техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения Общества может быть реализована только при отсутствии естественных (природных) препятствий и линейных объектов, препятствующих строительству тепловых сетей, а также при наличии технологических коридоров для организации подключения

П.К. Гавриленко

Плеханова Олеся Петровна
(812) 334-50-60 (5064)

РОССЕТИ
ЛЕНЭНЕРГО

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
197349, г. Санкт-Петербург,
вн. тер. г. муниципальный округ Озеро Долгое,
ул. Гаккелевская, д. 21, литера А
тел. 8 (800) 220-0-220
e-mail: office@lenenergo.ru
www.rosseti-lenenergo.ru
КПП 781401001, ОКТМО 40325000,
ИНН 7803002209, ОГРН 1027809170300

от 16-07-2024 № 17/01-23/575
на 01-20-10954/24-0-3 от 10.07.2024

ЗАКАЗНОЕ С
УВЕДОМЛЕНИЕМ

Заместителю председателя
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

Уважаемая Светлана Анатольевна!

На Ваше обращение от 11.07.2024 вх. № ЛЭ/01-02/18500 о предоставлении информации в отношении Объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, кадастровые номера земельного участка 78:38:0011223:103 и здания 78:38:0011223:83, сообщаю следующее.

Между ПАО «Россети Ленэнерго» (ранее АО «Курортэнерго») и Минаевым Олегом Александровичем заключен договор от 25.06.2019 № ОД-СПб-12822-19/20458-Э-19 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям мощности 15 кВт по 3 категории надежности для объекта «земельный участок», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, кадастровый номер земельного участка 78:38:0011223:103.

Со стороны ПАО «Россети Ленэнерго» (ранее АО «Курортэнерго») мероприятия по технологическому присоединению по вышеуказанному договору выполнены в полном объеме.

Заявителю выдан Акт об осуществлении технологического присоединения от 28.01.2020 № 31 АТ-01/20.

Заместитель генерального директора
по развитию и технологическому
присоединению В.В. Стромаков

Е.Н. Дмитриева
595-86-03

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

25.06.2024 № ИВ-130-6510

На № 01-1755/24-0-0 от 05.06.2024

ГБУ «ГУИОН»

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

О предоставлении учетных данных

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 №630, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский пр., д. 17, лит. А, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

00F73AE547CEB4EDAE703E20200C27DE6F
Владелец: Цыганов Егор Вячеславович
Действителен с 08.05.2024 по 01.08.2025

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, лит. А, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 417-43-03, факс (812) 710-42-45
e-mail: kgiop@gov.spb.ru http://www. gov.spb.ru
ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

03.07.2024 № 01-46-1581/24-0-1
№ 01-46-1581/24-0-0 от 05.06.2024
На № 01-1743/24-0-0 от 05.06.2024

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781610553800005
Наименование объекта культурного наследия	Дача Р. Павлова
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	нач. XX в.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Памятник
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/1678747
Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры	Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов

или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	культуного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-362 от 24.08.2015
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Распоряжение КГИОП № 10-362 от 24.08.2015
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 268-р от 31.05.2019

Заместитель начальника отдела государственного реестра объектов культурного наследия **К.С.Евтеев**

Для документов №5

Коробкова Е.В.
(812) 417-43-46

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

Санкт-Петербург, город Сестрорецк,
Советский пр., д. 17, лит. А

(Адрес объекта)

«18» июля 2017 г.

представитель органа
государственной охраны ведущий специалист отдела пригородных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия О.А.Баталова

(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

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

«Дача Р. Павлова»– объект культурного наследия регионального значения, на основании распоряжения КГИОП № 10-362 от 24.08.2015

(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

г. Сестрорецк

(Город)

улица Советский пр. д. 17 литер А офис -

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

Двухэтажный бревенчатый на гранитном фундаменте под высокой полувальмовой крышей дом в стиле модерн. Асимметричная объемно-пространственная композиция состоит из Г-образного в плане основного двухэтажного объема и примыкающих к нему трех одноэтажных частей. Стены гладко оштукатурены и завершены простым карнизом. Наблюдется деструкция штукатурного слоя стен, фрагментарные утраты штукатурного слоя до обнажения дранки, повсеместно наблюдаются трещины, следы намоканий и биопоражений. Двухэтажная часть главного – восточного фасада с ризалитом, завершенным перекрытым полувальмовой крышей щипцовым фронтоном. Наблюдаются деформации кровельного окрытия, фрагментарные утраты, следы механических повреждений, прогибы, ослабление связей и потеря конструктивной устойчивости стропильной системы на отдельных участках. Расположенные в три оси окна в 1-м этаже прямоугольные, во 2-м с

трапециевидными фрамугами обрамлены простыми рамочными наличниками. Дверные заполнения позднейшие, глухие; элементы резного деревянного декора: деревянные плоские наличники наблюдается рассыхание древесины, повреждение окрасочного слоя, коробление древесины, отдельные дверные заполнения утрачены. Остекление оконных заполнений частично утрачено, часть оконных проемов зашита. По центральной оси ризалита в уровне первого этажа - эркер; одноэтажная часть здания представляет собой остекленную веранду. По сторонам от двухэтажной части – расположенные на одной линии одноэтажные пристройки, в южной - имеется входная дверь с навесом. Главный вход в дом с южного фасада через открытое крыльцо с поздним навесом и резным ограждением. Отмостка отсутствует, уровень «культурного» слоя завышен. Первоначальная отделка интерьеров не сохранилась.

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

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

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

не имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

имеется

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны: _____ (Подпись) Ольга Александровна Баталова (Ф.И.О. полностью)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

05.09.2017 № 04-19-330/17

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527
КОПИЯ ВЕРНА
Исполнитель

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

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

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р.Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 24.08.2015 № 10-362: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

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

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

Г.Р. Аганова

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 05 СЕН 2017 № 04 19-330/17

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА

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

"Дача Р.Павлова"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

7	8	1	6	1	0	5	5	3	8	0	0	0	0	5

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

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

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

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

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

«Дача Р.Павлова»

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:

начало XX в.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного

наследия:

федерального [ ] регионального [V] муниципального [ ] значения

(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник [V] ансамбль [ ]

(нужное отметить знаком "V")

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

распоряжение КГИОП № 10-362 от «24» августа 2015 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк

(населенный пункт)

улица Советский проспект д. 17 корп./стр. литера А помещение/квартира ---

иные сведения:

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А (согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.05.2017 № 99/2017/18371129)

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 распоряжением КГИОП от 24.08.2015 № 10-362 согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 13.05.2016 № 10-192, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

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

Прилагается: 5 (пять) изображений,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

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

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

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

реестра.

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

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия в Международный день памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем.

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

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с

одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	На основании задания КГИОП разработать и согласовать проектную документацию на проведение работ по реставрации объекта культурного наследия	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 84 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

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

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

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

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

10)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.

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

12)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 распоряжением КГИОП от 24.08.2015 № 10-362;
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 13.05.2016 № 10-192;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Приложение № 1
к охранному обязательству

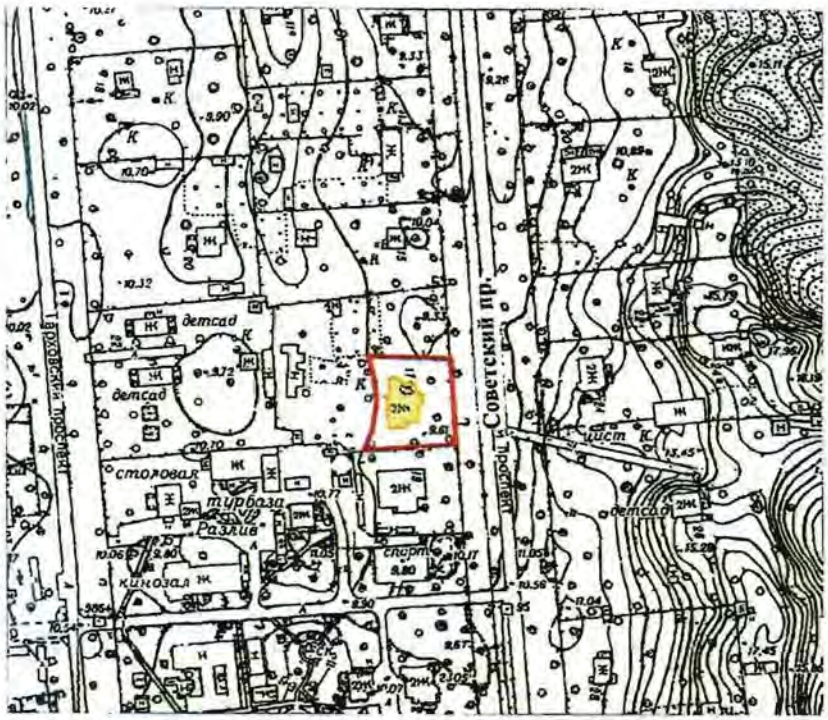
План границ территории

объекта культурного наследия регионального значения

«Дача Р.Павлова»

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский пр. д. 17, литера А

1. Схема границ территории объекта



масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- граница территории объекта культурного наследия

- объект культурного наследия регионального значения

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Описание границ: От точки 1 на запад вдоль забора до точки 2. От точки 2 на северо-восток через территорию участка до точки 3. От точки 3 на северо-восток через территорию участка до точки 4. От точки 4 на север через территорию участка до точки 5. От точки 5 на север через территорию участка до точки 6. От точки 6 на северо-запад через территорию участка до точки 7. От точки 7 на северо-запад через территорию участка до точки 8. От точки 8 на восток через территорию участка по прямой линии до точки 9. От точки 9 на юг вдоль границы участка по Советскому проспекту к точке 1.

3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница территории объекта культурного наследия

• 1 *номер характерной точки*

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	94,638	109,437
2.	94,604	109,434
3.	94,607	109,441
4.	94,609	109,448
5.	94,609	109,453
6.	94,609	109,459
7.	94,608	109,462
8.	94,606	109,469
9.	94,636	109,468

Приложение № 2
к охранному обязательству

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Р.Павлова»
Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, Советский пр. д. 17, лит. А

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	пятно застройки, местоположение, габариты, конфигурация, объемно-пространственное решение одно-двухэтажного здания сложной формы с верандой (за исключением поздней дровницы в северо-восточной части);	
		габариты, конфигурация, высотные отметки кровли сложных очертаний: полувальмовая в объёме щипцов двухэтажной части, двускатная над одноэтажными объёмами, скатная над объёмом крыльца, вальмовая над объёмом веранды.	
2	Конструктивная система здания:	каменный фундамент; исторические внешние и внутренние капитальные стены — бревенчатый сруб; отметки исторических междуэтажных перекрытий;	
		кровля по деревянной обрешетке; свесы кровли на кобылках;	

		лестница в западной части южного фасада (утрачена в уровне 1-го этажа): местоположение, габариты, конструкция (тетивная), конфигурация (одномаршевая, с площадкой в верхней части), материал (дерево); материал (дерево) и конструкция ступеней (с подступенками); материал (дерево), конструкция, конфигурация лестничного ограждения (профилированный поручень на балясинах);	
		крыльцо веранды: материал (дерево), габариты, конфигурация ступеней и площадки.	

3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в стиле модерн; бетонный цоколь;	
		материал и характер отделки фасадов: штукатурка по дранке; принцип окраски (светлая штукатурка с контрастными наличниками);	
		материал и характер отделки фасада веранды: обшивка вагонкой (вертикально);	
		историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных проёмов: в основном объёме: - с прямоугольными перемычками в уровне 1-го этажа и 2-го этажа северного фасада;	
		- с трапециевидными перемычками в уровне 2-го этажа,	
		- слуховые окна щипцов – с прямоугольными перемычками;	

		в объёме веранды: с прямоугольными перемычками; в объёмах основного объёма и веранды: - исторический материал заполнений оконных проёмов (дерево),	
		- рисунок заполнений (трёхчастные в нижнем секторе, с мелко расстеклованной верхней фрамугой);	
		оформление оконных проёмов: - в основном объёме плоские деревянные наличники: трапециевидные на проёмах с трапециевидными перемычками,	
		лучковые на проёмах с прямоугольными перемычками;	
		в объёме веранды – плоские прямоугольные наличники;	

		местоположение, габариты и конфигурация дверных проёмов с прямоугольными перемычками: - в южной части западного фасада (в уровне 1-го этажа) - в западной части южного фасада (в уровне 2-го этажа);	
		- по центральной оси восточного фасада веранды;	
		трапециевидная раскреповка в одну световую ось в центральной части восточного фасада.	

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р.Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 24.08.2015 № 10-362: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А)

1. Западный фасад

2. Западный и южный фасады

3. Южный фасад

4. Восточный и северный фасады

5. Северный фасад

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

Экземпляр № 1

781610553800005

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

ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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

08.10.2014
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дача Р. Павлова

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного

наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

нач. XX в. -

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культуного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-362 от 24.08.2015 г.

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

г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А

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

От точки 1 на запад вдоль забора до точки 2. От точки 2 на северо-восток через территорию участка до точки 3. От точки 3 на северо-восток через территорию участка до точки 4. От точки 4 на север через территорию участка до точки 5. От точки 5 на север через территорию участка до точки 6. От точки 6 на северо-запад через территорию участка до точки 7. От точки 7 на северо-запад через территорию участка до точки 8. От точки 8 на восток через территорию участка по прямой линии до точки 9. От точки 9 на юг вдоль границы участка по Советскому проспекту к точке 1.

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культуного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-362 от 24.08.2015 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: местоположение, исторические габариты одно-двухэтажного здания сложной формы с верандой; габариты, конфигурация, высотные отметки кровли сложных очертаний: полувальмовая в объёме щипцов двухэтажной части, двускатная над одноэтажными объёмами, вальмовая над объёмом веранды; материал окрытия кровли - листовой металл. Конструктивная система здания: бетонный фундамент; исторические наружные капитальные стены — местоположение, материал (деревянный сруб основного объема здания, каркасный деревянный объем исторической пристройки с верандой в северной части здания); местоположение исторических междуэтажных перекрытий; Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в стиле модерн, в том числе: бетонный цоколь; материал и характер отделки фасадов: штукатурка основного объема, окраска; пристройка -профилированная доска. историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных проёмов: - с прямоугольными перемычками в уровне 1-го этажа и 2-го этажа северного фасада; - с трапециевидными перемычками в уровне 2-го этажа, - слуховые окна щипцов - с прямоугольными перемычками; в объёме веранды: с прямоугольными перемычками; местоположение, габариты, конфигурация оконных проемов; исторический материал (дерево) и рисунок (трёхчастные в нижнем секторе, с мелко расстеклованной верхней фрамугой) заполнений оконных проёмов: дверные заполнения -материал (дерево); рисунок (филенчатый); местоположение существующих дверных проемов 1-го этажа; оформление оконных проёмов: плоские деревянные наличники, трапециевидные на проёмах с трапециевидными перемычками; ризалит трапециевидный в плане в уровне первого этажа в центральной части восточного фасада; свесы кровли на деревянных кобылках. местоположение, исторические габариты одно-двухэтажного здания сложной формы с верандой; габариты, конфигурация, высотные отметки кровли сложных очертаний: полувальмовая в объёме щипцов двухэтажной части, двускатная над одноэтажными объёмами, вальмовая над объёмом веранды; материал окрытия кровли -листовой металл. Конструктивная система здания: бетонный фундамент; исторические наружные капитальные стены — местоположение, материал (деревянный сруб основного объема здания, каркасный деревянный объем исторической пристройки с верандой в северной части здания); местоположение исторических междуэтажных перекрытий; Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в стиле модерн, в том числе: бетонный цоколь; материал и характер отделки фасадов: штукатурка основного объема, окраска; пристройка -профилированная доска. историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных проёмов: - с прямоугольными перемычками в уровне 1-го этажа и 2-го этажа северного фасада; - с трапециевидными перемычками в уровне 2-го этажа, - слуховые окна щипцов - с прямоугольными перемычками; в объёме веранды: с прямоугольными перемычками; местоположение, габариты, конфигурация оконных проемов; исторический материал (дерево) и рисунок (трёхчастные в нижнем секторе, с мелко расстеклованной верхней фрамугой) заполнений оконных проёмов: дверные заполнения -материал (дерево); рисунок (филенчатый); местоположение существующих дверных проемов 1-го этажа; оформление оконных проёмов: плоские деревянные наличники, трапециевидные на проёмах с трапециевидными перемычками; ризалит трапециевидный в плане в уровне первого этажа в центральной части восточного фасада; свесы кровли на деревянных кобылках. местоположение, исторические габариты одно-двухэтажного здания сложной формы с верандой; габариты, конфигурация, высотные отметки кровли сложных очертаний: полувальмовая в объёме щипцов двухэтажной части, двускатная над одноэтажными объёмами, вальмовая над объёмом веранды; материал окрытия кровли -листовой металл. Конструктивная система здания: бетонный фундамент; исторические наружные капитальные стены — местоположение, материал (деревянный сруб основного объема здания, каркасный деревянный объем исторической пристройки с верандой в северной части здания); местоположение исторических междуэтажных перекрытий; Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в стиле модерн, в том числе: бетонный цоколь; материал и характер отделки фасадов: штукатурка основного объема, окраска; пристройка -профилированная доска. историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных проёмов: - с прямоугольными перемычками в уровне 1-го этажа и 2-го этажа северного фасада; - с трапециевидными перемычками в уровне 2-го этажа, - слуховые окна щипцов - с прямоугольными перемычками; в объёме веранды: с прямоугольными перемычками; местоположение, габариты, конфигурация оконных проемов; исторический материал (дерево) и рисунок (трёхчастные в нижнем секторе, с мелко расстеклованной верхней фрамугой) заполнений оконных проёмов: дверные заполнения -материал (дерево); рисунок (филенчатый);

местоположение существующих дверных проемов 1-го этажа; оформление оконных проёмов: плоские деревянные наличники, трапециевидные на проёмах с трапециевидными перемычками; ризалит трапециевидный в плане в уровне первого этажа в центральной части восточного фасада; свесы кровли на деревянных кобылках. местоположение, исторические габариты одно-двухэтажного здания сложной формы с верандой; габариты, конфигурация, высотные отметки кровли сложных очертаний: полувальмовая в объёме щипцов двухэтажной части, двускатная над одноэтажными объёмами, вальмовая над объёмом веранды; материал окрытия кровли -листовой металл. Конструктивная система здания: бетонный фундамент; исторические наружные капитальные стены — местоположение, материал (деревянный сруб основного объема здания, каркасный деревянный объем исторической пристройки с верандой в северной части здания); местоположение исторических междуэтажных перекрытий; Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в стиле модерн, в том числе: бетонный цоколь; материал и характер отделки фасадов: штукатурка основного объема, окраска; пристройка -профилированная доска. историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных проёмов: - с прямоугольными перемычками в уровне 1-го этажа и 2-го этажа северного фасада; - с трапециевидными перемычками в уровне 2-го этажа, - слуховые окна щипцов - с прямоугольными перемычками; в объёме веранды: с прямоугольными перемычками; местоположение, габариты, конфигурация оконных проемов; исторический материал (дерево) и рисунок (трёхчастные в нижнем секторе, с мелко расстеклованной верхней фрамугой) заполнений оконных проёмов: дверные заполнения -материал (дерево); рисунок (филенчатый); местоположение существующих дверных проемов 1-го этажа; оформление оконных проёмов: плоские деревянные наличники, трапециевидные на проёмах с трапециевидными перемычками; ризалит трапециевидный в плане в уровне первого этажа в центральной части восточного фасада; свесы кровли на деревянных кобылках. местоположение, исторические габариты одно-двухэтажного здания сложной формы с верандой; габариты, конфигурация, высотные отметки кровли сложных очертаний: полувальмовая в объёме щипцов двухэтажной части, двускатная над одноэтажными объёмами, вальмовая над объёмом веранды; материал окрытия кровли -листовой металл. Конструктивная система здания: бетонный фундамент; исторические наружные капитальные стены — местоположение, материал (деревянный сруб основного объема здания, каркасный деревянный объем исторической пристройки с верандой в северной части здания); местоположение исторических междуэтажных перекрытий; Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в стиле модерн, в том числе: бетонный цоколь; материал и характер отделки фасадов: штукатурка основного объема, окраска; пристройка -профилированная доска. историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных проёмов: - с прямоугольными перемычками в уровне 1-го этажа и 2-го этажа северного фасада; - с трапециевидными перемычками в уровне 2-го этажа, - слуховые окна щипцов - с прямоугольными перемычками; в объёме веранды: с прямоугольными перемычками; местоположение, габариты, конфигурация оконных проемов; исторический материал (дерево) и рисунок (трёхчастные в нижнем секторе, с мелко расстеклованной верхней фрамугой) заполнений оконных проёмов: дверные заполнения -материал (дерево); рисунок (филенчатый); местоположение существующих дверных проемов 1-го этажа; оформление оконных проёмов: плоские деревянные наличники, трапециевидные на проёмах с трапециевидными перемычками; ризалит трапециевидный в плане в уровне первого этажа в центральной части восточного фасада; свесы кровли на деревянных кобылках.

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р.Павлова»" № 268-р от 31.05.2019 г.

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

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

Всего в паспорте листов **5**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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

М.П.

07 . 06 . 2024

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

УТВЕРЖДАЮ
Начальник Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП

Е.Е. Ломакина

«25» 08 2017 г.

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

г. Санкт-Петербург «28» июля 2017 г.

Представитель(-ли) КГИОП, в лице начальника отдела пригородных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Сокольцова А.С. и ведущего специалиста отдела ландшафтной архитектуры Управления ландшафтной архитектуры и гидротехнических сооружений КГИОП Смирнову А.М. произвел(-и) осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р.Павлова», площадью 232,1 кв.м, кадастровый номер 78:38:0011223:83 расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 24.08.2015 № 10-362: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт).

Годы постройки (перестройки) и архитектор: здание построено в начале XX в., архитектор не установлен. Здание двухэтажное из деревянного бруса, оштукатуренное по дранке. Ассиметричная объемно-пространственная композиция состоит из Г-образного в плане основного двухэтажного объема и примыкающих к нему трех одноэтажных частей. Юго-западная часть здания пострадала от пожара.

1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				
а) основания:				
- фундамент:	V			
- цоколи:		V		
- отмостки:		V		
б) несущие конструкции:				
- стены:		V		
- колонны, столбы:			V	
в) перекрытия:				
- межэтажные:		V		

- перемычки оконных и дверных проемов:		V		
г) крыша:				
- мауэрлат:	V			
- стропила:	V			
- обрешетка:	V			
- кровля:	V			
д) главы и шатры:				
- конструкции:			V	
- покрытие:			V	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба:		V		
- трубы:		V		
- сливы:		V		
ж) фасады:				
- облицовка стен:		V		
- окраска стен:		V		
- монументальная живопись:			V	
- лепнина:			V	
- декоративные элементы:		V		
- карнизы:			V	
- пилястры:			V	
- балконы:		V		
- лоджии:			V	
- крыльца:		V		
- окна:		V		
- двери:		V		
з) интерьеры помещений:				
- полы:		V		
- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов):		V		
- стены:		V		
- перегородки:		V		
- живопись			V	
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения:			V	
- карнизы:			V	
- лестницы:			V	
- двери:		V		
и) монументы:				
- постамент:			V	
- скульптура:			V	
- обелиск:			V	
- колонна:			V	
к) инженерные коммуникации:				
- электроснабжение:	V			
- отопление:	V			
- водопровод:	V			
- канализация:	V			

л) территория объекта культурного наследия:

Территория объекта культурного наследия представляет собой участок неправильной формы близкий к трапециевидной, имеет ровный рельеф без ярко выраженных перепадов вертикальных отметок. Территория дачного участка ограничена с восточной стороны по Советскому проспекту – современным деревянным забором, с южной – сеткой рабица, с северной и западной сторон – соседними земельными участками. Территория не благоустроена, находится в неудовлетворительном состоянии (зарастает сорной и самосевной растительностью, имеется неубранный пень спиленной рябины обыкновенной при входе на территорию объекта культурного наследия; постройки хозяйственного назначения расположенные в юго-западной части территории – современный деревянный туалет, деревянный навес, металлический сарай на металлическом каркасе; в юго-восточной части территории – современное газовое оборудование; складируются автомобильные покрышки, старые деревянные двери и доски). Подход к зданию дачи организован со стороны Советского проспекта.

Газон обыкновенный, в неудовлетворительном состоянии: местами сильно вытоптан, не окашивается, с примесью сорной растительности, пересечен тропинками.

С южной стороны территории расположен автомобильный проезд, на отдельных участках встречаются фрагменты открытого грунта; имеется сорная растительность.

Вдоль Советского проспекта с восточной стороны, с южной и западной сторон территории свободнорастущие куртины спиреи, сирени обыкновенной, находятся в неудовлетворительном состоянии (отсутствует уход). Цветочное оформление представлено современной клумбой в северо-восточной части территории: лилейник

На территории сохранились фрагменты старовозрастной рядовой посадки вдоль Советского проспекта и с северной стороны территории из сосны обыкновенной (4 шт.), дуба черешчатого (1 шт.). С западной стороны территории имеется одно дерево средневозрастной березы повислой; с южной стороны – два молодых дерева вяза и клена остролистного; с юго-западной стороны сохранилось единичное дерево старовозрастной сосны обыкновенной; также имеется самосев клена остролистного, вяза, ясеня обыкновенного, рябины обыкновенной. Древесные насаждения в целом находятся в удовлетворительном состоянии, но требуют регулярного ухода и проведения мероприятий по лечению и сохранению, требуется уборка, выбраковка больной и самосевной растительности.

2. Предметы декоративно-прикладного искусства:			V	

3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории:

Со стороны южного фасада (веранда) имеется пристройка - деревянный козырек, окрытый жестью, на деревянных опорах;

а) основания:

- цоколи: бетонные, наблюдаются сколы, трещины, биопоражения;
- отмостки: утоплены в культурный слой;

б) несущие конструкции:

- стены: бревенчатые, оштукатурены, окрашены, наблюдаются следы пожара на южном фасаде, наблюдается рассыхание древесины, следы намокания, утрата отделочных слоев до дранки, веранда обшита вагонкой, наблюдается рассыхание древесины, следы намокания, утраты;

в) перекрытия:

- межэтажные: деревянные, оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками, частично подшиты деревянными досками, наблюдаются следы протечек, утраты отделочных слоев до обнажения дранки, шелушение окрасочных слоев, имеются утраты перекрытий между 2-м этажом и чердаком, прогибы;
- перемычки оконных и дверных проемов: деревянные, наблюдается рассыхание древесины, деструкция отделочных слоев;

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические, наблюдается коррозия металла;
- трубы: металлические, наблюдается коррозия металла, утрата отдельных элементов;
- сливы: металлические, наблюдается коррозия металла;

ж) фасады:

- облицовка стен: оштукатурены, окрашены, наблюдаются следы пожара на южном фасаде, трещины и утраты отделочных слоев до дранки, стены веранды обшиты вагонкой, наблюдаются следы намокания, деструкция древесины, утраты;
- окраска стен: окрашены, наблюдаются следы пожара на южном фасаде, трещины и утраты отделочных слоев до дранки, стены веранды обшиты вагонкой, наблюдается шелушение окрасочных слоев;
- декоративные элементы: плоские наличники, наблюдается рассыхание древесины, деструкция отделочных слоев;
- балконы: со стороны южного и западного фасадов расположена остекленная веранда, наблюдаются следы намокания, деструкция древесины, утраты обшивки и остекления;
- крыльца: со стороны веранды имеется крыльцо с деревянными ступенями, наблюдаются следы намокания, деструкция древесины, прогиб ступеней; со стороны западного фасада расположен деревянный окрашенный тамбур с металлическим окрытием, наблюдаются следы намокания, деструкция древесины, прогиб ступеней, шелушение окрасочных слоев;

Со стороны северного фасада расположена наружная лестница, тетивная, одномаршевая, с деревянными ступенями и профилированным поручнем на балясинах, в уровне 1 этажа утрачена, наблюдается деструкция древесины, истертости в ходовых местах, сколы и прогиб ступеней;

- окна: проемы основного объема с прямоугольной (в уровне 1 этажа и чердака) и трапециевидной перемычкой (в уровне 2 этажа), оконные проемы веранды с прямоугольной перемычкой, оконные заполнения деревянные с мелкой расстекловкой, наблюдается рассыхание древесины, деструкция отделочных слоев; часть оконных проемов 1 этажа затянуто пленкой, частичная утрата остекления оконных заполнений;
- двери: здание имеет 3 входа, входа со стороны восточного фасада, вход со стороны веранды, вход в уровне 2 этажа восточного фасад. Дверные заполнения - прямоугольной формы, деревянные, одностворчатые, наблюдается шелушение окрасочных слоев, рассыхание древесины;

з) интерьеры помещений:

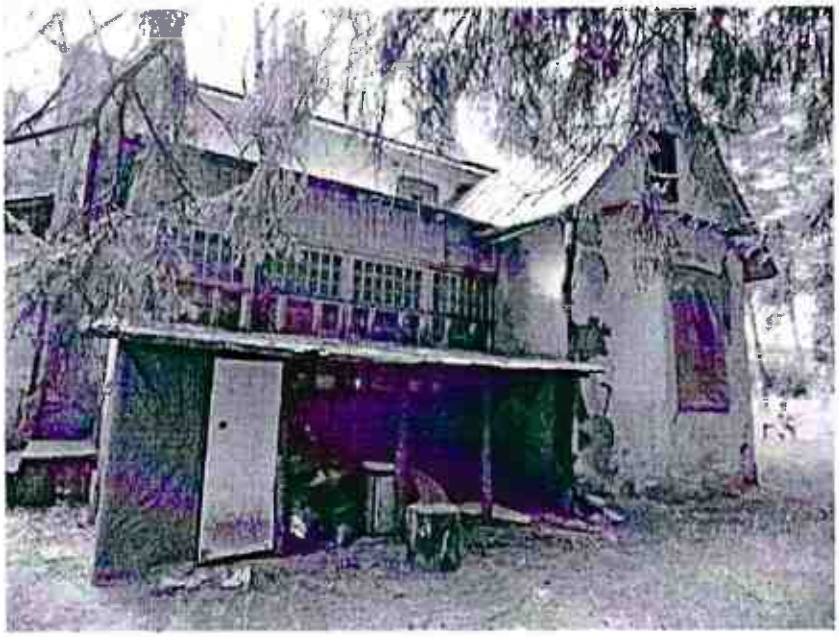
- полы: дощатые, наблюдаются утраты окрасочных слоев, частично скрыты бытовым мусором;
- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): деревянные, оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками, частично подшиты деревянными досками, наблюдаются следы протечек, утрата отделочных слоев до обнажения дранки, шелушение окрасочных слоев, прогибы, имеются частичные утраты перекрытий между 2 этажом и чердачным помещением;
- стены: деревянные, оштукатурены, окрашены, частично оклеены обоями, наблюдаются следы протечек, утрата отделочных слоев до обнажения дранки, шелушение окрасочных слоев;
- перегородки: деревянные, оштукатурены, окрашены, частично оклеены обоями, наблюдаются следы протечек, утрата отделочных слоев до обнажения дранки, шелушение окрасочных слоев;
- двери: прямоугольные, дверные заполнения деревянные, глухие, полусветлые, частично филенчатые, окрашенные, наблюдается шелушение окрасочных слоев, утрата филенок;

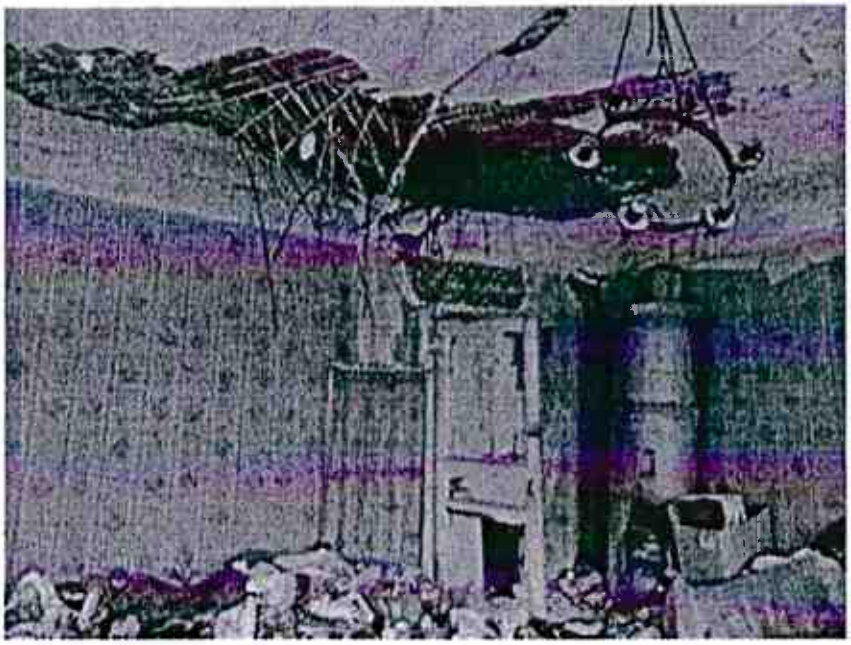
2. СОСТАВ (ПЕРЕЧЕНЬ) ВИДОВ РАБОТ, СРОКИ (ПЕРИОДИЧНОСТЬ)

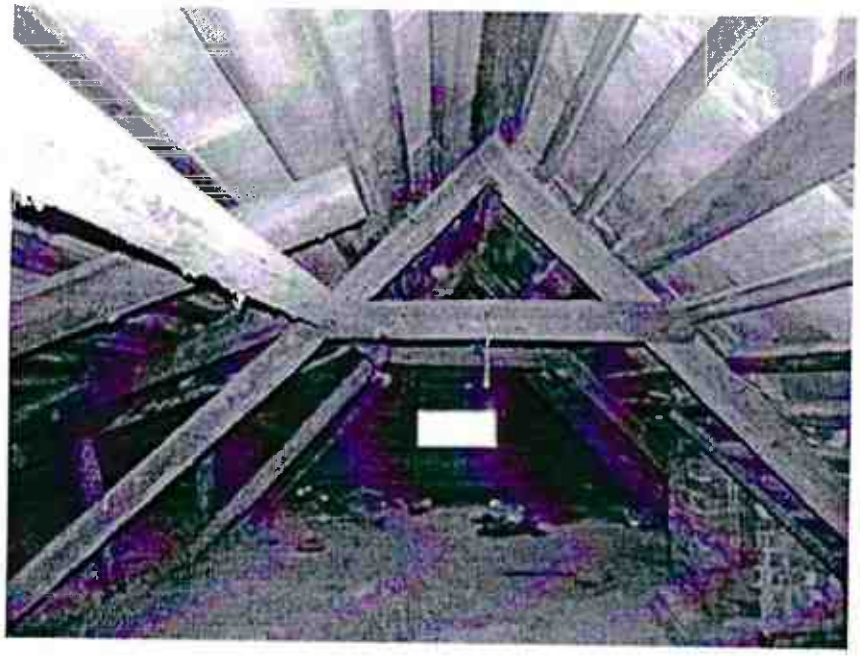
NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	На основании задания КГИОП разработать и согласовать проектную документацию на проведение работ по реставрации объекта культурного наследия	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 84 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

ФОТОФИКСАЦИЯ:

Ознакомлено Романов Д.В.







Представитель КГИОП _____ А. С. Сокольцов

Представитель КГИОП _____ А. М. Смирнов

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 11.11.2024, поступившего на рассмотрение 11.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-275083973	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

Номер кадастрового квартала:	78:38:0011223
Дата присвоения кадастрового номера:	07.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А
Площадь, м2:	1843 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб:	19976794.15
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:38:0011223:83
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
Получатель выписки:	Федорова Ариадна Витальевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-275083973	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

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 78:38:0011223:103-78/011/2023-5 07.02.2023 14:07:43
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-275083973	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

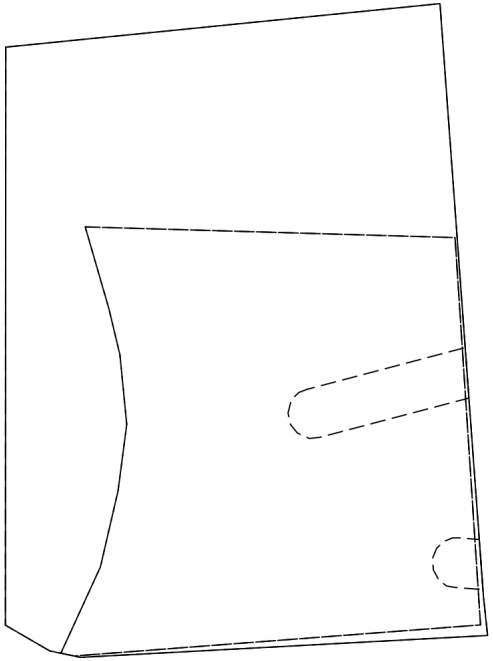
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-275083973	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.11.2024, поступившего на рассмотрение 11.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

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

11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-275083995	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:83

Номер кадастрового квартала:	78:38:0011223
Дата присвоения кадастрового номера:	19.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А
Площадь, м2:	261.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Объект культурного наследия регионального значения "Дача Р. Павлова"
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3270409.77
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:38:0011223:103
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Федорова Ариадна Витальевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

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

11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-275083995	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:83

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 78:38:0011223:83-78/011/2023-1 14.11.2023 15:39:26
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

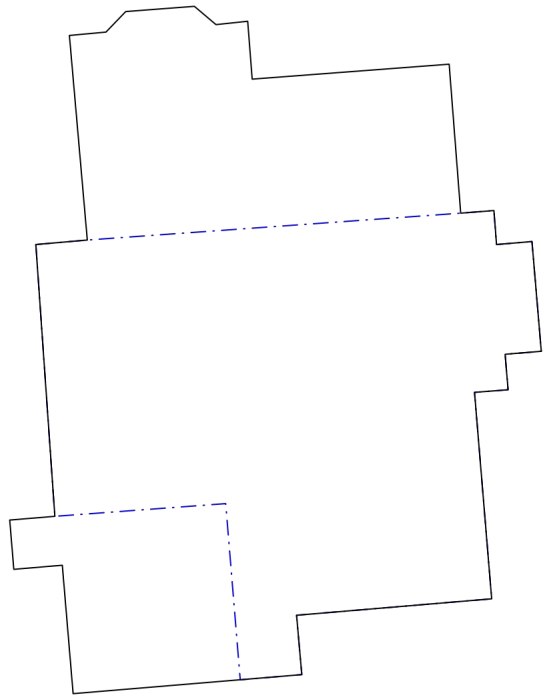
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

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

11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-275083995	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:83

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



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

КЛИРИНГ

ОТЧЕТ
№ 689/24ГА-н

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ЕЖЕМЕСЯЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ ПЛОЩАДЬЮ 261,3 КВ.М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0011223:83, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ГОРОД СЕСТРОРЕЦК, СОВЕТСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 17, ЛИТЕРА А, ЯВЛЯЮЩЕЕСЯ ОБЪЕКТОМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДАЧА Р. ПАВЛОВА» И ЧАСТЬ (ПО ОБРЕЗУ ФУНДАМЕНТА ЗДАНИЯ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО УКАЗАННОМУ АДРЕСУ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 78:38:0011223:103

ЗАКАЗЧИК
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ДАТА ОЦЕНКИ
24.10.2024

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА
28.10.2024

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, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ 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, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ 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 19
10.3. ОГРАНИЧЕНИЯ КГИОП 19
10.4. КРАТКАЯ ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА ОБ ОКН 19
10.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 20
10.5.1. Карта-схема расположения объекта недвижимого имущества 20
10.5.2. Описание региона местоположения объекта недвижимого имущества 23
10.5.3. Описание локального местоположения объекта недвижимого имущества 26
10.6. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 28
10.6.1. Сведения о земельном участке в составе Объекта оценки 28
10.6.2. Сведения о нежилом здании 29
10.7. ФОТОГРАФИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 31

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ **34**
11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 34
11.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации в августе 2024 года 34
11.1.2. Социально-экономические показатели развития г. Санкт-Петербург за январь-июль 2024 года 36
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 37
11.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 38
11.3.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 1 полугодия 2024 года в сегменте отдельно стоящих зданий 38
11.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 39
11.3.3. Операционные расходы 41
11.3.4. Основные положения программы «рубль за метр» 43
11.3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 50

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ **51**
12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ 51
12.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 52

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ **54**
13.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 54
13.1.1. Сравнительный подход 54
13.1.2. Доходный подход 55
13.1.3. Затратный подход 58
13.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 59
13.2.1. Сравнительный подход 59
13.2.2. Доходный подход 60
13.2.3. Затратный подход 61
13.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ОТНЕСЕННЫХ В УСТАНОВЛЕННОМ ПОРЯДКЕ К ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ 62
13.3.1. Общие положения 62
13.3.2. Классификация объектов культурного наследия согласно МР, применительно к Объекту оценки 63
13.3.3. Виды стоимости, подходы и методы при оценке объектов культурного наследия 63
13.3.4. Особенности формирования задания на оценку по ОКН 65
13.3.5. Особенности оценки объектов культурного наследия 66
13.3.6. Анализ наиболее эффективного использования объектов культурного наследия 68
13.3.7. Подходы и методы оценки 69
13.3.8. Анализ полученных результатов оценки объектов культурного наследия, согласование результата оценки 73
13.3.9. Дополнительные требования к отчету об оценке ОКН 73

13.3.10. Особенности учета обязательных требований, предъявляемых к объектам культурного наследия 73
13.3.11. Информационное обеспечение процесса оценки ОКН 75
13.4. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 75
13.4.1. Сравнительный подход 76
13.4.2. Доходный подход 77
13.4.3. Затратный подход 77

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ 79
14.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ 79
14.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК 79
14.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ 81
14.4. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ 82
14.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ 86
14.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ 88
14.7. ВНЕСЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 90

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 94

16. ПРИЛОЖЕНИЯ 95
16.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 95
16.2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ 96
16.2.1. Страховой полис ООО «КЛИРИНГ» 96
16.2.2. Страховой полис оценщика Григорьева А.В. 96
16.2.3. Документы об образовании оценщика Григорьева А.В. 97
16.2.4. Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «СПО» оценщика Григорьева А.В. 98
16.2.5. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» оценщика Григорьева А.В. 98
16.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 99
16.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 104
16.4.1. Выписка из ЕГРН на нежилое здание от 01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196167307 104
16.4.2. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 01.08.2024 № КУВИ-001/2024-196396894 108
16.4.3. Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации от 05.08.2024 116
16.4.4. Письмо Администрации Курортного района № 01-25-6876/24-0-1 от 01.07.2024 126
16.4.5. Ситуационный план по объекту 127
16.4.6. Технический паспорт на жилой дом от 2007 года 127
16.4.7. Поэтажный план здания 133
16.4.8. Ведомость помещений 134
16.4.9. заключение МВК об оценке соответствия помещения № 70 от 18.10.2017 134
16.4.10. Распоряжение Администрации Курортного района от 31.10.2017 № 2168-р о признании жилого помещения (квартиры № 1) непригодным для проживания 137
16.4.11. Распоряжение Администрации Курортного района от 31.10.2017 № 2169-р о признании жилого помещения (квартиры № 2) непригодным для проживания 138
16.4.12. Распоряжение Жилищного комитета от 10.05.2023 № 420-р о продаже жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга на торгах 139
16.4.13. Письмо Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга № 01-29-223/24-0-1 от 18.06.2024 140
16.4.14. Сведения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению № 01-20-10954/24-0-4 от 23.07.2024 141
16.4.15. Письмо ГУП «Водоканал» № исх-15789/300 от 17.06.2024 142
16.4.16. Письмо ООО «ПетербургГаз» № ИВ-6222/24 от 14.06.2024 142
16.4.17. Письмо ООО «Петербургтеплоэнерго» № 5185 от 13.06.2024 143
16.4.18. Письмо ПАО «Россети Ленэнерго» № ЛЭ/01-29/575 от 16.07.2024 144
16.4.19. Письмо МЧС № ИВ-130-6510 от 25.06.2024 144
16.4.20. Письмо КГИОП № 01-46-1581/24-0-0 от 05.06.2024 145
16.4.21. Выписка из Единого государственного Реестра ОКН № 01-46-1581/24-0-1 от 03.07.2024 145
16.4.22. Акт отнесения объекта культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии от 18.07.2017 146
16.4.23. Распоряжение КГИОП об утверждении охранного обязательства ОКН № 07-19-330/17 от 05.09.2017; Охранное обязательство 147
16.4.24. Паспорт объекта культурного наследия 158
16.4.25. Акт технического состояния объекта культурного наследия от 28.07.2017 160

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 коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной 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 ежемесячной арендной платы за нежилое здание площадью 261,3 кв.м, кадастровый номер 78:38:0011223:83, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:0011223:103, по состоянию на 24.10.2024, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, составляет, округленно[1]:

70 000 руб., без учета НДС,

или

84 000 руб., с учетом НДС.

Оценщик Григорьев А.В.

Генеральный директор ООО «КЛИРИНГ» Шмаков Е.А.

Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ» * Санкт-Петербург *

[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 № 80	
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 здание площадью 261,3 кв.м, кадастровый номер 78:38:0011223:83, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:0011223:103
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 принять, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения: является объектом культурного наследия регионального значения
ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ	
Дата осмотра Объекта оценки	24.10.2024
Дата оценки	24.10.2024
Номер и дата составления Отчета	№ 689/24ГА-н от 28.10.2024
Цель оценки	Определение рыночной величины ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 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; - 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	270,00	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)		**270,00**
Арендная ставка, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв.м в мес.		**324,00**
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная величина ежемесячной арендной платы за нежилое здание площадью 261,3 кв.м, кадастровый номер 78:38:0011223:83, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:0011223:103:		
руб. / месяц, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов (округленно)		**70 000**
руб. / месяц, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов		**84 000**
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Процесс оценки проходил в период с 24.10.2024 по 28.10.2024. 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 № 80.

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) – 24.10.2024.

Дата составления отчета: 28.10.2024.

Номер отчета: № 689/24ГА-н.

3.2. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Процесс оценки проходил в период с 24.10.2024 по 28.10.2024.

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 ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении

аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 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;

  - 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.

Пользование[2] – употребление, применение, использование вещей в соответствии с их предназначением. 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.

Владение[3] – 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
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

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

Показатель	Значение
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, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку № 80 к Государственному контракту № 23000799 от 22.12.2023.
2. Выписка из ЕГРН на нежилое здание от 01.08.2024 № КУВИ-001/2024-196167307.
3. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 01.08.2024 № КУВИ-001/2024-196396894.
4. Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации от 05.08.2024.
5. Письмо Администрации Курортного района № 01-25-6876/24-0-1 от 01.07.2024.
6. Ситуационный план по объекту.
7. Технический паспорт на жилой дом от 2007 года.
8. Поэтажный план здания.
9. Ведомость помещений.
10. Заключение МВК об оценке соответствия помещения № 70 от 18.10.2017.
11. Распоряжение Администрации Курортного района от 31.10.2017 № 2168-р о признании жилого помещения (квартиры № 1) непригодным для проживания.
12. Распоряжение Администрации Курортного района от 31.10.2017 № 2169-р о признании жилого помещения (квартиры № 2) непригодным для проживания.
13. Распоряжение Жилищного комитета от 10.05.2023 № 420-р о продаже жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга на торгах.
14. Письмо Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга № 01-29-223/24-0-1 от 18.06.2024.
15. Сведения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению № 01-20-10954/24-0-4 от 23.07.2024.
16. Письмо ГУП «Водоканал» № исх-15789/300 от 17.06.2024.
17. Письмо ООО «ПетербургГаз» № ИВ-6222/24 от 14.06.2024.

18. Письмо ООО «Петербургтеплоэнерго» № 5185 от 13.06.2024.
19. Письмо ПАО «Россети Ленэнерго» № ЛЭ/01-29/575 от 16.07.2024.
20. Письмо МЧС № ИВ-130-6510 от 25.06.2024.
21. Письмо КГИОП № 01-46-1581/24-0-0 от 05.06.2024.
22. Выписка из Единого государственного Реестра ОКН № 01-46-1581/24-0-1 от 03.07.2024.
23. Акт отнесения объекта культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии от 18.07.2017.
24. Распоряжение КГИОП об утверждении охранного обязательства ОКН № 07-19-330/17 от 05.09.2017; Охранное обязательство.
25. Паспорт объекта культурного наследия.
26. Акт технического состояния объекта культурного наследия от 28.07.2017.

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.rosrealt.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 24.10.2024. Таким образом, дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – 24.10.2024.
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: является объектом культурного наследия федерального значения.

   По данным КГИОП, Объект оценки является объектом культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова».

   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: является объектом культурного наследия регионального значения.
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, независимого 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. 1 Задания на оценку, совместно с нежилым зданием в аренду передается часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка.

Согласно п. 2.2.18. Проекта договора аренды объекта нежилого фонда, «Не позднее 60 дней со дня заключения Договора заключить договор аренды земельного участка, необходимого для использования Объекта, за исключением случаев, когда такой земельный участок сформирован по обрезу фундамента Объекта. При этом арендная плата за Объект включает в себя арендную плату за часть земельного участка по обрезу фундамента Объекта. Заключение договора аренды земельного участка не требуется, если земельный участок сформирован по обрезу фундамента Объекта или не сформирован и при этом Арендатором не используется территория, прилегающая к Объекту».

Земельный участок по обрезу фундамента здания не сформирован. Таким образом, дополнительно требуется заключение договора аренды земельного участка.

8. Согласно п. 3 Задания на оценку, рыночная величина ежемесячной арендной платы определяется в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 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.

9. 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.

10. 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, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

10.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание площадью 261,3 кв.м, кадастровый номер 78:38:0011223:83, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:0011223:103.

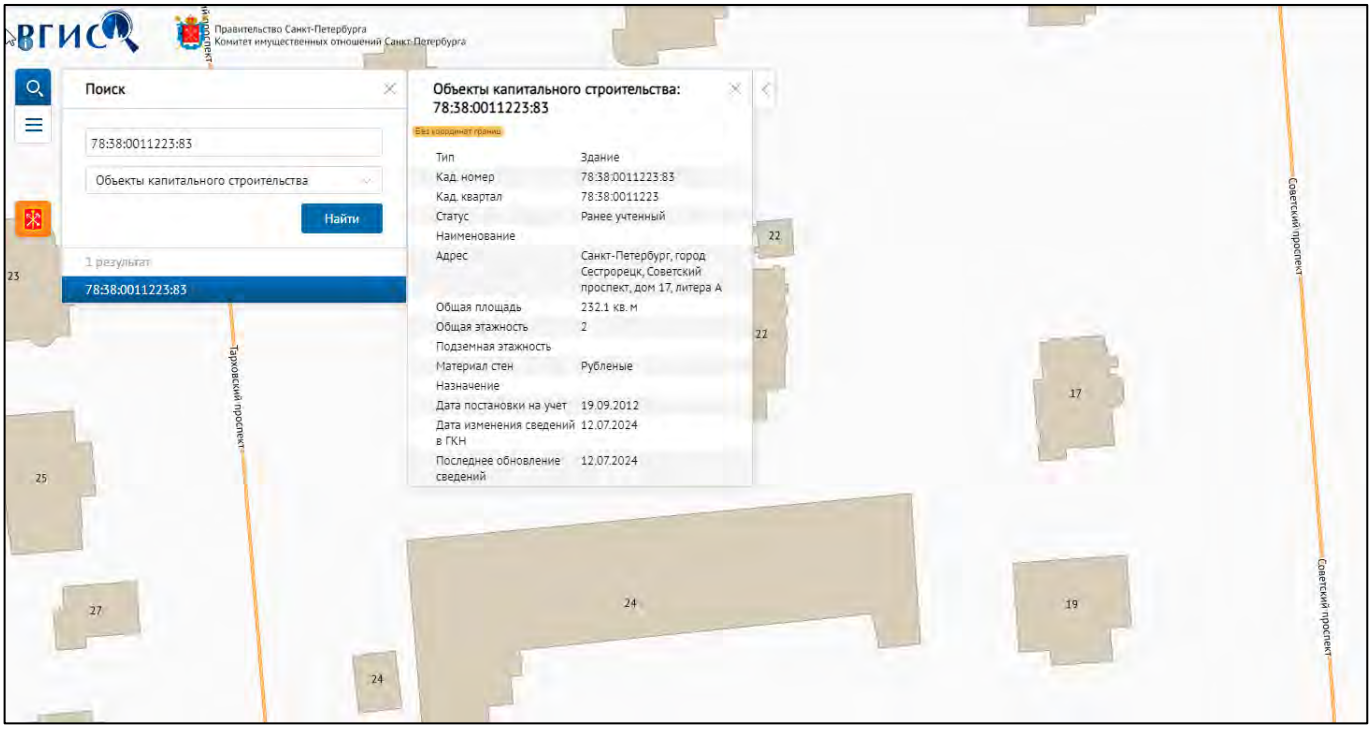


Рис. 1. Сведения РГИС о здании кадастровый номер 78:38:0011223:83

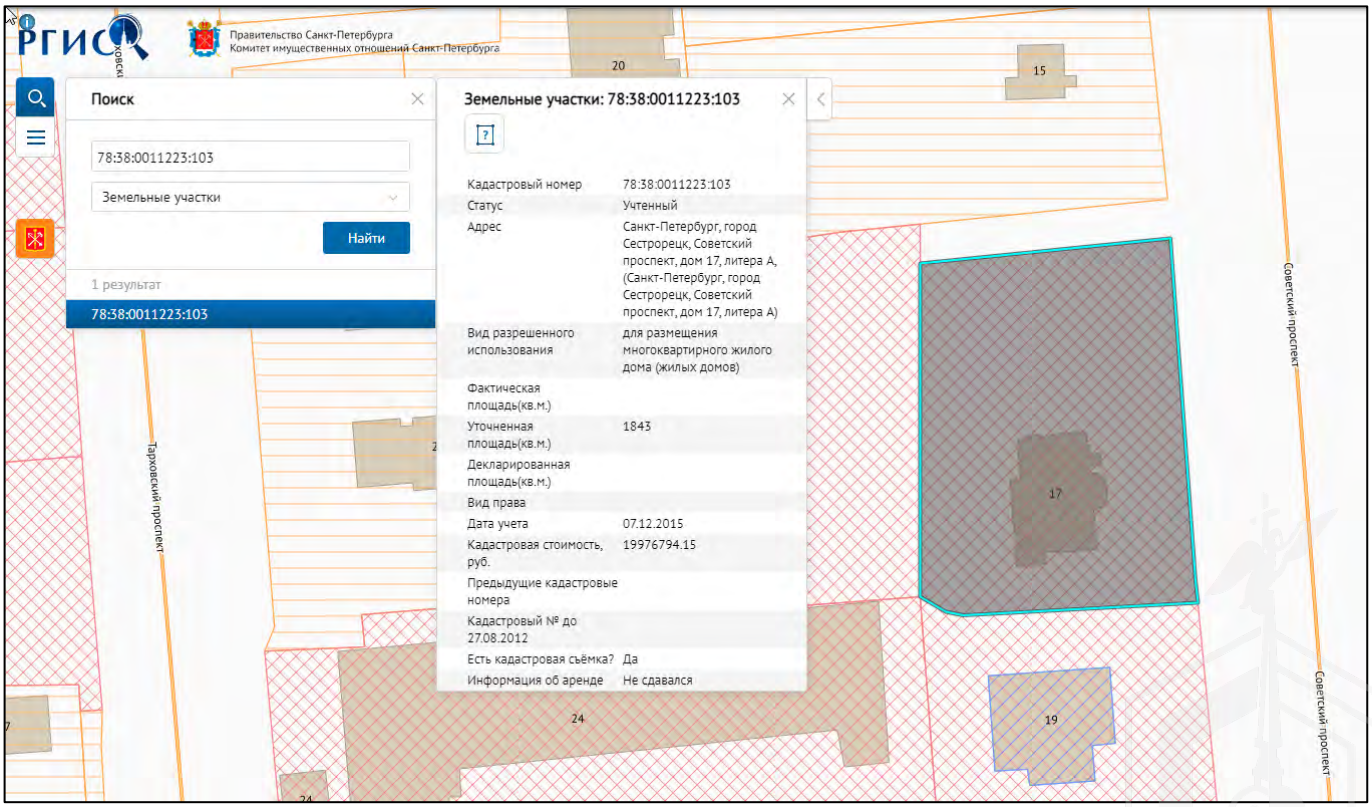


Рис. 2. Сведения РГИС о земельном участке кадастровый номер 78:38:0011223:103

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 здание 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 принять, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения: является объектом культурного наследия регионального значения.

10.3. ОГРАНИЧЕНИЯ КГИОП

По данным КГИОП, объект по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации «Дача Р. Павлова» на основании распоряжения КГИОП от 24.08.2015 № 10-362.

Объект построен в начале XX века, в стиле модерн. автор первоначального проекта не установлен.

Площадь Объекта составляет 261,3 кв. м.

Номер в ЕГРОКН: 781610553800005.

К предмету охраны ОКН, утвержденному распоряжением КГИОП № 07-19-330/17 от 05.09.2017 относятся: объемно- пространственное решение, конструктивная система здания, архитектурно-художественное решение фасадов.

Юго-западная часть здания пострадала от пожара.

В настоящее время здание включено в программу «Рубль за метр», по которой инвестор получает памятник в пользование по льготной цене с обременением в виде реставрации.

Ранее торги по Объекту не проводились.

10.4. КРАТКАЯ ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА ОБ ОКН

Тарховский участок № 49 располагался по Пантелеймоновскому проспекту по плану Тарховской местности 1912 г. Соответствует современному адресу Советский пр., д. 17.

Участок 750 кв. саженей усадебной земли с сосновым лесонасаждением в соответствии с планом, утвержденным Строительным отделением СПб Губернского Правления в 1902 г., с 01.01.1911 за 94 руб. 60 коп. и 47 руб. 30 коп. залога взял в аренду крестьянин Родион Павлович Павлов, проживавший на момент подписания контракта в Сестрорецке, Тарховский дачный участок № 32, который был взят им в аренду в 1908 г. От Лесничества контракт подписал Коллежский асессор Кошиц.

19.07.1911 после поступившего в июне совместного Прошения Павлова и гражданского инженера Александра Алексеевича Ламагина, проживавшего в С.-Петербурге по Гребецкой ул., д. 27, тот же Кошиц делает на контракте надпись о передаче последнему аренды участка. 25.04.1912 Кошиц делает последнюю надпись на контракте о передаче Ламагиным аренды участка с постройками жене, Вере Ильиничне Ламагиной. Проживали супруги по0прежнему в С.-Петербурге по Гребецкой ул., д. 27.

Таким образом, можно сказать, что сохранившийся на участке дом, являющийся памятником культурного наследия регионального значения, был построен четой Ламагиных. Более того, вероятно, построен дом был самим Александром Алексеевичем, поскольку он был практикующим

архитектором и присутствует в списке строителей собора книги «Морской собор в Кронштадте 1903-1913», написанной либо самим главным архитектором собора В. А. Косяковым, либо при его непосредственном участии.

02.05.1916 Вера Ильинична пишет Прошение о разрешении срубить на участке 100 сосновых деревьев сверх положенной нормы, «чтоб иметь возможность развести огород и сделать посадку лиственных пород». Лесной Департамент рубку разрешает, о чем и выносит документ 23.08.1916, но при двух условиях: чтоб за предложенные к вырубке деревья была уплачена казне продажная цена, и чтоб были посажены декоративные и лиственные деревья в том же количестве.

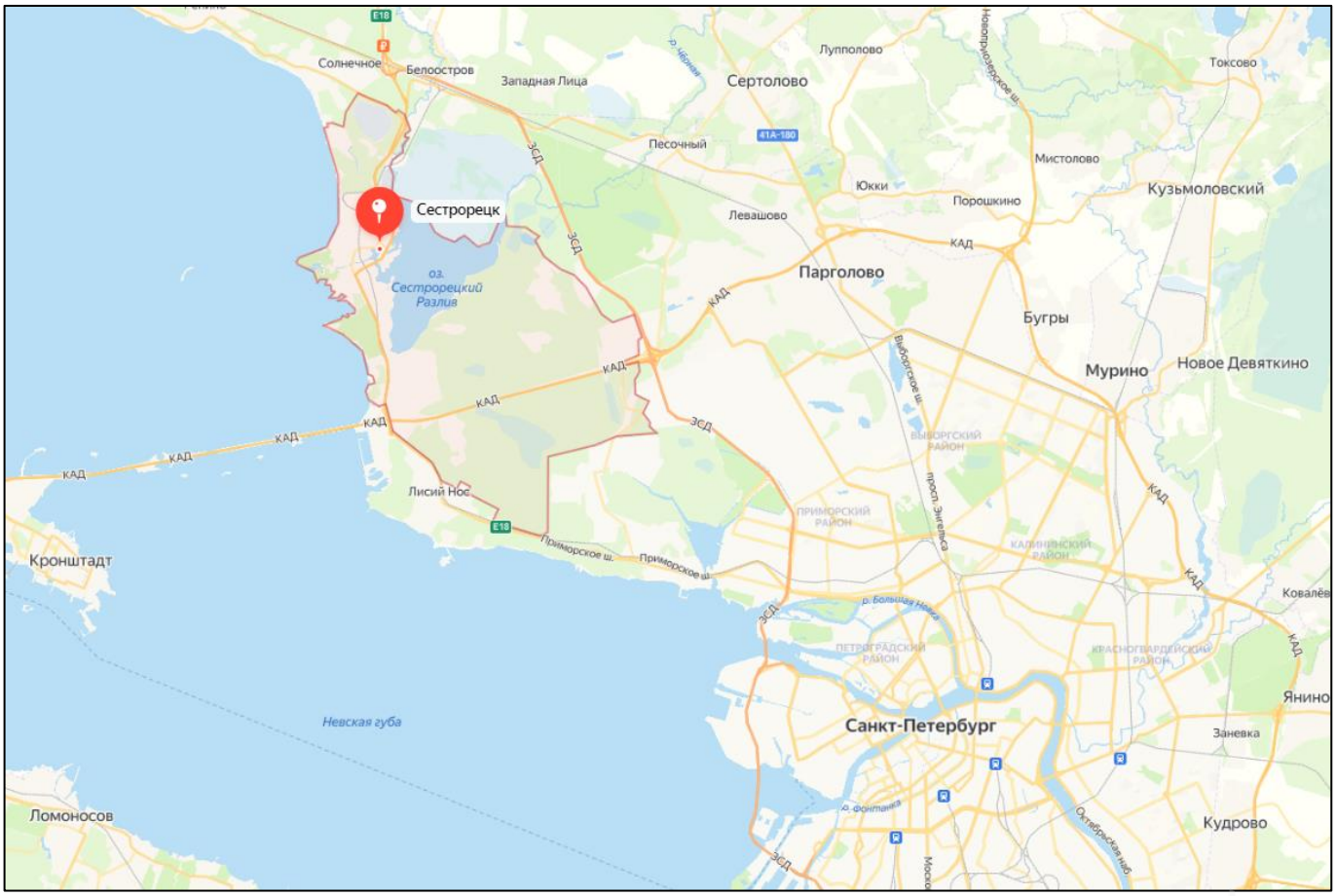
В феврале 1916 г. аренда была повышена на 5%. Последний документ в деле датирован 20.06.2017 о выплате аренды за 1-ю половину 1917 г. и вторую половину 1916 г.

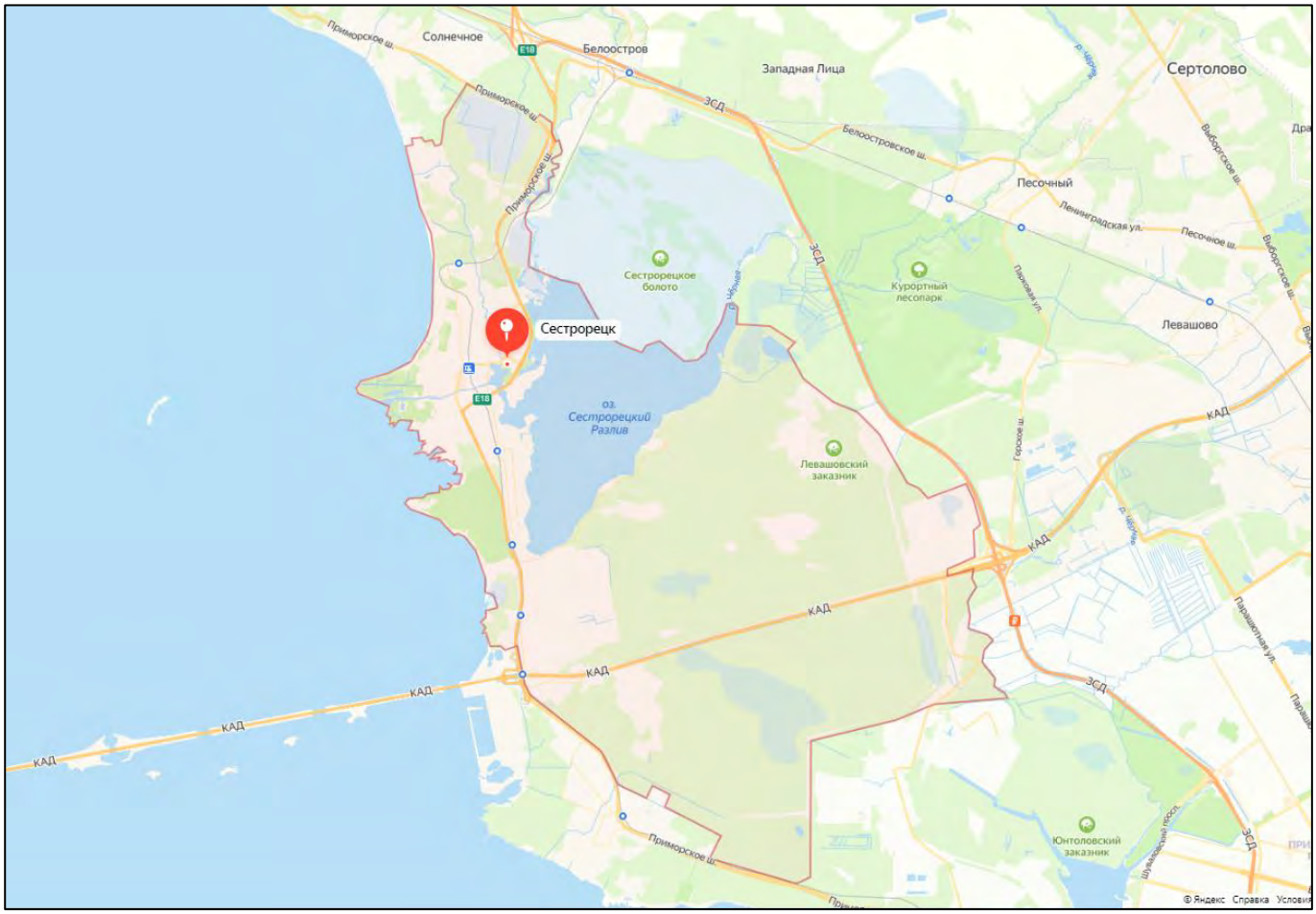
Согласно Википедии, архитектор – Ламагин А.А. (1878 - 1934 гг.).

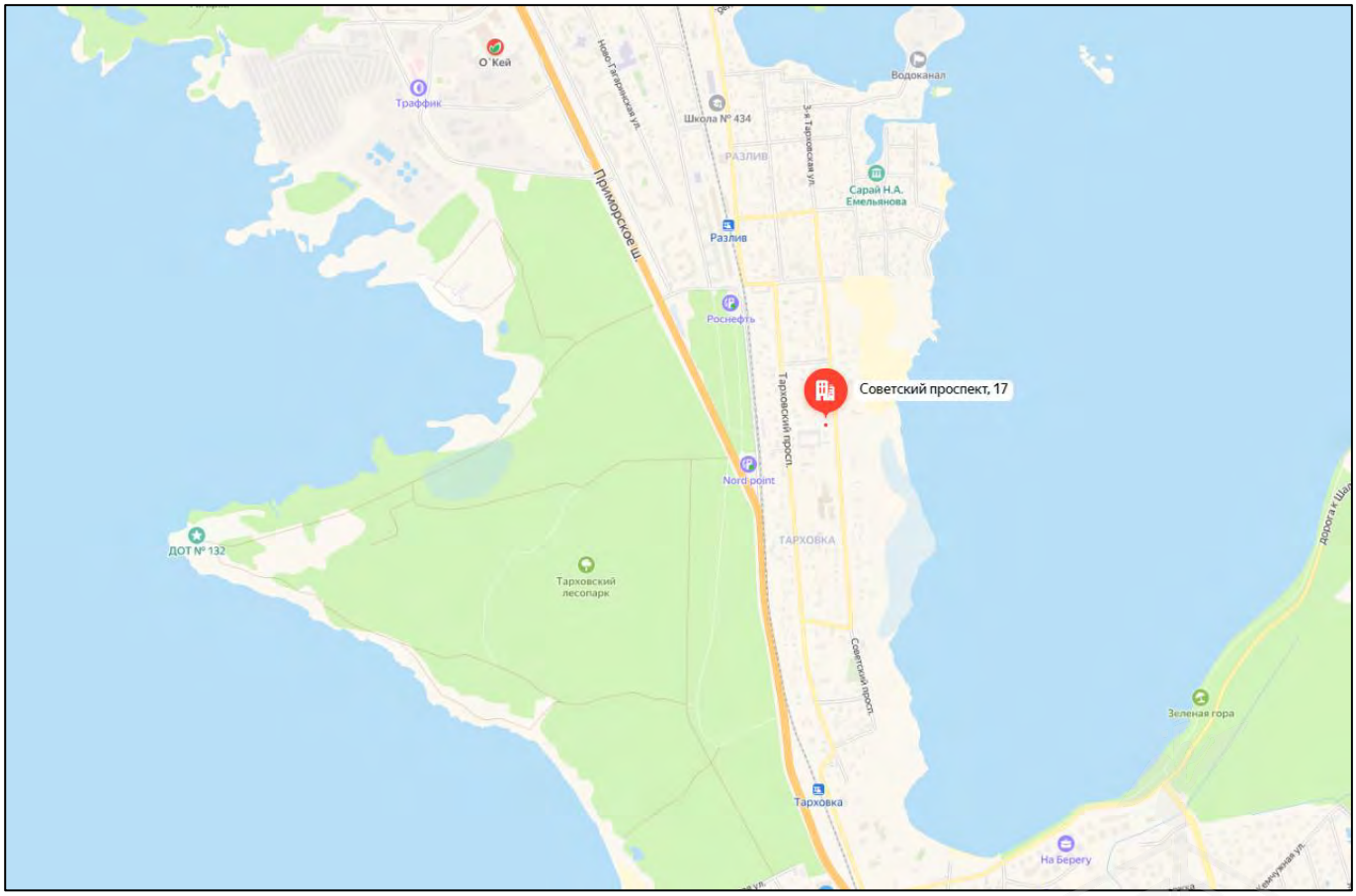
Несмотря на то, что сохранившийся на участке дом является памятником культурного наследия регионального значения, состояние его в настоящее время неудовлетворительное. 05.07.2019 КГИОП СПб одобрил государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на капитальной ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования (индивидуальный жилой дом) здания, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн».

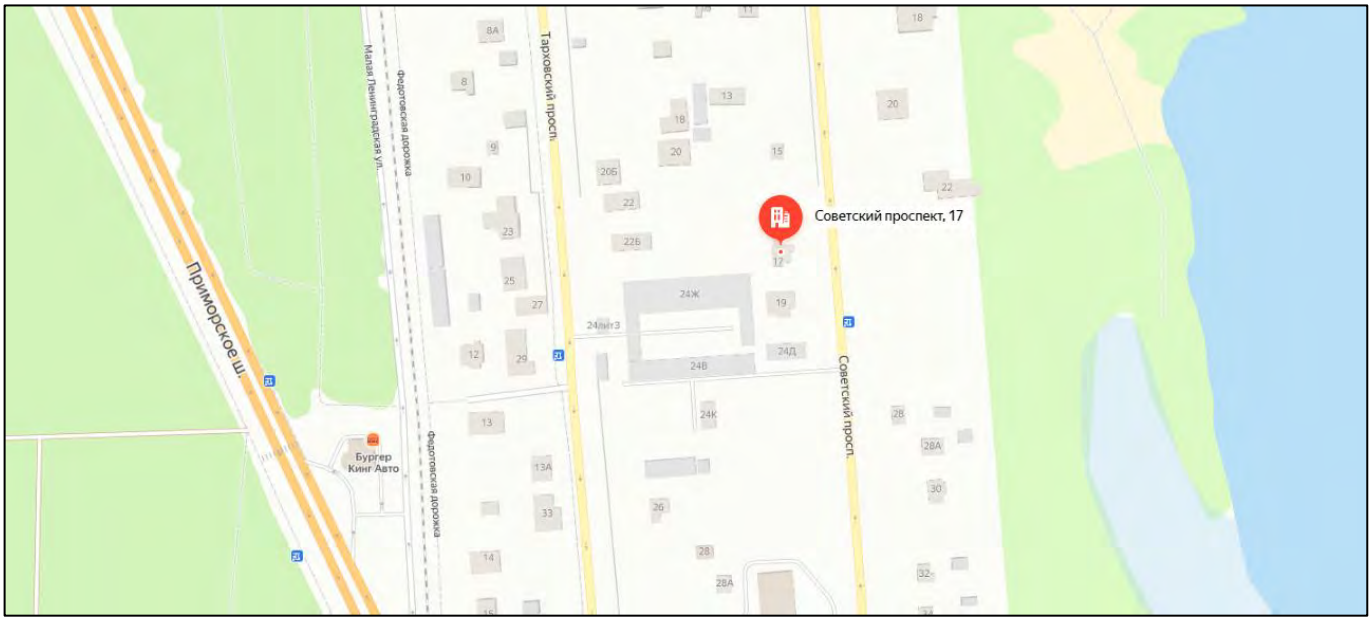
10.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

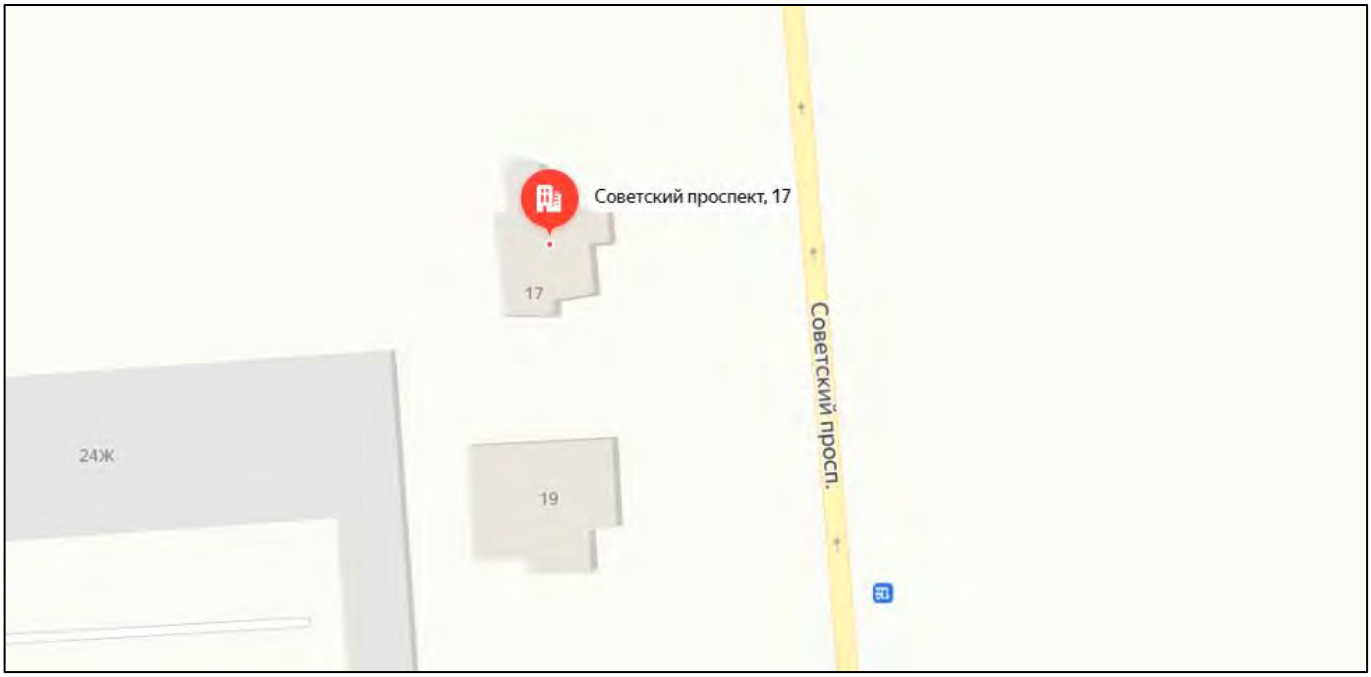
10.5.1. Карта-схема расположения объекта недвижимого имущества




Сестрорецк
Солнечное
Белоостров
Западная Лица
Сертолово
Песочный
Левашово
Сестрорецкое болото
Курортный лесопарк
оз. Сестрорецкий Разлив
Левашовский заказник
Юнтоловский заказник
ЗСД
КАД
Приморское ш.
Ленинградская ул.
Песочное ш.
Выборгское ш.
Белоостровское ш.
© Яндекс Справка Условия


Советский проспект, 17
Приморское ш
Тарховский просп.
Школа № 434
Водоканал
Сарай Н.А. Емельянова
Разлив
Роснефть
Nord point
Тарховский лесопарк
ДОТ № 132
Зеленая гора
На Берегу
Тарховка
Траффик
О'Кей





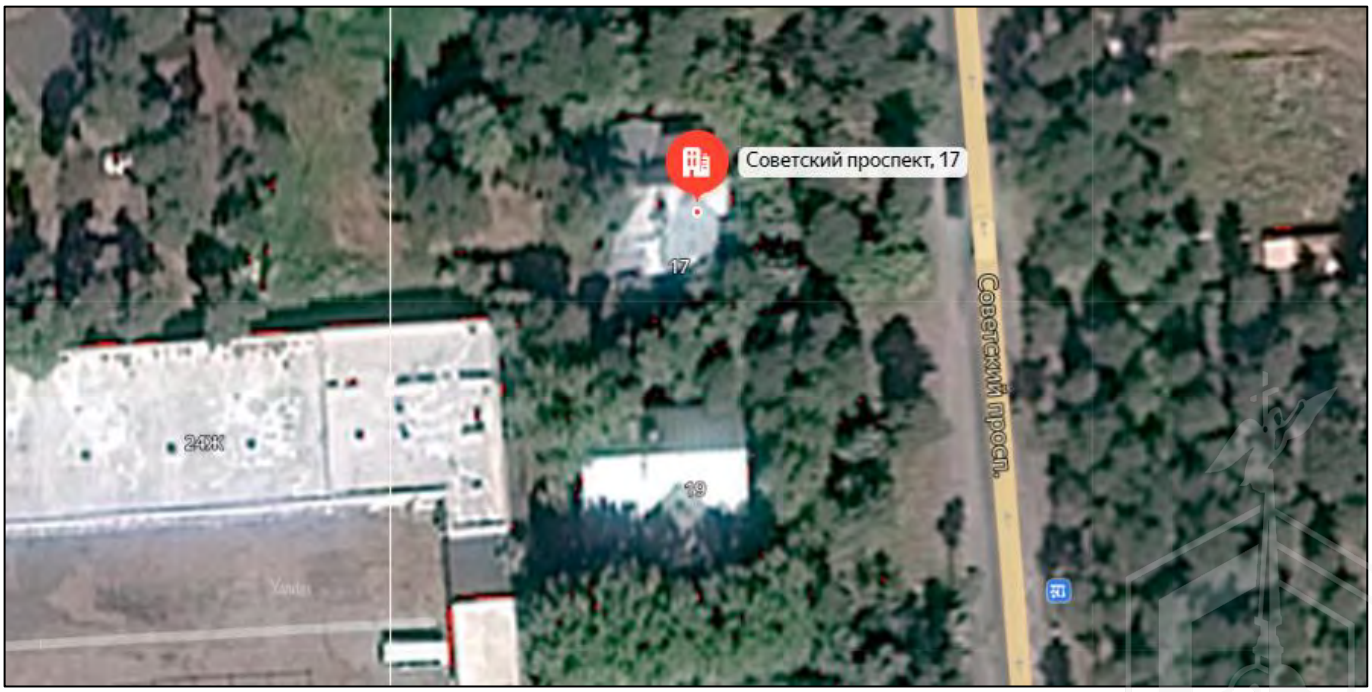


Рис. 3. Местоположение Объекта оценки

10.5.2. 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 краткую характеристику Курортного административного района Санкт-Петербурга и города Сестрорецк, в границах которых расположен Объект оценки.

Курортный административный район Санкт-Петербурга

Курортный район – административно-территориальная единица Санкт-Петербурга.

Расположен в северо-западной части города на северном берегу Финского залива полосой средней ширины 6-8 км и длиной 50 км.

Общая территория района составляет 26 791,77 га (крупнейший по территории из городских районов). Площадь жилой и общественно-деловой застройки – 249 га. До 1994 года назывался Сестрорецким.

Большую часть территории района занимают леса, парки, лесопарки, болота и т. д. Более благоприятный в сравнении с остальным Петербургом климат в сочетании с более чистыми северными пляжами Финского залива дает возможность использовать территорию района в курортных и рекреационных целях. Район богат поверхностными водными ресурсами и подземными запасами воды. Исторически сложившаяся курортная направленность развития территории делает ее привлекательной для массового отдыха, занятия спортом, лечения и туризма жителей Петербурга, для всех регионов страны и зарубежья.

Административное деление. В состав района входят 11 муниципальных образований: города Зеленогорск и Сестрорецк, поселки Белоостров, Комарово, Молодежное, Песочный, поселок Репино, Серово, Смолячково, Солнечное и Ушково.

Население. На 01.01.2021 численность населения составила 78 910 человек.

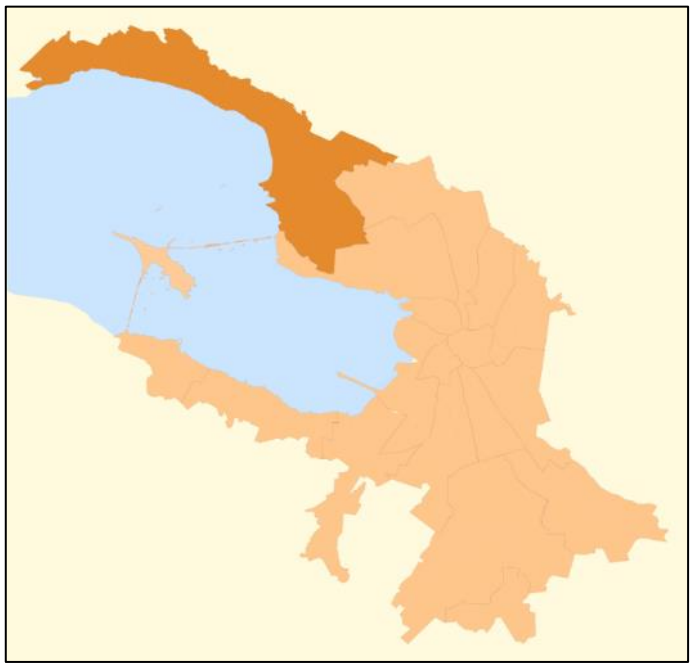


Рис. 4. Расположение Курортного района в пределах административных границ Санкт-Петербурга

Промышленность. На территории района осуществляют деятельность 12 крупных промышленных предприятий, наиболее крупными из них являются автомобильный комплекс завода Хендэ: ООО «ХММР», ООО «Мобис модуль СНГ», ООО «Хендэ Хайско РУС»; ОАО «Сестрорецкий хлебозавод». 865 предприятия малого бизнеса, 1 361 индивидуальный предприниматель.

Санаторно-курортный комплекс. На территории района действует более 40 учреждений санаторно-курортного комплекса. Наиболее крупные из них: «Белые ночи», «Дюны», «Северная Ривьера», «Сестрорецкий Курорт»; детские санатории – «Солнечное», «Жемчужина», реабилитационный центр «Детские Дюны».

У Курортного района есть все необходимые предпосылки для превращения в центр медицинского туризма: высокотехнологичная многопрофильная медицина соседствует с развитой санаторно-курортной сетью, центрами восстановительного лечения и реабилитации. Сформирован уникальный кластер здравоохранения, включающий в себя более 20 медицинских организаций различного профиля. Сфера здравоохранения обеспечивает рабочие места 7,5 тыс. человек – более 17% трудоспособного населения района.

Жилая недвижимость. На территории Курортного района расположено порядка 5 200 строений, общей площадью 1 167 тыс. кв. м. 70% от общего количества домов приходится на долю частного фонда (индивидуальные коттеджи, коттеджные поселки, государственные и частные дачи). Специалисты рынка загородной недвижимости делят территорию Курортного района на две зоны:

Первая зона. В первую попадает район, расположенный вдоль залива – от Разлива до Зеленогорска. Именно в этих местах стабильный и высокий спрос на участки под ИЖС, дома для постоянного проживания и коттеджи. Это обосновано близостью к заливу и развитой инфраструктурой.

Вторая зона. В нее входят населенные пункты, расположенные вдали относительно залива. Это п. Горская, Ушково и находящиеся за железной дорогой участки в г. Зеленогорск, п. Репино, Комарово и Солнечное.

Уровень социального развития. Район обеспечен в достаточном объеме общеобразовательными школами, детскими садами. Несколько хуже район обеспечен амбулаторно-поликлиническим обслуживанием, чем большинство районов города. Следует отметить сезонность этого показателя, равно как и некоторых других показателей уровня обеспеченности социально-культурными и бытовыми услугами населению (существенно ухудшаются в летний период в связи увеличением числа жителей).

Транспортная инфраструктура. Район местоположения объекта хорошо доступен как автомобильным (в том числе общественным), так и железнодорожным транспортом. Расстояние от центра Санкт-Петербурга до центра Курортного района – около 40 км, время в пути – около 40-50 минут на легковой машине (для сравнения: поездка из одного конца города в другой занимает 1-1,5 часа).

По территории района проходят крупные транспортные магистрали: автомобильная дорога Санкт-Петербург – государственная граница, железнодорожная магистраль Санкт-Петербург – Выборг – Хельсинки, связывающие Санкт-Петербург со странами Скандинавии. Приморское шоссе является автомагистралью общегосударственного значения М-10, а также частью европейской трассы Е-18. Зеленогорское шоссе представляет собой дополнительный транспортный коридор, обеспечивающий пропуск большего количества транспорта.

Наличие развязки Приморского шоссе с КАД в поселке Горская существенно снижает транспортную нагрузку и позволяет добраться до объекта из отдаленных районов Санкт-Петербурга. Качество дорожного покрытия – достаточно высокое, стабильно в течение всего года поддерживается и постоянно улучшается дорожной службой.

Общая протяженность всех улиц, проездов и набережных района – более 415 км.

Культурно-исторический и архитектурный потенциал. Район местоположения объекта оценки не очень богат с точки зрения архитектурного наследия. Сказываются его исторически сложившийся социальный статус как курортной зоны, а также последствия войн. Соответственно, официально историко-культурный потенциал этой территории оценивается как незначительный.

В начале XX века район становится популярным дачным местом у творческой интеллигенции Петербурга. В 1948 году поселок Куоккала был переименован в честь И. Е. Репина. Здесь в своей усадьбе «Пенаты» великий художник жил и был похоронен. После войны усадьба была восстановлена, и в ней организован музей. Достопримечательностями района являются также отдельные санаторно-курортные учреждения и курортные зоны в целом (например, «Сестрорецкий курорт», признававшийся в свое время лучшим бальнеологическим курортом в мире).

Экология. Курортный район относится к категории самых экологически чистых районов Санкт-Петербурга. Притом, что его площадь составляет более 19% общей площади Санкт-Петербурга, на его территории располагаются лишь 4% от общего числа городских

предприятий-загрязнителей. А суммарная масса выбросов этих предприятий в атмосферу составляет всего 3% от общей массы общегородских выбросов. Это примерно столько же, сколько, например, в Василеостровском районе (который по площади меньше Курортного в 12 раз), или в Красносельском (меньше в 3 раза), или даже в Петергофе вместе с Ломоносовым (меньше почти в 3 раза). При этом доля токсичных отходов 1-4 класса здесь составляет меньше 0,1% от общегородского объема, а нетоксичных – меньше 0,3%.

Вклад Курортного района в общую площадь зеленых насаждений Санкт-Петербурга составляет 17%. Площадь зеленых насаждении всех видов, приходящаяся на одного жителя Курортного района составляет 920 кв. м, а по городу в среднем – 42,3 кв. м. Характерно, что доля зеленых насаждений в самом районе достигает лишь 24% его территории при 27% в среднем по городу. То есть по этому показателю район уступает многим районам Санкт-Петербурга, в том числе, таким как Петроградский (34%) или Колпинский (75%), однако при этом он вдвое превосходит и Пушкин, и Павловск, вместе взятые (12%). Кроме того, оценивая уровень озеленения любой территории, необходимо учитывать реальное состояние зеленых насаждений, которое практически везде в Санкт-Петербурге характеризуется высокой степенью угнетения.

Пляжи на побережье Финского залива: Детский (Ушково), Золотой (Зеленогорск), Комаровский, Чудный (Репино), Сестрорецкий, Дубковский и Ласковый (все Сестрорецк) и Тарховский, а также на озере Разлив: Детский (Северный), Белая Гора, Зеленая Гора и у Дома культуры традиционно являются лучшими в регионе, как по своим природным характеристикам, так и по качеству воды. Господствующим ветром является западный, то есть с Балтийского моря.

Жилищно-коммунальное хозяйство. Газификация населенных пунктов – социальная программа, которая реализуется в 47 населенных пунктах в 7 районах Санкт-Петербурга, в том числе в 16 населенных пунктах Курортного района. В 2015 году были завершены работы по газификации жилых домов граждан льготных категорий, проживающих в Курортном районе по 61 адресу.

Теплоснабжение зданий различного назначения на территории Курортного района обеспечивает работа 70 котельных, из которых 59 находятся в долгосрочной аренде ООО «Петербургтеплоэнерго»; 11 принадлежат различным ведомствам, обеспечивающим теплоснабжение объектов жилищной и социальной сферы. Все ведомственные котельные находятся в рабочем состоянии и обеспечивают теплоснабжение объектов жилищного фонда и объектов социального назначения на территории Курортного района.

Город Сестрорецк

Сестрорецк – город в России, внутригородское муниципальное образование в составе Курортного района города федерального значения Санкт-Петербурга. Приморский климатический бальнеогрязевый курорт со своей минеральной водой и лечебными грязями на северном берегу Финского залива Балтийского моря.

Расположен на юге Карельского перешейка. По городу протекает несколько водотоков, связывающих озеро Сестрорецкий Разлив и залив (река Сестра, Гагаринский ручей, так называемая Ржавая канава). На территории города располагаются исторические районы Горская, Александровская, Тарховка, Разлив, Курорт и Дюны.

Железнодорожная станция Сестрорецк и остановочные пункты Горская, Александровская, Тарховка, Разлив и Курорт на линии Санкт-Петербург (Финляндский вокзал) – Белоостров. Расстояние от вокзала города (станция Сестрорецк) до Финляндского вокзала Санкт-Петербурга – 34 километра.

Население города составляет 42 189 жителей, что делает его крупнейшим населённым пунктом Курортного района.

Сестрорецк расположен на перешейке между Финским заливом и озером Сестрорецкий Разлив. Осью города являются Приморское шоссе (автомагистраль «Скандинавия») и железная дорога, идущие с севера на юг. На север они ведут к Белоострову и далее на Выборг и к финляндской границе, на юге – к Санкт-Петербургу. Через юг Сестрорецка (в Горской) проходит Санкт-Петербургская КАД, идущая с востока на запад, на дамбу и далее в Кронштадт.

В городе 23 учреждения рекреационного обслуживания. В городе несколько промышленных предприятий: Сестрорецкий автомобильный завод «Хёндэ», Хлебозавод, Швейная фабрика

«Салют». Сестрорецкий инструментальный завод, ранее являвшийся центральным предприятием города, в 2008 году был закрыт.

Советский проспект

Советский проспект – проспект в городе Сестрорецке Курортного района Санкт-Петербурга. Проходит от 3-й Поперечной улицы до Купального спуска. Является продолжением 3-й Тарховской улицы.

Первоначальное название – Пантелеймоновский проспект — появилось в начале XX века. Оно дано по церкви Святого Пантелеймона, располагавшейся на Тарховском проспекте, 32 (ныне на ее месте построен новодел). В Советский проспект переименовали в 1930-х годах в честь советской власти.

Пересечения: 3-я Поперечная улица / 3-я Тарховская улица; Тарховский переулок; Жуков переулок; Яхтклубский переулок.

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

10.5.3. Описание локального местоположения объекта недвижимого имущества

Объект расположен в границах Муниципального образования «Город Сестрорецк» Курортного административного района Санкт-Петербурга, в северо-западной его части, севернее (на расстоянии около 200 м) от ФГКУ «Санаторно-курортный комплекс «Западный» МО РФ» Филиал «Санаторий «Тарховский» корпус № 1.

Доступность железнодорожным транспортом: ж/д станция «Сестрорецк» и ж/д станция «Курорт»:

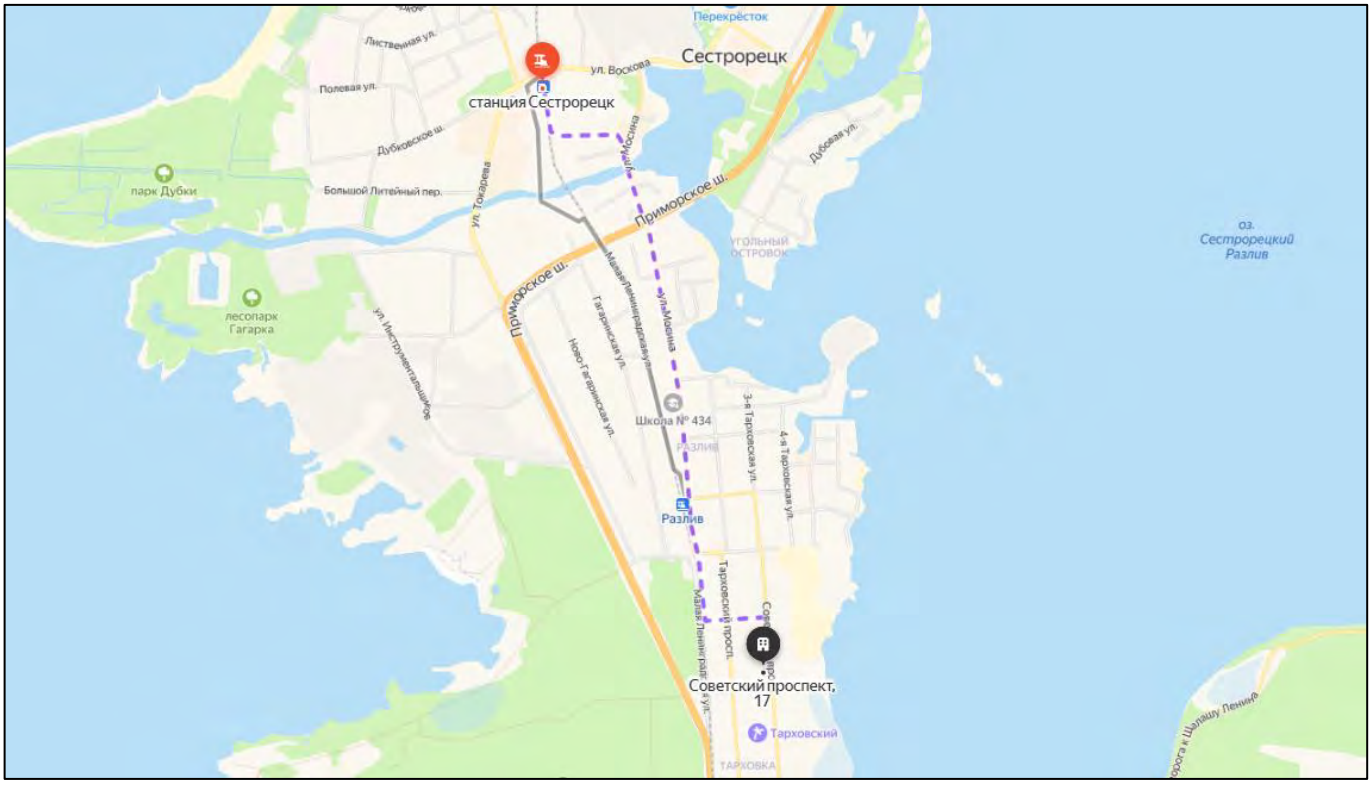


Рис. 5. Местоположение Объекта оценки относительно ж/д станции «Сестрорецк»

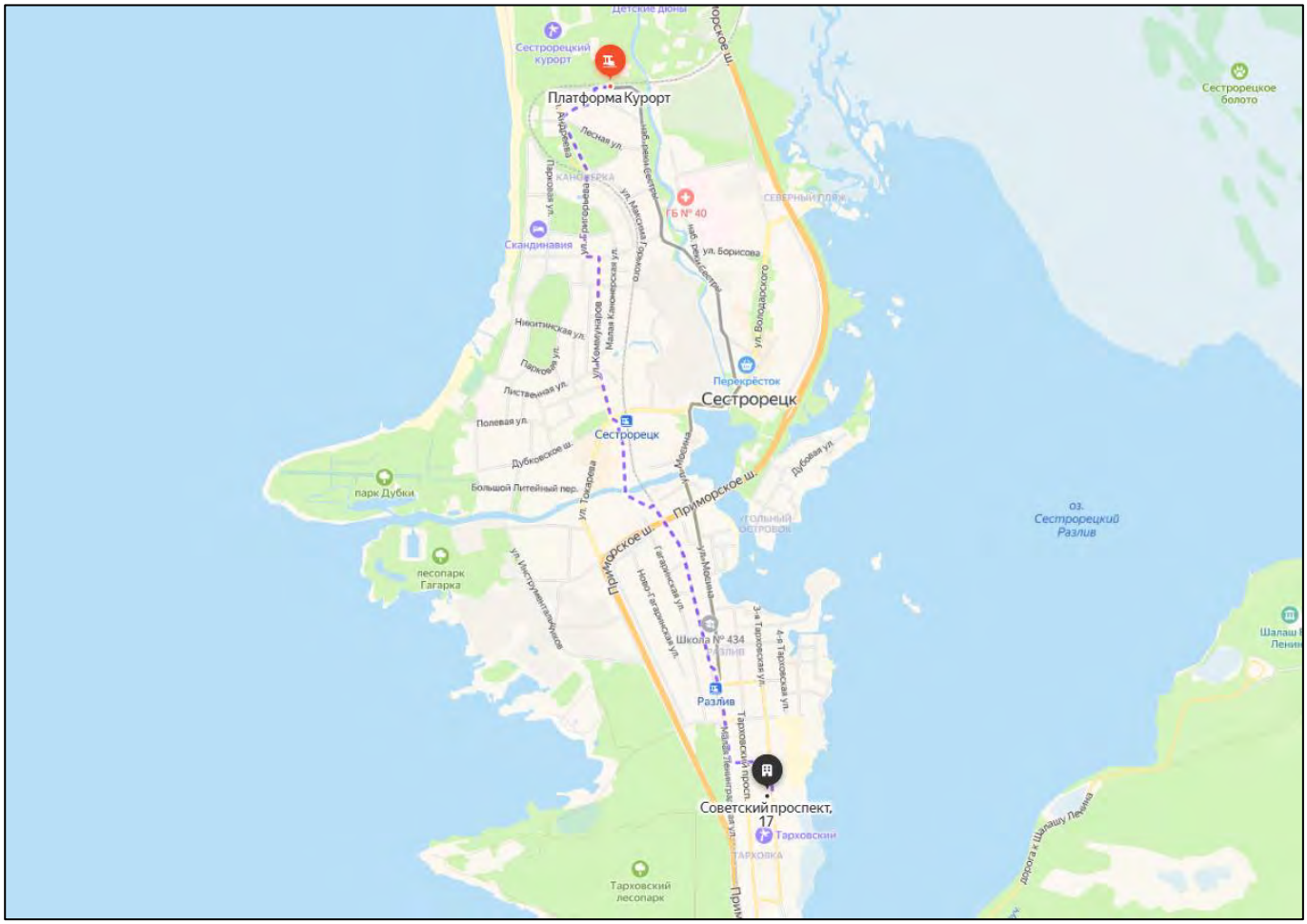


Рис. 6. Местоположение Объекта оценки относительно ж/д станции «Курорт»

Транспортная доступность Объекта оценки оценивается как удовлетворительная, расположение – в черте городской застройки Сестрорецка. Общественный транспорт проходит по Приморскому шоссе (автобус № 211, ст. м. «Черная Речка»), маршрутные такси до ст. м. «Старая Деревня», «Черная Речка», «Финляндский Вокзал»). Среднее время езды до города составляет 20-30 мин.

Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Советского проспекта. Проезжая часть улицы – с асфальтобетонным покрытием, состояние покрытия хорошее. Доступность автомобильным транспортом: без ограничений.

Ближайший пляж – на озере Разлив, на расстоянии около 0,5 км:

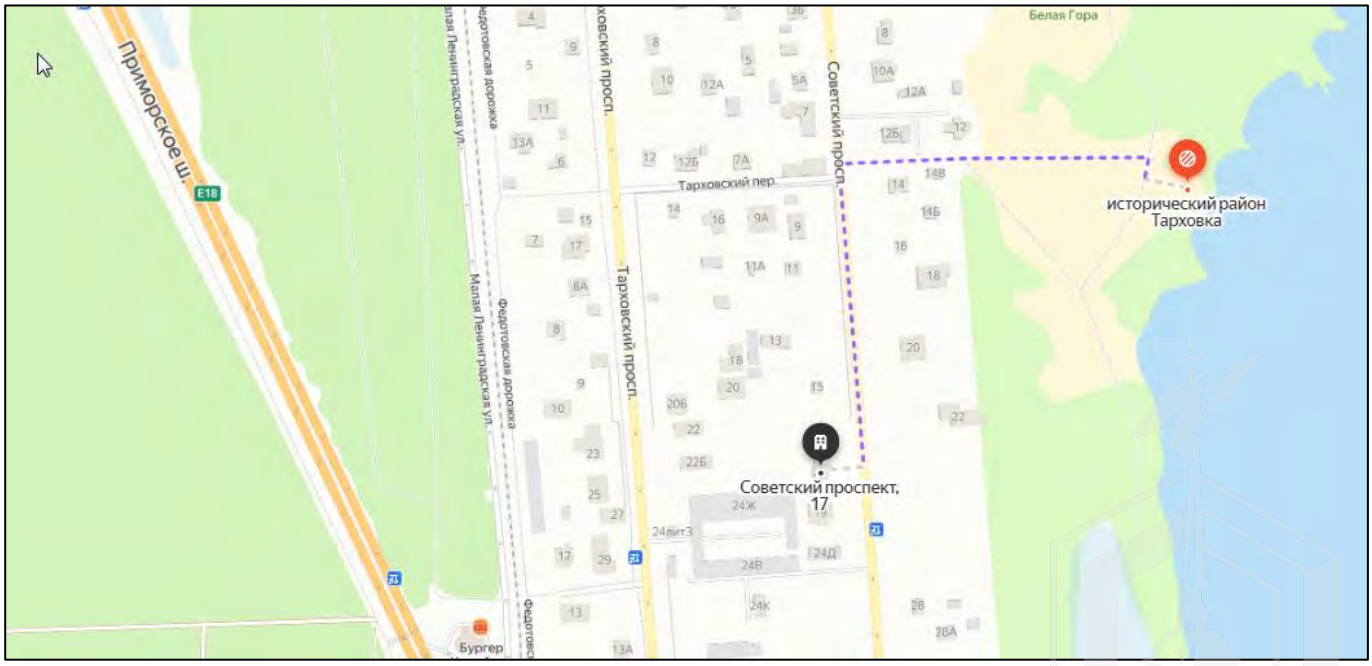


Рис. 7. Местоположение Объекта оценки относительно береговой линии озера Разлив

Состояние инженерной инфраструктуры. Сестрорецк в настоящее время централизованно обеспечен электроэнергией, бытовым газом, водоснабжением и канализацией.

Характер окружающего типа землепользования. На территории Сестрорецка выделяются зоны элитной застройки с каменными особняками, по типу пригорода мегаполиса западного образа. В окружении этой застройки формируется соответствующая инфраструктура, ориентированная на элитный отдых. В данной зоне идет активное строительство, как отдельных коттеджей, так и коттеджных поселков. Кроме этого, идет реконструкция санаториев, построенных в советское время и строительство новых.

Вдоль Приморского шоссе расположены объекты общественного питания и развлечения (рестораны, бары), а также мини-гостиницы, ведется строительство новых объектов аналогичного профиля. Кроме этого, на летний период в прибрежной зоне открываются летние кафе и «торговые точки», ориентированные на обслуживание отдыхающих.

Все зоны характеризуются наличием большого количества типовых дач, расположенных в лесном массиве с частичным размещением объектов коттеджной застройки. Инфраструктура развита неоднообразно. Финский залив – в непосредственной близости. Ближайшие объекты социального и торгового назначения (магазины, кафе, почта, отделение банка и т. д.) находятся в черте городской застройки.

Ближайшая окружающая застройка Объекта оценки – аналогичные объекты дачной застройки второй половины XX века, а также современные индивидуальные жилые дома.

Экологическая характеристика территории. Экологическая ситуация в Курортном районе считается благоприятной. Близость территории к Финскому заливу делает местоположение Объекта привлекательным с точки зрения экологии.

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 местоположения Объекта оценки выявлены не были. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения территории местоположения Объекта оценки (см. п. 9.2 «Специальные допущения» Отчета).

10.6. 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), Государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Региональная геоинформационная система» (РГИС, https://rgis.spb.ru/mapui/), и данных открытых источников сети Интернет.

10.6.1. Сведения о земельном участке в составе Объекта оценки

Согласно Заданию на оценку, совместно с нежилым зданием в аренду предается часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка с кадастровым номером 78:38:0011223:103.

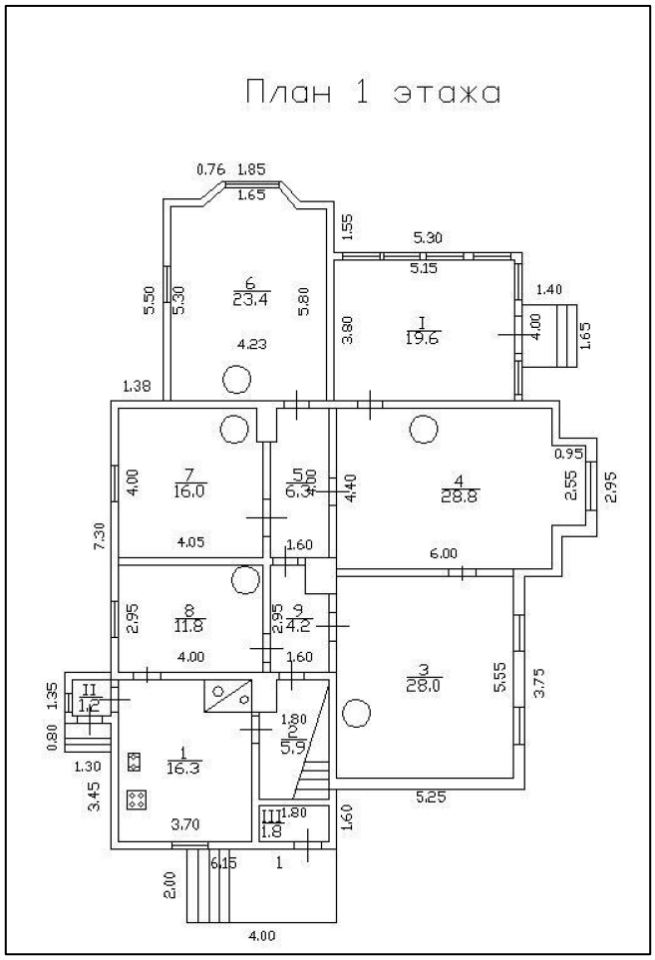
Табл. 1. Количественные и качественные характеристики исходного земельного участка

Показатель	Значение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	78:38:0011223:103
Адрес	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
Площадь общая, кв. м	1 843,00
Кадастровая стоимость, руб.	19 976 794,15
Кадастровая стоимость, руб. / кв. м	10 839,28

10.6.2. Сведения о нежилом здании

Табл. 2. Количественные и качественные характеристики нежилого здания

Показатель	Значение
Тип	Объект недвижимости
Вид объекта недвижимости	Здание
Назначение здания	Нежилое
Наименование здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:3 8 : 0011223 : 83
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:38:0011223:103
Адрес	197701, Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А
Площадь, кв. м	261,30
Этажность здания	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1917
Состояние	Неудовлетворительное
Кадастровая стоимость, руб.	2 226 714,11
Кадастровая стоимость, руб. / кв. м	8 521,68
Высота потолков, м	3,15; 3,50
Количество входов	Объект имеет два действующих входа и один не действующий
Инженерные коммуникации	По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 21.06.2024 не выявлены действующие инженерные коммуникации
Текущее использование	Не используется
Сведения о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта	Перепланировки не выявлены ввиду аварийности здания и невозможности полноценного осмотра помещений. Согласно письму Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 18.06.2024 № 01-29-223/24-0-1, обследования Объекта ККИ до настоящего времени не проводились



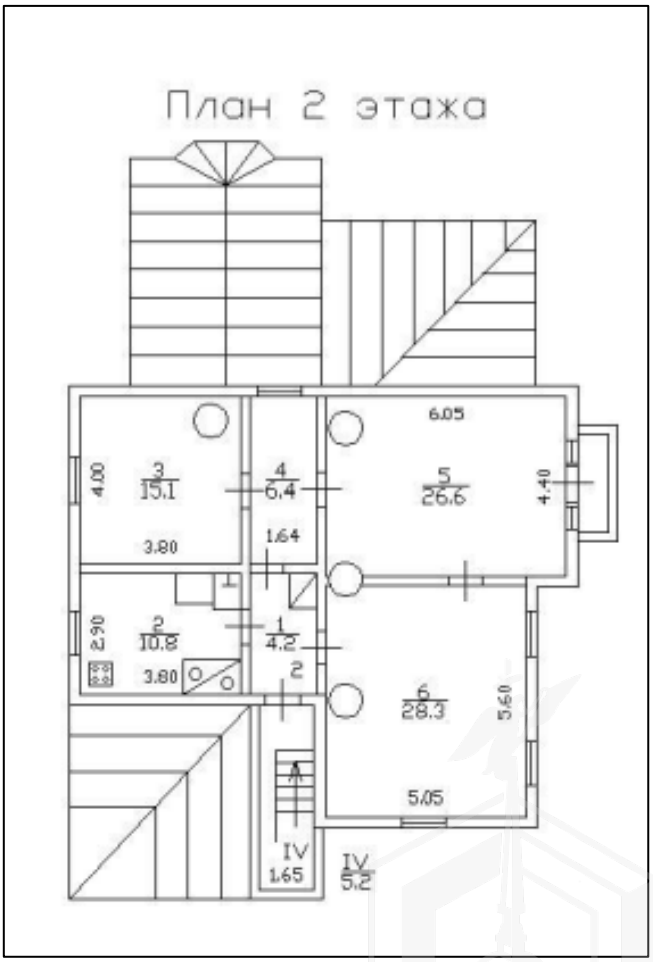


Рис. 8. Поэтажные планы здания

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда

Объект представляет собой представляет собой одно-двухэтажное здание сложной конфигурации в плане с остекленной верандой на бетонном фундаменте и цоколе.

Материал стен: деревянный брус, оштукатуренный по дранке. Деревянная веранда обшита (вертикально) профилированной доской. Окрытие кровли – листовой металл.

Ассиметричная объемно-пространственная композиция состоит из Г-образного в плане основного двухэтажного объема и примыкающих к нему трех одноэтажных частей.

Юго-западная часть здания пострадала от пожара.

Здание имеет 3 входа: вход со стороны западного фасада, вход со стороны веранды, вход в уровне 2 этажа северного фасада.

В настоящее время Объект является собственностью Санкт-Петербурга, не используется.

Информация о состоянии Объекта

Общее техническое состояние ОКН (по результатам визуального осмотра) характеризуется как неудовлетворительное.

По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 21.06.2024 не выявлены действующие инженерные коммуникации.

В соответствии с таблицей описания состояния для ориентировочной оценки физического износа зданий[4], общее техническое состояние нежилого здания дачи принимается как «Негодное к эксплуатации».

Табл. 3. Описание состояния здания для ориентировочной оценки физического износа

Физи-ческий износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций здания	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке
21-40	Удовлетвори-тельное	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Неудовлетво-рительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждения ступеней
61-80	Плохое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Негодное к эксплуатации	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

[4] Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», М., Финансы и статистика, 2004; Александров В.Т. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. – СПб, 2000

10.7. 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 24.10.2024.

Фото 1.

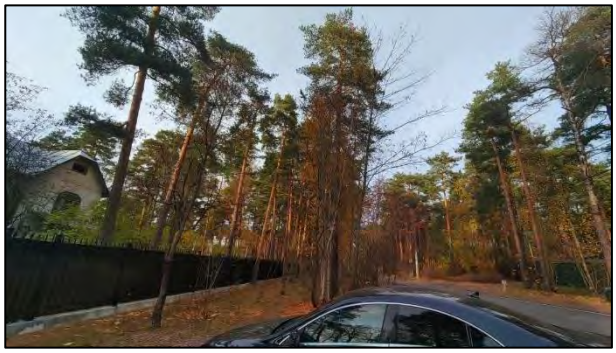


Фото 2.

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.

Фото 23.

Фото 24.

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 АВГУСТЕ 2024 ГОДА

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2024 года рост ВВП составил +2,4% г/г после +3,5% г/г в июле, с исключением сезонного фактора -0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в июле. Основная причина – сдвиг «вправо» уборочной кампании в сельском хозяйстве.

В целом за 8 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,2% г/г.

2. Индекс промышленного производства в августе вырос на +2,7% г/г после +3,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне: +9,4% после +9,3% месяцем ранее. При этом с исключением сезонности в августе отмечался рост промышленного производства на +0,8% м/м SA. По итогам 8 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,5% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в августе также сохранила высокий прирост выпуска: +4,7% г/г после +6,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +17,9% после +18,6% месяцем ранее. С устранением сезонности рост на +0,7% м/м SA. В целом за 8 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г.

4. Рост объёма строительных работ в августе 2024 года в годовом выражении составил +0,1% г/г после +0,5% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на +6,9% после +9,1% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,8% г/г.

5. Объём оптовой торговли в августе вырос на +0,8% г/г после +6,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на +23,7% после +32,0% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объём оптовой торговли увеличился на +8,7% г/г.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства в августе был ниже уровня прошлого года на -14,7% г/г (в июле +5,2% г/г), что в основном обусловлено сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. В целом за 8 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства составил -3,2% г/г.

7. В августе 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после +1,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы увеличились до +1,6% после +0,9% месяцем ранее. При этом существенно ускорился рост грузооборота по автомобильному транспорту до +8,7% г/г (+6,8% г/г в июле). В целом за 8 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,5% г/г.

8. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе вырос на +4,7% г/г в реальном выражении после +5,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,2% после +19,1%. С исключением сезонности рост на +0,2% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,0% г/г.

Оборот розничной торговли в августе увеличился на +5,1% г/г в реальном выражении после +6,2% г/г в июле. К уровню двухлетней давности – +20,2% после +20,7% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,2% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,0% г/г. Объём платных услуг населению в августе вырос на +2,0% г/г после +3,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности – +10,3% после +12,2%. С учётом сезонности рост на +0,1% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года прирост составил +3,6% г/г. Оборот общественного питания в августе продемонстрировал ускорение темпов до +13,0% г/г после +10,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +26,4% после +28,5%. С исключением сезонного фактора +1,4% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года оборот увеличился на +8,5% г/г.

9. Инфляция в августе составила 9,05% г/г после 9,13% г/г в июле. По состоянию на 30 сентября 2024 года инфляция год к году 8,57% г/г (на 23 сентября 8,59% г/г). С начала года по 30 сентября потребительские цены выросли на 5,72%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе составил +10,0% г/г после +12,3% г/г в июле. В целом по промышленности в августе индекс вырос на +10,2% г/г после +13,7% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда уровень безработицы третий месяц подряд держится на исторических минимумах – в 2,4% от рабочей силы в августе. Рост заработной платы в июле (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составил +18,0% г/г после +15,3% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,1% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 85 017 рублей. За 7 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,2% г/г.

По данным Министерства экономического развития России,
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_2024_goda.html

11.1.2. Социально-экономические показатели развития г. Санкт-Петербург за январь-июль 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.

В 2022 году в отраслевой структуре ВРП выросла доля оптовой и розничной торговли до 44,7% (в 2021 году – 39,9%). Также положительный вклад в рост ВРП обеспечили деятельность по операциям с недвижимым имуществом (доля в ВРП – 12,1%) и промышленность (доля в ВРП – 12,7%).

На 1 июля 2024 года число учтенных в Статистическом регистре Росстата хозяйствующих субъектов (юридических лиц и филиалов) уменьшилось по сравнению с 1 июля 2023 года на 8,3 тыс. единиц (на 3,8%) и составило 207,8 тыс. единиц.

Оборот организаций в январе-июле 2024 года составил 18,8 трлн руб., что на 22,5% больше, чем в соответствующем периоде 2023 года (в январе-июле 2023 года – 15,4 трлн руб.).

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-июле 2024 года составил 112,2% к уровню января-июля 2023 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 85,9% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс промышленного производства в январе-июле 2024 года составил 113,2% к январю-июлю 2023 года.

В январе-июле 2024 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 313,3 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 0,7% больше, чем в январе-июле 2023 года.

В январе-июне 2024 года объем инвестиций в основной капитал составил 579,9 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 26,4% выше января-июня 2023 года.

Транспорт. Общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-июле 2024 года составил 1 065,8 млрд руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-июлем 2023 года на 18,0%.

Связь. Общий объем услуг в сфере телекоммуникаций, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-июле 2024 года составил 98,5 млрд руб., что в действующих ценах на 8,2% выше уровня аналогичного периода прошлого года.

Оборот розничной торговли в январе-июле 2024 года составил 1 570,3 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 6,6% больше, чем в январе-июле 2023 года.

Оборот общественного питания в январе-июле 2024 года составил 140,4 млрд руб., что на 8,6% больше, чем в январе-июле 2023 года.

Объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе-июле 2024 года составил 543,0 млрд руб., что на 1,2% меньше, чем в январе-июле 2023 года.

За январь-июль 2024 года в консолидированный бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 756,8 млрд руб. Общий объем доходов бюджета Санкт-Петербурга увеличился на 11,4% к соответствующему периоду предыдущего года. Расходная часть консолидированного бюджета Санкт-Петербурга за январь-июль 2024 года исполнена в сумме 660,5 млрд руб. Относительно аналогичного периода 2023 года исполнение расходной части консолидированного бюджета увеличилось в абсолютном выражении на 96,6 млрд руб., или на 17,1%.

В январе-июне 2024 года сальдированный финансовый результат организаций сложился в сумме 600,0 млрд рублей, что на 20,5% меньше, чем за соответствующий период 2023 года.

Индекс потребительских цен за январь-июль 2024 года составил 107,4% к соответствующему периоду прошлого года (105,3% за январь-июль 2023 года к соответствующему периоду 2022 года), в июле 2024 года к декабрю 2023 года – 104,3% (103,3% в июле 2023 года к декабрю 2022 года).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2024 года по сравнению с июнем 2024 года составил 101,1%, из него обрабатывающие производства – 101,0%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 102,0%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июле 2024 года по сравнению с июнем 2024 года составил 100,5%.

Реальные денежные доходы населения за январь-июнь 2024 года составили 109,1%. Размер денежных доходов на душу населения за январь-июнь 2024 года составил 80 149,4 руб., потребительские расходы на душу населения – 63 668,0 руб.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-июнь 2024 года, составила 103 973 руб. (113,1% к уровню января-июня 2023 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 105,4% к январю-июню 2023 года.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 июля 2024 года составила 5 596,6 тыс. чел. и с начала года уменьшилась на 1,2 тыс. чел., или на 0,02%.

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 недоходной 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 здание с земельным участком по обрезу фундамента.

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 ПОЛУГОДИЯ 2024 ГОДА В СЕГМЕНТЕ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ

Предложение и спрос

Подавляющее большинство отдельно стоящих зданий Санкт-Петербурга, предлагаемых в аренду и выставленных на продажу, традиционно являются историческими зданиями высотой не более 5 этажей, прошедшими капитальный ремонт или реконструкцию, а также имеющими внутренний двор и (или) открытую парковку с возможностью подъезда малотоннажного грузового транспорта (например, «ГАЗель»).

К числу таких зданий можно отнести бывшие жилые дома и объекты социального назначения (например, детские сады, школы, прачечные, дома быта, общественные туалеты, водонапорные башни и т.п.), а также бывшие и действующие административные здания (по сути своей они являются бизнес-центрами класса «С»), деловые комплексы и производственно-складские объекты (фабрики, заводские цеха и т.д.).

С 2006 года ГБУ «ГУИОН» ведет мониторинг рынка аренды и продажи помещений нежилого фонда и отдельно стоящих зданий. База предлагаемых в аренду и выставленных на продажу отдельно стоящих зданий коммерческого использования за 1 полугодие 2024 года включила 899 объектов общей площадью 2785,2 тыс. кв.м, в том числе: 224 объекта аренды (778,7 тыс. кв.м) и 675 объекта продажи (2006,6 тыс. кв.м).

Доля предложения отдельно стоящих зданий Санкт-Петербурга, расположенных в его центральных районах (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный), в 1 полугодии 2024 года составила 35,9%, в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) – 45,7%, в периферийных районах (Красносельском, Колпинском, Кронштадтском, Курортном, Пушкинском, Петродворцовом) – 18,4%.

При этом лидерами по предложению аренды и продажи отдельно стоящих зданий в 1 полугодии 2024 года стали: Центральный (12,2% от общего числа предложений), Адмиралтейский (11,1%) и Московский (7,6%) районы.

Сроки экспозиции ОСЗ на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга как показатель степени их ликвидности (способности быть реализованными быстро и по цене, соответствующей их качеству и уровню рыночного спроса) для объектов производственного назначения в среднем составили: 8,9 (2-29) мес. во 2 квартале 2024 года; 9,8 (2-36) мес. в 1 квартале 2024 года.

Для объектов общественного назначения сроки экспозиции составили: 6,3 (2-17) мес. во 2 квартале 2024 года; 8,4 (3-18) мес. в 1 квартале 2024 года.

Табл. 4. Типичные для рынка недвижимости Санкт-Петербурга сроки экспозиции коммерческих зданий и помещений в 1 полугодии 2024 года, месяцы

№	Назначение объектов	2 квартал 2024		1 квартал 2024	
		среднее значение	диапазон	среднее значение	диапазон
1	**Объекты производственного назначения**	**8,9**	**2-29**	**9,8**	**2-36**
1.1	Производственные здания и помещения	10	6-19	9	7-20
1.2	Складские здания и помещения отапливаемые	6	2-14	5	2-14
1.3	Складские здания и помещения неотапливаемые	7	2-15	7	5-16
1.4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	6	3-15	7	5-15
1.5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	6	4-12	6	4-12
1.6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	3-8	5	3-11
1.7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	7-18	11	8-19
1.8	Нефтебазы	16	11-29	23	18-36

№	Назначение объектов	2 квартал 2024		1 квартал 2024	
		среднее значение	диапазон	среднее значение	диапазон
1.9	С/х здания и сооружения, используемые для хранения, производства и первичной переработки с/х продукции (для содержания с/х животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках с/х назначения	8	4-20	10	5-21
1.10	Складские комплексы (продаваемые совместно здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями)	8	4-15	8	4-15
1.11	Производственные комплексы (продаваемые совместно здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями)	12	9-23	12	9-23
1.12	С/х комплексы (продаваемые совместно земельные угодья, здания и сооружения с/х, административного и вспомогательного назначения)	14	8-26	15	9-27
2	**Объекты общественного назначения**	**6,3**	**2-17**	**8,4**	**3-18**
2.1	Административные (офисные) помещения и здания	7	3-14	8	4-15
2.2	Коммунально-бытовые здания и помещения	9	6-17	10	6-17
2.3	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	5-17	10	6-18
2.4	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	2-11	8	4-13
2.5	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	2-11	8	4-13
2.6	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	5-12	9	7-14
2.7	Придорожные гостиницы, мотели	5	3-10	6	3-10
2.8	Базы отдыха, санатории	8	6-13	10	7-15
2.9	Автосалоны (капитальные здания)	6	4-11	9	6-13
2.10	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	3-8	6	4-9

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.

Основные ценообразующие факторы отдельно стоящих зданий различаются в зависимости от их назначения. Для сегмента торговли ими являются:

- местоположение (приближенность к центру города, престижность адреса и т.д.);
- площадь, планировка и этажность;
- «проходимость» места (интенсивность пешеходных и транспортных потоков);
- формат арендатора (узкоспециализированные торговые форматы или форматы, предлагающие покупателям комплекс товаров и услуг, например: DIY, house-keeping, on stop shopping, outlet, ритейл-парк);
- специализация арендатора/покупателя (наиболее высокие арендные ставки и цены устанавливаются занимающим небольшие площади салонам сотовой связи, ювелирным

магазинам, операторам снековой продукции,[5] маникюрным и парикмахерским салонам, магазинам бижутерии и аксессуаров, цветочным магазинам, салонам оптики, магазинам подарков, сувенирным лавкам и т.п.);

- функция арендатора (розничная торговля, общественное питание, развлечения, сфера услуг и т.д.) и степень его значимости для арендодателя (якорная функция[6]).

Для зданий офисного назначения ценообразующими факторами являются:

- класс (определяет состояние помещений, уровень отделки, степень комфортабельности и т.д.);
- доступность с точки зрения удобства подхода/подъезда для персонала и клиентов;
- наличие охраняемой парковки и ее характеристики (подземная/наземная, открытая/закрытая и т.д.);
- уровень контроля доступа (наличие вневедомственной охраны, сторожа, пропускной системы и т.д.);
- наличие провайдера услуг связи.

В сегменте зданий производственно-складского назначения к основным ценообразующим факторам относятся:

- состояние (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт);
- планировка и площадь помещений (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты);
- высота потолков (помещения с большей высотой потолка более востребованы в связи с их высокой функциональностью);
- наличие элементов благоустройства и коммуникаций (электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации);
- тип входа (как правило, отдельный или общий со двора или через проходную);
- обеспечение погрузо-разгрузочных работ (оснащенность грузовыми лифтами, кранами, тельферами, подъездными путями для различных видов транспорта, а также наличие погрузчиков).

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

Арендные ставки и цены

В 1 квартале 2024 года относительно 1 квартала 2023 года на рынке отдельно стоящих зданий уровень арендных ставок вырос на 9,2%, а уровень цен – на 3%.

Во 2 квартале 2024 года относительно 2 квартала 2023 года уровень арендных ставок вырос на 20,8%, а уровень цен – на 1,1%:

Рис. 9. Динамика арендных ставок и цен за ОСЗ (в рублях), %

[5] Шоколад, марципан, орехи, мармелад, чипсы, попкорн, сухарики, суши и т.д.

[6] Функция якорного арендатора, выполняемая специализированным магазином или группой магазинов, заключается в генерации людских потоков, то есть в привлечении посетителей и определении специфики торгового центра.

В 1 квартале 2024 года средняя ставка за аренду отдельно стоящих зданий составила 1229 (от 150 до 4248) руб./кв.м в мес., во 2 квартале 2024 года – 1366 (от 150 до 5000) руб./кв.м в мес.

Средняя цена отдельно стоящих зданий составила 150,7 (от 8,9 до 992,6) тыс. руб./кв.м в 1 квартале и 153 (от 8,9 до 971,4) тыс. руб./кв.м во 2 квартале.

Табл. 5. Арендные ставки и цены за ОСЗ

Районы	Тип	2 квартал 2024		1 квартал 2024	
		среднее значение	диапазон	среднее значение	диапазон
Центральные (Адмиралтейский, Петроградский, Василеостровский, Центральный)	ст. аренды, руб./кв.м в мес.	1560,5	583-5000	1532,0	600-3333
	цена, руб./кв.м	221176,5	42889-971370	193314,2	40557-861111
Удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	ст. аренды, руб./кв.м в мес.	1406,7	417-3800	1149,8	385-3993
	цена, руб./кв.м	128052,7	29408-500000	142367,3	20126-992647
Периферийные (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	ст. аренды, руб./кв.м в мес.	887,5	150-2300	874,8	150-4248
	цена, руб./кв.м	84772,2	8897-298258	87695,4	8897-233333

Источник: база объявлений ЦИАН (spb.cian.ru)

Скидка на торг при аренде и продаже отдельно стоящих зданий вместе с земельным участком в 1 полугодии 2024 года составила в среднем:

- 3,5% и 4% для зданий торгового назначения;
- 4,5% для офисных и других общественных зданий;
- 3,5% и 4,5% для зданий складского назначения;
- 7,5% и 9% для зданий производственного назначения.

Табл. 6. Скидки на торг при аренде и продаже ОСЗ в 1 и 2 кварталах 2024 года

Тип сделки	Отдельно стоящие здания совместно с земельным участком по функциям использования							
	торговые		офисные		складские		производственные	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
2 квартал 2024 года								
Аренда	3	2-7	4	4-9	3	3-8	6	4-14
Продажа	3	3-8	4	3-11	4	3-12	7	5-17
1 квартал 2024 года								
Аренда	4	3-8	5	3-10	4	2-10	9	5-18
Продажа	5	3-10	5	3-11	5	2-14	11	7-22
Примечание - наибольшая скидка при аренде и продаже зданий характерна для объектов большой площади, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, наименьшая - для объектов малой и средней площади, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.								

Источник: Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka)

Коэффициенты капитализации по данным ГБУ «ГУИОН» составили:

- 8,5% (6-10,2%) в сегменте торговых помещений;
- 8,8% (6,1-10,5%) в сегменте офисных помещений;
- 10,9% (7,6-13%) в сегменте производственно-складских помещений.

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ставка капитализации по итогам 2 и 1 кварталов 2024 года составила:

- 9% (8-11%) и 9% (8-12%) в сегменте торговых помещений;
- 11% (8-14%) и 11% (8-14%) в сегменте офисных помещений;
- 11% (10-13%) и 11% (10-13%) в сегменте складских помещений;
- 16% (14-20%) и 17% (14-23%) в сегменте производственных помещений.

Интервал между нижним и средним значением характерен для объектов коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской обл., городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города, соответственно, может отличаться в границах указанного диапазона применительно к отдельно взятому региону.

11.3.3. Операционные расходы

Составляющие операционных расходов:

- охрана внешней территории;
- эксплуатация центрального инженерного оборудования;
- уборка внешней территории, а также сбор, вывоз и утилизация снега;
- страхование имущества (ответственности арендатора перед третьими лицами);
- вознаграждение управляющей компании.

Вышеперечисленные статьи операционных расходов связаны с деятельностью управляющих компаний по эксплуатации крупных коммерческих объектов (бизнес-центров, торговых комплексов и др.).

При аренде отдельно стоящих зданий без привлечения управляющей компании эксплуатационные и другие подобные расходы оплачиваются арендатором либо самостоятельно, либо включены в арендную плату согласно договору аренды.

На практике под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные расходы, помимо эксплуатационных, включают также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества, отчисления на капитальный ремонт[7]).

Ставка налога на недвижимое имущество, с 01.01.2016 рассчитываемого по кадастровой стоимости, в Санкт-Петербурге в 2024 году составляет 1,5-2,2%[8].

Процент недозагрузки помещений и потерь от недосбора арендной платы рассчитывается по формуле:[9]

$$K_{\text{нд}} = K_n \times \frac{n_{\text{с}}}{n_{\text{а}}}, \text{ где:}$$

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

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

$n_{\text{с}}$ – средний период в течение года, необходимый для поиска новых арендаторов после ухода старых, мес.;

$n_{\text{а}}$ – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, мес.

Общее число арендных периодов определяется средней продолжительностью сроков арендных договоров, которые обычно составляют от 11 мес. до 5 лет.

Период, необходимый для поиска новых арендаторов, на основании анализа рыночной информации, полученной от риелторов, составляет в среднем от 3 месяцев до 1 года. При минимальном значении срока аренды в размере 11 мес. и сроке экспозиции – 3 месяца процент потерь от недозагрузки офисных помещений составит 27%, при максимальном значении срока аренды в течение 5 лет и сроке экспозиции – 12 мес. процент потерь от недозагрузки офисных помещений составит 20%.

Платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), как правило, оплачиваются арендатором дополнительно.

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

Табл. 7. Тарифы на коммунальные услуги для прочих потребителей с 01.12.2022

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

[7] Взнос на капитальный ремонт, на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.23 №1386 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2024 году», составляет 11,9-12,99 руб./кв.м общей площади помещений в месяц в зависимости от типа строения и наличия лифта
[8] Закон Санкт-Петербурга от 26.11.03 № 684-96 «О налоге на имущество организаций» (ред. от 23.11.23)
[9] https://dpo-group.ru/business/report7-4.asp

Наименование коммунальной услуги	Тариф (без НДС)
– 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

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 полугодии 2024 года среднемесячный размер коммунальных платежей составил:

- для торговых помещений – 132,8-166 руб./кв.м;
- для офисных помещений – 66,4-99,6 руб./кв.м;
- для производственно-складских помещений – 33,3-49,8 руб./кв.м;
- для ПСН – 116,1-132,8 руб./кв.м.

11.3.4. Основные положения программы «Рубль за метр»[10]

Согласно Заданию на оценку, цель оценки: определение рыночной величины ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследи (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 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».

Программа «Рубль за метр» направлена на привлечение инвесторов для восстановления и вовлечения в оборот неиспользуемых объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии. Разработана Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга совместно с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Программа предусматривает следующую схему:

1. Объект культурного наследия предоставляется в аренду на 49 лет по результатам торгов.
2. Начальная цена торгов устанавливается на основании отчёта о рыночной оценке, подготовленного независимым оценщиком.
3. Арендатор в течение 7 лет проводит ремонтные/реставрационные работы в отношении объекта. При этом первые 2 года предоставляются для разработки и согласования проектной документации; оставшиеся 5 лет отводятся на выполнение самих работ.
4. Во время проведения реставрационных работ арендатор платит арендную плату в размере, определённом по результатам аукциона.
5. После окончания и приёмки ремонтных/реставрационных работ объекта арендатор получает право обратиться в КИО с заявлением об установлении минимальной ставки арендной платы в размере 1 рубль за 1 кв. м в год.

Если арендатор закончит ремонт/реставрацию объекта раньше 7 лет, то льготная арендная плата в размере 1 рубль за 1 кв. м в год будет установлена раньше. И наоборот, в случае неисполнения обязанностей по восстановлению объекта в течение установленного срока город может расторгнуть договор.

Арендовать «за 1 рубль» можно неиспользуемый нежилой объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии. Неудовлетворительное состояние объекта культурного наследия устанавливается КГИОП на основании соответствующего акта при наличии у объекта соответствующих признаков, предусмотренных федеральным законодательством.

Ремонтные/реставрационные работы в отношении объекта культурного наследия проводятся арендатором на основании задания на проведение работ и разрешения на проведение работ, выданных КГИОП, и проектной документации, прошедшей государственную историко-культурную экспертизу и согласованной КГИОП.

[10] https://commim.spb.ru/Web/Static/programma-rubl-za-metr

В 2019-2024 гг. своих арендаторов по программе нашли 9 объектов, сведения о которых представлены в табл. далее. Все арендные ставки указаны без учета НДС.

Максимальное значение арендной ставки составило 3 476 руб. / кв. м / мес. по объекту, реализованному в 2019 году, при этом начальная арендная плата составила 289 000 руб. в мес., а сделка состоялась с превышением по цене 2 557 650 руб. в мес., без учета НДС. Превышение очевидно является обоснованным – это ОКН регионального значения «Особняк-контора и здание библиотеки лесопильного производства Ф.Я. и Н.Я. Колобовых», здание фактически расположено на первой линии Песочной набережной, на пересечении ул. Большая Зеленина, Левашовского проспекта и Песочной набережной, и имеет прекрасные видовые характеристики. В 2021 г. была проведена реставрация здания и величина арендной ставки на период проведения оценки составляет 2 000 руб. / кв. м (опубликованное предложение[11]).

Вторая по величине арендная ставка – 1 658 руб. / кв. м / мес. – была получена 06.03.2024 на торгах по аренде ОКН регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.». Торги также состоялись с превышением, при начальной цене 201 826,50 руб. в месяц арендная плата составила 1 019 224,23 руб. / мес. Очевидно, в данном случае имеет значение жилое назначение здания и его выгодное местоположение.

Минимальная арендная ставка – 174 руб. / кв. м / мес. – была достигнута на торгах 20.03.2024 по объекту по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А. Вероятно, данная арендная ставка учитывает расположение объекта в периферийном районе города.

Также в таблицах далее представлены данные по объектам, торги по которым не состоялись в 2023 году (также по одному объекту торги не назначены). В представленной выборке из семи объектов шесть представляют собой деревянные дачи и жилые дома, и значения арендных ставок по ним ниже, чем по кирпичным – минимальное значение составляет 50 руб. / кв. м / мес., максимальное – 139 руб. / кв. м / мес.

[11] https://spb.move.ru/objects/9254072918/

Табл. 8. Сведения о состоявшихся в 2019-2024 гг. торгах по аренде зданий в неудовлетворительном состоянии (объекты 1-5)

Характеристика	**Объекты-аналоги**				
	Аналог 1	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**	**Аналог 5**
Адрес местоположения	**Санкт-Петербург, Большая Зеленина улица, дом 43а, литера Б**	**Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 1, строение 1**	**Санкт-Петербург, Кадетская линия, дом 21, литера А**	**Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1**	**Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А**
Кадастровый номер здания	**78:07:0003202:1020**	**78:31:0001185:1010**	**78:06:0002011:2006**	**78:06:0002025:3341**	**78:06:0002122:228**
Ограничения КГИОП	ОКН регионального значения «Особняк-контора и здание библиотеки лесопильного производства Ф.Я. и Н.Я. Колобовых»	ОКН федерального значения «Конюшенное ведомство»	ОКН федерального значения «Дом А.П. Брюллова (П.Ю. Сюзора)»	ОКН регионального значения «Главное здание», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Лечебница для нервнодушевнобольных Бари А.Э.»	ОКН регионального значения «Особняк Г.К. Мессонье»
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	12.09.2019	30.05.2022	20.07.2022	23.11.2022	17.11.2022
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"
Адм. район СПб	Петроградский	Центральный	Василеостровский	Василеостровский	Василеостровский
Тип объекта	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой
Общая площадь, кв. м	735,70	13 511,40	2 014,10	949,70	431,30
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Деревянное	Кирпичные
Этажность	2, подвал	5, в том числе подземных 1	1,2,3, подвал, цоколь	3, в том числе подземных 1	3, в том числе подземных 0
Оценка состояния	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Инженерные коммуникации	Коммуникации есть	Коммуникации есть	Объект отключен от инженерных сетей	Коммуникации есть	Коммуникации есть
Арендная плата, руб. / объект / мес.	**2 557 650**	**3 354 167**	**704 667**	**287 500,00**	**115 500,00**
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	**3 476**	**248**	**350**	**303**	**268**
НДС в составе арендной ставки	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	без учета НДС	без учета НДС
Источник информации	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/10053	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2079	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2135	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2053	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2365

Табл. 9. Сведения о состоявшихся в 2019-2024 гг. торгах по аренде зданий в неудовлетворительном состоянии (объекты 6-9)

Характеристика	**Объекты-аналоги**			
	Аналог 6	**Аналог 7**	**Аналог 8**	**Аналог 9**
Адрес местоположения	**Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А**	**Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л**	**Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А**	**Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А**
Кадастровый номер здания	**78:34:0010342:2011**	**78:36:0005116:1007**	**78:31:0001706:3012**	**78:40:1916402:3050**
Ограничения КГИОП	ОКН регионального значения «Комплекс домов по ул. Урицкого, 35, 42, 43, 51, 54»	ОКН регионального значения «Здание детского сада» в составе комплекса ОКН регионального значения «Батенинский жилмассив»	ОКН регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.»	ОКН регионального значения «Казарма» в составе комплекса объектов культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	01.11.2023	13.12.2023	06.03.2024	20.03.2024
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"
Адм. район СПб	Кронштадтский	Выборгский	Центральный	Петродворцовый
Тип объекта	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой
Общая площадь, кв. м	927,90	654,10	614,70	2 266,10
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Этажность	3, в том числе подземных 0	2, в том числе подземных 0	1, в том числе подземных 1	3, в том числе подземных 0
Оценка состояния	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Инженерные коммуникации	Коммуникации есть	Коммуникации есть	Коммуникации есть	Коммуникации есть
Арендная плата, руб. / объект / мес.	**171 661,50**	**179 468,69**	**1 019 224,23**	**394 679,08**
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	**185**	**274**	**1 658**	**174**
НДС в составе арендной ставки	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС
Источник информации	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2367	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3389	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3632	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3681

Табл. 10. Сведения о назначенных и несостоявшихся в 2023 г торгах по аренде зданий в неудовлетворительном состоянии (объекты 1-4)

Характеристика	**Объекты-аналоги**			
	Аналог 1	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**
Адрес местоположения	**Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 84а, литер Е**	**Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 22, литер А**	**Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 8, литер А**	**Санкт-Петербург г, Ломоносов г, Еленинская ул, дом 26/13, литер А**
Кадастровый номер здания	**78:40:1930402:1025**	**78:40:0019312:1052**	**78:40:0019312:2511**	**78:40:0020521:3008**
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав				
Передаваемые имущественные права	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Ограничения КГИОП	ОКН федерального значения «Оранжерея», входящего в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»	ОКН регионального значения «Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)»	ОКН регионального значения «Усадьба архитектора Е. Гана (главный дом с территорией)»	ОКН регионального значения «Жилой дом»
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки				
Вид оплаты	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный
Условия кредитования	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Иные условия	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка				
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	Торги не назначены	28.06.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок	28.06.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок	27.12.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"
Иные условия	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Местоположение объекта				
Адм. район СПб	Петродворцовый	Петродворцовый	Петродворцовый	Петродворцовый
Физические характеристики объекта				
Тип объекта	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой
Общая площадь, кв. м	271,70	312,50	395,70	812,40
Материал стен	Кирпичные	Деревянное	Деревянное	Деревянное
Этажность	1, в том числе подземных 0	2, в том числе подземных подвал	2, в том числе подземных 0	3, в том числе подземных 1
Оценка состояния	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Инженерные коммуникации	Коммуникации есть	Коммуникации есть	Коммуникации есть	Коммуникации есть
Экономические характеристики				
Уровень операционных расходов	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Состав арендаторов, иные характеристики	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается

Характеристика	Объекты-аналоги			
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес местоположения	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 84а, литер Е	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 22, литер А	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 8, литер А	Санкт-Петербург г, Ломоносов г, Еленинская ул, дом 26/13, литер А
Кадастровый номер здания	**78:40:1930402:1025**	**78:40:0019312:1052**	**78:40:0019312:2511**	**78:40:0020521:3008**
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Арендная плата, руб. / объект / мес.	**15 750,0**	**35 625,0**	**43 125,0**	**112 720,0**
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	**58**	**114**	**109**	**139**
НДС в составе арендной ставки	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС
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
Источник информации	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3846	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2369	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2368	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/58

Табл. 11. Сведения о несостоявшихся в 2023 г торгах по аренде зданий в неудовлетворительном состоянии (объекты 5-7)

Характеристика	Объекты-аналоги		
	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Адрес местоположения	Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 7, литер А	Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 5, литер А	Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 2, литер А
Кадастровый номер здания	**78:40:0009035:2096**	**78:40:0009035:2095**	**78:40:0009035:2093**
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав			
Передаваемые имущественные права	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Ограничения КГИОП	ОКН регионального значения «Жилой дом», в составе объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей»	ОКН регионального значения «Жилой дом», в составе объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей»	ОКН регионального значения «Жилой дом», в составе объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей»
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки			
Вид оплаты	Рыночный	Рыночный	Рыночный
Условия кредитования	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Иные условия	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка			
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	05.04.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок	05.04.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок	05.04.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"

Характеристика	Объекты-аналоги		
Адрес местоположения	**Аналог 5**	**Аналог 6**	**Аналог 7**
	Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 7, литер А	**Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 5, литер А**	**Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 2, литер А**
Кадастровый номер здания	**78:40:0009035:2096**	**78:40:0009035:2095**	**78:40:0009035:2093**
Иные условия	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Местоположение объекта			
Адм. район СПб	Красносельский	Красносельский	Красносельский
Физические характеристики объекта			
Тип объекта	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой
Общая площадь, кв. м	575,10	854,30	974,80
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Этажность	2	2	2
Оценка состояния	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное (утрачен после пожара)	Неудовлетворительное
Инженерные коммуникации	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Экономические характеристики			
Уровень операционных расходов	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Состав арендаторов, иные характеристики	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Арендная плата, руб. / объект / мес.	**29 812,5**	**42 687,5**	**76 187,5**
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	**52**	**50**	**78**
НДС в составе арендной ставки	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС
КУ в составе арендной ставки	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР
Источник информации	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2372	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2371	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2370

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

На рынке ОСЗ в 1 квартале 2024 года относительно 1 квартала 2023 года уровень арендных ставок на 9,2%, а уровень цен - на 3%.

Во 2 квартале 2024 года относительно 2 квартала 2023 года уровень арендных ставок вырос на 20,8%, а уровень цен - на 1,1%.

В 1 полугодии 2024 года средняя арендная ставка и цена (диапазон) ОСЗ составили:

- 1229 (150-4248) руб./кв.м в мес. и 150,7 (8,9-992,6) тыс. руб./кв.м в 1 квартале;
- 1366 (150-5000) руб./кв.м в мес. и 153 (8,9-971,4) тыс. руб./кв.м во 2 квартале.

Скидка на торг при аренде и продаже отдельно стоящих зданий вместе с земельным участком в 1 полугодии 2024 года составила в среднем:

- 3,5% и 4% для зданий торгового назначения;
- 4,5% для офисных и других общественных зданий;
- 3,5% и 4,5% для зданий складского назначения;
- 7,5% и 9% для зданий производственного назначения.

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ставка капитализации по итогам 2 и 1 кварталов 2024 года составила:

- 9% (8-11%) и 9% (8-12%) в сегменте торговых помещений;
- 11% (8-14%) и 11% (8-14%) в сегменте офисных помещений;
- 11% (10-13%) и 11% (10-13%) в сегменте складских помещений;
- 16% (14-20%) и 17% (14-23%) в сегменте производственных помещений.

Коэффициенты капитализации по данным ГБУ «ГУИОН» составили:

- 8,5% (6-10,2%) в сегменте торговых помещений;
- 8,8% (6,1-10,5%) в сегменте офисных помещений;
- 10,9% (7,6-13%) в сегменте производственно-складских помещений.

Сроки экспозиции ОСЗ производственного и общественного назначения в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2024 года составили 9,8 (2-36) мес. и 8,4 (3-18) мес., во 2 квартале – 8,9 (2-29) мес. и 6,3 (2-17) мес. соответственно.

Согласно Заданию на оценку, цель оценки: определение рыночной величины ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследи (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 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 2019-2024 гг. своих арендаторов по программе нашли 9 объектов. Максимальное значение арендной ставки составило 3 476 руб. / кв. м / мес. по объекту, реализованному в 2019 году. Минимальная арендная ставка – 174 руб. / кв. м / мес. – была достигнута на торгах 20.03.2024.

Также по части объектов в 2023 году торги не состоялись, а по одному объекту торги не назначены. Шесть объектов (несостоявшиеся торги) представляют собой деревянные дачи и жилые дома, и значения арендных ставок по ним ниже, чем по кирпичным – минимальное значение составляет 50 руб. / кв. м / мес., максимальное – 139 руб. / кв. м / мес.

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.

Согласно «Методическим рекомендациям по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (см. раздел 13.3 Отчета), анализ НЭИ необходим для того, чтобы выявить экономическую ценность ОКН в интересах его коммерческого использования при условии выполнения всех охранных обязательств по отношению к оцениваемому ОКН.

При проведении анализа НЭИ ОКН рекомендуется использовать метод оптимизации, основанный на процессе расчета затрат для повышения качества объекта имущества, устраняя все практически устранимые целесообразные и, в силу охранных обязательств, обязательные к устранению элементы износа и устаревания, тем самым приводя объект имущества в состояние оптимального.

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 ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 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».

Нежилое здание является объектом культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова». Адрес местонахождения Объекта: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А.

Это двухэтажное деревянное, нежилое здание, общей площадью 261,3 кв. м. Здание находится в неудовлетворительном состоянии и 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 здание с земельным участком по обрезу фундамента. 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 качестве нежилого здания коммерческого назначения, при условии проведения работ по сохранению объекта.

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. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ОТНЕСЕННЫХ В УСТАНОВЛЕННОМ ПОРЯДКЕ К ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Согласно п.п. 9) п. 7 раздела II ФСО VI «Отчет об оценке», в отчете об оценке должно содержаться указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций.

В рамках настоящей оценки Оценщик использует «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия», одобренные к применению Советом по оценочной деятельности 23.06.2015.

Далее приводятся выборочные сведения из МР.

13.3.1. Общие положения

Указанные Методические рекомендации (МР) были разработаны в развитие и дополнение федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, и направлены на конкретизацию требований и процедур, установленных ФСО № 7.

МР учитывают особенности оценки стоимости объектов, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (ОКН), включая объекты, обладающие признаками ОКН, к которым могут быть отнесены объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры, а также частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека в прошлых эпохах (включая все связанные с такими следами археологические предметы и культурные слои).

Целью МР является установление порядка определения стоимостных характеристик (стоимости или расчетных величин) ОКН, включая определение стоимостных характеристик земельных участков, на которых расположены объекты археологического наследия или наблюдаются признаки нахождения объектов археологического наследия. МР призваны регламентировать основные понятия, используемые при описании характеристик ОКН, цели, виды стоимости, подходы и методы расчета, требования к результатам оценки и содержанию отчетов об оценке.

Область применения: МР предназначены для применения субъектами оценочной деятельности при проведении оценки объектов оценки, являющихся ОКН в соответствии с положениями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», внесенными в единый государственный реестр ОКН; перечни недвижимых ОКН; и служат для установления общих принципов при определении различных видов стоимостей и иных расчетных величин, подлежащих определению при оценке ОКН при их возможном использовании.

Дополнительно предполагаемое использование результатов оценки может быть связано с передачей в доверительное управление; с консультированием при принятии решений о развитии территорий и при градостроительном планировании (градостроительной деятельности); с принудительным выкупом ОКН.

МР применяются при осуществлении процесса оценки имущественных прав на ОКН и (или) в случаях, когда ОКН является частью активов действующих предприятий.

13.3.2. Классификация объектов культурного наследия согласно МР, применительно к Объекту оценки

ОКН представляет собой объект недвижимого имущества, обладающий ценностью с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющийся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинным источником информации о зарождении и развитии культуры.

Особенности ОКН, послужившие основаниями для включения его в реестр, закрепляются решениями органов власти и содержатся в государственном реестре ОКН. Более подробная информация об основаниях отнесения может содержаться в паспортах (учетных карточках), материалах, обосновывающих предмет охраны, историко-культурных исследованиях, проектах работ по сохранению ОКН.

Категории историко-культурного значения ОКН:

- ОКН федерального значения;
- ОКН регионального значения;
- ОКН местного (муниципального) значения;
- объекты вне категории ОКН;
- вновь выявленные ОКН и объекты, обладающие признаками ОКН.

В целях обеспечения сохранности ОКН, а также в целях одновременного обеспечения сохранности нескольких ОКН его (их) исторической среде на сопряженной с ним (с ними) территории устанавливаются зоны охраны ОКН: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Границы зоны охраны ОКН и режим ее использования определяются проектом зон охраны ОКН и устанавливаются соответствующими органами охраны ОКН.

13.3.3. Виды стоимости, подходы и методы при оценке объектов культурного наследия

При проведении оценки ОКН, в зависимости от ее целей, рекомендуется применение подходов и методов, рекомендованных для оценки недвижимости (ФСО № 7).

Рекомендуется представлять итоговый результат расчетов и проводить самим расчеты без учета НДС. Используемые аналоги, в том числе аналоги по затратам на проведение ремонтно-реставрационных и общестроительных (при их использовании в качестве аналогов) работ, ставки аренды, данные по сделкам купли-продажи рекомендуется проверять на наличие НДС.

Виды стоимости, определяемые при оценке ОКН:

1. В зависимости от целей оценки в отношении ОКН могут определяться: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости; расчетные величины (в соответствии с п. 9 ФСО № 7); другие виды стоимости, предусмотренные заданием на оценку в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
2. При использовании в задании на оценку ОКН иных видов стоимости или расчетных величин, подлежащих определению, задание на оценку в обязательном порядке должно содержать определение либо расширенную трактовку испрашиваемого вида стоимости или расчетной величины. В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе в соответствии с ФСО № 7 затраты на создание (воспроизводство или замещение) ОКН.
3. Под затратами на воспроизводство ОКН понимаются затраты на воссоздание ОКН с использованием в части, к которой предъявляются охранные обязательства, первоначального проекта (при наличии) или проекта воссоздания, обеспечивающих подлинность замысла, использование идентичных строительных материалов и, по возможности, технологий создания рассматриваемого объекта. При определении затрат на воспроизводство возможно в расчетах учитывать использование современных

строительных машин и оборудования, а также технологий возведения, если это допускается проектом воссоздания, согласованным с соответствующим органом охраны.

4. Под затратами на замещение ОКН понимаются затраты на воссоздание ОКН с сохранением элементов, к которым предъявляются охранные обязательства, при этом в случае отсутствия требований органов охраны допускаются использование современных материалов и технологий, изменения в объемно-планировочных и архитектурных решениях в части приспособления ОКН под современное использование.
5. Использование комбинированного подхода к определению затрат на воссоздание ОКН предполагает применение к охраняемым элементам затрат на воспроизводство, ко всем остальным – затрат на замещение.
6. При отсутствии проекта воссоздания необходимо производить расчет затрат на воссоздание объекта, основываясь на данных технической документации и/или результатов дополнительных исследований, о чем в отчете об оценке должно быть сделано соответствующее допущение.
7. Оценку земельных участков в составе ОКН рекомендуется определять по рыночной стоимости в соответствии с требованиями ФСО № 7. При оценке земельного участка в составе ОКН в случае наличия достоверных и достаточных для идентификации данных необходимо дополнительно учитывать возможный вклад в стоимость культурного слоя. Этот вклад может быть как положительным, так и отрицательным (уменьшать стоимость земельного участка).
8. В зависимости от целей оценки для ОКН рекомендуется определять следующие виды стоимости:
   - для целей купли-продажи, в том числе приватизации, определению подлежит рыночная стоимость с использованием всех трех подходов или мотивированным отказом от использования какого-либо из них (для тех объектов, которые имеют поддающуюся наблюдению рыночную стоимость) с учетом возможного приспособления ОКН, соответствующего его наиболее эффективному использованию (НЭИ). При отсутствии рынка или невозможности определения рыночной стоимости в рамках сравнительного и доходного подходов для оценки целесообразно использовать затратный подход;
   - для целей залога определяется рыночная стоимость ОКН, исходя из его фактического использования, без проведения анализа его НЭИ (включая приспособление), а также ликвидационная стоимость ОКН, под которой понимается рыночная стоимость ОКН, исходя из его фактического использования с учетом сокращенного срока экспозиции. Сокращенный срок экспозиции при определении стоимости для целей залога должен быть установлен в задании на оценку;
   - в общем случае для целей страхования определяется стоимость воспроизводства. Если страховой случай не определен, то определению подлежат затраты на восстановление (воссоздание) ОКН в части, к которой предъявляются охранные обязательства, в объемах и до состояния, отраженных в охранном обязательстве, а также стоимость воспроизводства (замещения) по оставшейся части объекта. Возможность восстановления (воссоздания) объекта в части, к которой предъявляются охранные обязательства, и стоимость воспроизводства (замещения) в части ОКН, к которой не предъявляются охранные обязательства, определяются с учетом физического износа объекта на дату оценки. Следует обращать особое внимание, что в затратах на восстановление объекта при наступлении страхового случая необходимо учитывать подготовительные и прочие работы и затраты, то есть затраты на восстановление объекта практически всегда больше процента утрат. Основной задачей оценки для целей страхования является определение величины затрат на восстановление ОКН до состояния, соответствующего состоянию на дату оценки.

Для отдельных целей предполагаемого использования результатов оценки, например, при градостроительной деятельности, определении влияния ОКН на стоимостные характеристики окружения и в прочих подобных случаях, указанных в задании на оценку, может потребоваться определение величины сохранно-сервисного потенциала (ССП) ОКН. ССП определяется исходя из сложившейся градостроительной ситуации, исторической и культурной значимости (ценности),

иных объективно существующих факторов, выявленных в рамках специальных экспертиз, для прилегающих к ОКН территорий, в том числе за границами земельного участка, относящегося к ОКН, формирующих радиус ценового влияния на окружение ОКН. Радиус ценового влияния ОКН может превышать как границы земельного участка, относимого к ОКН и отраженного в кадастровом учете, так и охранную зону ОКН. Величина ССП определяется рыночной стоимостью ОКН, а также стоимостью земельного участка в радиусе влияния ОКН. Радиус влияния ОКН определяется оценщиком на основании ценового анализа территории сопоставлением цен однотипных объектов, удаленных от ОКН на разное расстояние. Границей влияния признается то расстояние от ОКН, на котором влияние ОКН на цены объектов перестает сказываться сколь-либо заметным образом.

В случаях принудительного выкупа ОКН рассчитываются затраты на создание (приобретение) объекта недвижимости, не являющегося ОКН, не худшего по объемно-пространственным характеристикам и видам разрешенного использования, в физическом состоянии, не худшем, чем состояние выкупаемого объекта. В расчетную величину также включаются все согласованные с органами охраны в установленном порядке документально подтвержденные затраты правообладателя ОКН, понесенные им при проведении работ по сохранению ОКН (в том числе ремонтно-реставрационных работ частей объекта, к которым предъявляются охранные обязательства). Работы по сохранению ОКН для целей расчета принимаются с учетом их физического износа за время, прошедшее с момента окончания указанных работ до момента выкупа. Величина документально подтвержденных затрат по сохранению должна быть проиндексирована с использованием индексов удорожания цен на реставрационно-восстановительные работы с момента (даты) осуществления затрат на дату оценки.

При изъятии объекта с целью дальнейшей продажи на торгах в выкупную цену может включаться величина расходов на проведение публичных торгов. Данное правило не распространяется на случаи принудительного изъятия, связанного с неудовлетворительным содержанием ОКН.

13.3.4. Особенности формирования задания на оценку по ОКН

ОКН как объект оценки должен быть идентифицирован, а границы его расположения, в том числе границы зоны охраны, установлены. Идентификация ОКН осуществляется в соответствии с требованиями п. 8 ФСО № 7. Идентификация ОКН может осуществляться по кадастровому номеру и иным идентифицирующим характеристикам из ГКН, в том числе о земельном участке, в пределах которого расположен объект, а также, в качестве дополнительных сведений, -– по сведениям, составляющим предмет охраны.

Согласно рекомендациям МР, Задание на оценку ОКН должно содержать следующую дополнительную к указанной в п. 8 ФСО № 7 информацию:

- Сведения из единого государственного реестра объектов культурного наследия, содержащие:
  - ✓ сведения о наименовании объекта оценки;
  - ✓ сведения о времени возникновения или дате создания объекта оценки, датах основных изменений (перестроек) и (или) датах, связанных с объектом оценки исторических событий;
  - ✓ сведения о местонахождении объекта оценки (адрес, или при его отсутствии описание местоположения объекта оценки, позволяющее однозначно идентифицировать локацию и границы объекта оценки);
  - ✓ сведения о категории историко-культурного значения объекта оценки.
- Сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:
  - ✓ о наличии зарегистрированного в установленном порядке охранного обязательства в отношении объекта оценки;
  - ✓ о виде разрешенного использования земель в границах территории ОКН и его зоны охраны.
- Указание на исторический период, по состоянию (степень утраты облика) и в характеристиках (архитектурные, объемно-планировочные решения, вид разрешенного использования и прочее) на который должна проводиться оценка объекта оценки.
- Описание особенностей ОКН, послуживших основанием для его включения в реестр.

- Конкретизация предполагаемого использования ОКН – музеефикация (с указанием способа музеефикации); консервация; полное или частичное восстановление утрат ОКН, с указанием (в случае частичного восстановления) процента восстановления каждого конструктивного элемента; иные варианты использования.
- В случае, когда определению подлежит величина рыночной арендной платы, в задании на оценку должны быть указаны условия аренды: срок аренды, периодичность платежей, возможность индексации арендной ставки, величина и периодичность этой индексации, возможность и объем учета затрат на проведение ремонтно-реставрационных работ, срок освобождения от уплаты аренды (при наличии) и т.п.
- В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:
  - ✓ затраты на воссоздание ОКН;
  - ✓ затраты на реставрацию, ремонт, консервацию или приспособление ОКН;
  - ✓ иные затраты, включая расчетную величину компенсации при принудительном выкупе ОКН, определение вклада нематериального актива ОКН и прочее;
  - ✓ определение величины сохранно-сервисного потенциала;
  - ✓ определение положительного влияния ОКН на окружение этого ОКН;
  - ✓ стоимостное выражение обязательных требований, предъявляемых к ОКН.

13.3.5. Особенности оценки объектов культурного наследия

ОКН являются предметами материальной культуры, возникшими в результате исторических событий, и могут обладать нематериальными активами, соответственно, могут иметь дополнительную нематериальную составляющую стоимости.

Важно разделять оценку ОКН как сформированного объекта недвижимости в установленных границах земельного участка и улучшений этого участка и оценку влияния ОКН как объекта, изменяющего стоимость окружения в зоне его влияния, в том числе и за пределами землеотвода, относящегося к ОКН. Как правило, наличие ОКН положительно отражается на стоимости окружения (в зоне влияния, индивидуальной для каждого ОКН), тем не менее, это увеличение стоимости недвижимости в зоне влияния ОКН за границами земельного участка, отнесенного к ОКН, не формирует стоимость самого ОКН. Заданием на оценку может формулироваться требование определения положительного влияния ОКН на его стоимость (тогда при определении стоимости ОКН (в установленных границах) учитывается положительный вклад в окружение этого ОКН по отношению к подобных объектам, расположенным вне зоны влияния ОКН).

Оценка ОКН производится с учетом:

- обременений, которые возникают из содержания охранного договора, охранного обязательства, договора аренды ОКН или его части. В указанных документах предусматривается порядок, сроки реставрации, консервации, ремонта ОКН и связанных с ним объектов (зданий, сооружений и предметов, представляющих культурную ценность, благоустройства территории, садов, парков, природных ландшафтов), а также ограничения по видам разрешенного использования;
- преимуществ, которые выражаются в возможном вкладе нематериального актива, связанного с ОКН, его местоположении: близость к центрам деловой активности, роли в архитектурно-планировочной среде, характере строительных конструкций, форме и содержании фасада и интерьеров, от чего в итоге зависит увеличение доходности результатов предпринимательской деятельности по отношению к подобным объектам, не отнесенным к ОКН.

ОКН являются особым видом недвижимого имущества, гражданский оборот которого осуществляется с учетом требований Федерального закона № 73-ФЗ.

Собственник ОКН несет бремя содержания принадлежащего ему ОКН, включенного в реестр или перечень выявленных ОКН, что, как правило, приводит к большим операционным расходам по отношению к не обремененным охранными обязательствами объектам при более строгом контроле за соблюдением условий эксплуатации.

В части ОКН, к которой предъявляются охранные обязательства, разрешаются только работы по сохранению ОКН: ремонтно-реставрационные работы, консервационные работы, работы

по приспособлению для современного использования и работы, связанные с воссозданием ОКН или их частей.

При проведении расчетов стоимости землеустроительных и (или) реставрационных работ, работ по сохранению или воссозданию ОКН, необходимо предусматривать повышенный риск обнаружения объектов, обладающих признаками ОКН. Обнаружение объектов, обладающих признаками ОКН, влечет за собой приостановку всех работ. Работы по ликвидации опасности разрушения обнаруженного ОКН, изменение проекта проведения работ, а также характера самих работ проводятся за счет средств заказчика работ, что также следует учитывать при проведении расчетов. Учет этих факторов, в частности, может быть выражен в повышенной ожидаемой норме доходности, увеличенных затратах на осуществление и сроках землеустроительных и/или реставрационных работ, по отношению к подобным землеустроительным и ремонтным работам по объектам, к которым не предъявляются охранные обязательства.

При проведении расчетов в случае угрозы нарушения целостности и сохранности ОКН, необходимо предусматривать дополнительные затраты, включая и временные, связанные с проведением профилактических мероприятий по усилению основания или конструктивных элементов ОКН, а также требования ограничения или запрета движения транспортных средств на территории объекта ОКН или в зонах его охраны. Мероприятия, требуемые к выполнению по каждому конкретному объекту, должны устанавливаться органами охраны. В случае отсутствия сведений из органов охраны мероприятия принимаются типичными для ОКН, о чем в отчете об оценке делается соответствующее допущение.

Расчетом нужно предусматривать проведение работ по сохранению ОКН только в соответствии с правилами проведения работ по сохранению ОКН (реставрационными нормами и правилами) и только лицами, имеющими лицензию на осуществление деятельности по реставрации ОКН. Строительные нормы и правила могут применяться только при проведении работ, не противоречащих интересам сохранения ОКН. При использовании предоставленных данных о затратах на реставрацию во избежание двойного счета следует обращать внимание на то, что организации, осуществляющие деятельность по реставрации ОКН на основании лицензии, имеют право на освобождение от обложения НДС при реализации ремонтно-реставрационных, консервационных и восстановительных работ, выполняемых при реставрации памятников истории и культуры, охраняемых государством.

При проведении оценки необходимо учесть, что лица, владеющие на праве аренды ОКН и вложившие свои средства в работы по сохранению ОКН, имеют право на льготную арендную плату. Лица, являющиеся собственниками ОКН, а также пользующиеся ОКН на основании договоров безвозмездного пользования и проводящие за свой счет работы по сохранению ОКН, имеют право на компенсацию произведенных ими затрат. Размер компенсации определяется в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете и входит в федеральную программу сохранения и развития культуры.

В процессе оценки ОКН необходимо учитывать следующие обстоятельства:

- экономическая выгода владения и (или) пользования ОКН может отражаться в стоимостном выражении, основанном на данных анализа рынка. Установление этого факта, связанного с преимуществами использования ОКН, по отношению к объектам, не отнесенным к ОКН, входит в задачу оценщика, осуществляющего оценку ОКН;
- экономическая выгода правообладания ОКН может со временем увеличиваться, даже если физическое состояние ОКН будет ухудшаться. Этот факт связан с требованием сохранения ОКН, как минимум, в части охранных обязательств, независимо от экономической целесообразности его сохранения конкретным правообладателем;
- оценка срока физической жизни ОКН, который, как правило, существенно превышает срок экономической жизни подобного объекта, не относящегося к ОКН, может представлять затруднения;
- юридические обязательства, в том числе статусные, могут накладывать запрет или строгие ограничения на сделки с ОКН.

Оценщик обязан рассмотреть все особенности ОКН, послужившие основаниями для включения его в реестр, а также все элементы предмета охраны с точки зрения их возможного влияния на стоимость, учесть это влияние или обосновать отказ от его учета.

Оценщик должен провести анализ данных о результатах продаж на конкурсах и аукционах прав аренды и купли-продажи (включая приватизацию) ОКН, земельных участков, расположенных в охранных зонах ОКН.

13.3.6. Анализ наиболее эффективного использования объектов культурного наследия

Анализ НЭИ необходим для того, чтобы выявить экономическую ценность ОКН в интересах его коммерческого использования при условии выполнения всех охранных обязательств по отношению к оцениваемому ОКН.

Физические и юридические лица осуществляют право пользования ОКН, включенных в реестр или перечень вновь выявленных ОКН, право пользования земельным участком или водным объектом, в пределах которых располагается ОАН, по своему усмотрению с учетом требований, установленных Федеральным законом № 73-ФЗ и иными нормативными актами, если это не ухудшает состояние указанных объектов, не наносит вред окружающей историко-культурной и природной среде, а также не нарушает права и законные интересы третьих лиц.

Памятники и ансамбли, находящиеся в общей собственности, включая памятники и ансамбли, относящиеся к жилищному фонду, а также земельные участки, в границах которых расположены указанные памятники и ансамбли, разделу не подлежат. Выдел собственникам их доли в натуре не осуществляется. При проведении анализа НЭИ не допускается рассмотрения продажи ОКН по частям, даже если этот вариант экономически привлекательнее.

Особенности проведения анализа НЭИ ОКН:

- Анализ НЭИ ОКН проводится как для условно свободного земельного участка (свободного от исторических и иных строений), так и для застроенного участка с учетом фактически сложившейся на дату оценки застройки.
- Анализ НЭИ проводится с учетом всех физических, юридических и финансовых ограничений, в том числе связанных с ОКН, включая ограничения по использованию исторических построек и застроенной территории (земельного участка).
- Целью анализа НЭИ ОКН является использование, допускаемое органами охраны (охранным обязательством) ОКН, в том числе:
  - ✓ анализ наличия и эффективного использования избыточных площадей земельного участка, возможных под экономически целесообразное освоение, в том числе застройку;
  - ✓ анализ возможности приспособления ОКН под функцию, отличную от фактического использования;
  - ✓ анализ возможности изменения объемно-пространственных характеристик ОКН в частях, к которым не предъявляются охранные обязательства. К таким случаям относятся: перепланировка объекта, устройство мансарды в чердачном помещении здания, увеличение этажности дворовых флигелей и т.п.;
  - ✓ анализ возможности воссоздания отдельных элементов, наличествующих у ОКН в какой-либо исторический период в случае экономической целесообразности такого воссоздания;
  - ✓ анализ возможности разборки отдельных элементов, отсутствующих у ОКН в какой-либо исторический период в случае экономической целесообразности разборки;
  - ✓ анализ возможности применения современных материалов и конструкций при воссоздании, реставрации или ремонтных работах, в случаях, когда такое применение приводит к экономической целесообразности (минимизации затрат при проведении работ по отношению к работам с использованием материалов, применявшихся (характерных) при строительстве рассматриваемого ОКН и (или) сроков производства работ).
- Учитывая большое количество ограничений по использованию ОКН, возможна ситуация, когда результат расчета при любом виде использования ОКН будет приводить

к отрицательной величине. Выводом при получении отрицательного результата НЭИ будет возможность принятия решения исполнителем о назначении рыночной стоимости рассматриваемого ОКН в размере одного российского рубля.

При проведении анализа НЭИ ОКН рекомендуется использовать метод оптимизации, основанный на процессе расчета затрат для повышения качества объекта имущества, устраняя все практически устранимые целесообразные и, в силу охранных обязательств, обязательные к устранению элементы износа и устаревания, тем самым приводя объект имущества в состояние оптимального. Применительно к оценке ОКН при проведении расчетов методом оптимизации необходимо выделить из общего объема оцениваемого имущества те элементы, которые не могут рассматриваться как собственно относящиеся к рассматриваемому ОКН, в том числе новые пристройки, возведенные на земельном участке, новые здания, сооружения. Целесообразность учета НЭИ этих элементов должна проводиться в рамках самостоятельного анализа.

13.3.7. Подходы и методы оценки

Особенности определения затрат при оценке ОКН, затратный подход

Для определения *величины затрат на воспроизводство (воссоздание)* ОКН могут быть использованы:

- сборники укрупненных показателей сметной стоимости по памятникам истории и культуры СУПСС-87;
- укрупненные показатели стоимости реставрационно-восстановительных работ (издательство КО-ИНВЕСТ);
- сборники сметных норм и единичных расценок на реставрационно-восстановительные работы по памятникам истории и культуры г. Москвы;
- сборники цен на научно-проектные работы по памятникам истории и культуры (СЦНПР-91);
- федеральные и территориальные сметные нормы на ремонтно-реставрационные работы по объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры);
- иные сборники и показатели стоимости по реставрационно-восстановительным работам.

При использовании сборников необходимо уделять внимание дате, в ценах на которую приведены данные сборников. Помимо пересчета сметной стоимости работ на дату оценки необходимо учитывать возможное изменение структуры накладных и прочих расходов, отражающихся на затратах для создания объекта.

В случае невозможности использования ценовых показателей сборников допускается использование показателей расхода материалов, приводимых в сборниках СУПСС-87 или иных сборниках, содержащих натурные показатели расхода материалов по ОКН, действующих на дату проведения оценки. Затраты на создание объектов при этом рассчитываются проведением сметных расчетов по сборникам затрат на ремонтно-реставрационные и общестроительные работы с учетом требований Методических рекомендаций определения стоимости работ по сохранению объектов культурного наследия на территории Российской Федерации (СРП-2007.8), рекомендованных к применению письмом Министерства культуры Российской Федерации от 16.11.2010 № 91-01-39/10-КЧ.

Физический износ определяется в соответствии с ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры», приложение В; Методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 № 404, и иными документами, действующими на дату оценки. Под физическим износом ОКН или его элементов понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит утрата их стоимости, а также фрагментарная или полная утрата отдельных архитектурных и конструктивных элементов, декора, предметов внутреннего убранства по сравнению с состоянием на определенную дату истории существования объекта культурного наследия, требуемым к воссозданию охранным обязательством.

Физический износ ОКН должен определяться на основании паспорта ОКН. При отсутствии паспорта ОКН или при явных признаках несоответствия данных паспорта визуально наблюдаемому состоянию объекта возможно использование следующего алгоритма действий:

- физический износ доступных к осмотру конструктивных элементов, отделки и систем инженерного оборудования ОКН определяется по результатам визуальных наблюдений в соответствии с Методическими рекомендациями по определению процента утрат первоначального облика объектов культурного наследия (Свод Правил (Реставрационные правила), разработанный ФГУП «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские», Москва, 2013 год, или иные сборники, содержащие рекомендации по определению износа ОКН, действующие на дату проведения оценки);
- в части недоступных к осмотру элементов - на основании сопоставления накопления износа с объектами, сопоставимыми по сроку фактической эксплуатации, конструктивным и архитектурным особенностям, физический износ которых известен. При этом рекомендуется подбирать объекты, относящиеся к ОКН подобных конструктивных решений, выполненные из материалов, служивших в сопоставимых условиях эксплуатации, включая физико-химические (климатические, геологические, гидрологические и пр.) условия и фактическое использование объектов;
- могут применяться и иные модели расчета физического износа. Применяемые модели должны быть обоснованы и проверяемы. Исполнитель обязан привести соответствующее допущение в отчете при самостоятельном определении величины физического износа объекта.

Функциональное устаревание ОКН – потеря в стоимости ОКН, вызванная нехарактерными для современного использования объемно-планировочными, конструкторскими или архитектурными решениями. Функциональное устаревание может быть вызвано недостатком (отсутствием) каких-либо элементов или систем ОКН, их несоответствием предъявляемым требованием или сверхдостаточностью (излишеством) этих элементов и систем по отношению к современному функциональному аналогу ОКН. Под современным функциональным аналогом ОКН понимается характерный к созданию на дату оценки объект, выполненный из современных материалов и по современным технологиям, по конструкторским, объемно-планировочным и архитектурным (в том числе эстетическим) решениям, полностью отвечающий предполагаемому использованию.

Функциональное устаревание определяется разностью затрат на воспроизводство и замещение рассматриваемого объекта, а также капитализированной разностью будущих издержек и недополученных доходов, связанных с эксплуатацией ОКН по отношению к современному функциональному аналогу, включая и более короткий срок эксплуатации между ремонтно-реставрационными мероприятиями по элементам ОКН по отношению к ремонтным работам по их аналогам, выполненным из современных материалов.

Наличие признаков функционального устаревания может не приводить к снижению стоимости, например, в случаях когда затраты на воссоздание конструктивных элементов ОКН, к которым предъявляются охранные обязательства, меньше, чем затраты на замещение этих элементов. В этом случае можно говорить о функциональном устаревании, величина которого в части разности затрат на замещение современным функциональным аналогом рассматриваемого конструктивного элемента или объекта в целом и затрат на воспроизводство этого элемента ОКН или ОКН в целом равна нулю.

При проведении расчетов необходимо помимо затрат на создание объектов учитывать срок экономической жизни элементов ОКН, к которым предъявляются охранные обязательства, избыточные затраты на их обслуживание, а также возможное недополучение доходов, связанное с наличием этих элементов, вызванное, к примеру, невозможностью эффективного использования площадей из-за архитектурных особенностей или наличия декора, запретом на размещение рекламы, ограничениями использования участка, относящегося к ОКН. В перечисленных случаях величина функционального устаревания может оказаться больше нуля даже в случае, когда затраты на воссоздание элемента меньше, чем на его замещение.

Во избежание двойного счета или недоучета следует обращать особое внимание на то, что ремонтно-реставрационные работы могут приводить к устранению части или в целом накопленного физического износа, а также части функционального устаревания.

Внешнее устаревание определяется изменением в стоимости по отношению к аналогичным объектам или проектным данным, отрицательно сказывающимся на стоимости ОКН из-за

факторов, не связанных с самим ОКН. К внешнему устареванию могут быть отнесены снижение потенциального дохода ОКН по отношению к объектам, не относящимся к ОКН, в том числе:

- из-за объемно-пространственных решений ОКН;
- увеличение недозагрузки ОКН относительно подобных среднерыночных показателей объектов, не относящихся к ОКН, и (или) проектных данных (включая проект воссоздания);
- увеличение эксплуатационных расходов, связанных с предъявляемыми охранными обязательствами, не связанных с физическим состоянием объекта, включая большие, по сравнению с соседними регионами установленные местные налоги и сборы;
- ухудшение демографической ситуации в месте локации объекта, приводящей к снижению потенциального дохода, в том числе из-за недозагрузки ОКН.

Внешнее устаревание практически не зависит от состояния объекта и не устраняется при проведении ремонтно-реставрационных работ. При этом, в случае явного положительного экономического эффекта (экономической целесообразности) расчетом можно предусматривать устранение отдельных факторов внешнего устаревания, например, ликвидацию свалки, существенно сказывающейся на стоимости рассматриваемого объекта, устройство подъездных путей за границами объекта оценки и пр., о чем в отчете должно быть сделано соответствующее допущение.

Величина экономически целесообразных и юридически вмененных ремонтно-реставрационных работ по ОКН представляет собой устранимый износ. При определении величины расходов на ремонтно-реставрационные работы учитываются затраты, которые необходимо осуществить с целью устранения утрат отдельных конструктивных элементов, к которым предъявляются охранные обязательства, а также экономически целесообразный ремонт всех остальных конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования ОКН. Не устраненная часть физического износа и функционального устаревания должна быть учтена расчетом отдельно, как неустранимый износ и устаревание.

Затраты на ремонтно-реставрационные работы по ОКН рассчитываются с учетом всех дополнительных расходов, связанных с проведением подготовительных работ, согласованиями, заказом (изготовлением) материалов и конструкций, требуемых проектом реставрации или (при его отсутствии) соответствующих исторически сложившимся материалам, отраженным в охранном обязательстве ОКН. Затраты на ремонтно-реставрационные работы не могут определяться долей (процентом) утраты конструктивных элементов, отделки, инженерного оборудования, без проведения корректировки на указанные дополнительные работы и затраты.

В расчетах необходимо учесть, что работы по сохранению ОКН осуществляются только в соответствии с реставрационными нормами и правилами и только лицами, имеющими лицензию на осуществление деятельности по реставрации ОКН, что, как правило, приводит к более высоким издержкам по отношению к ремонтно-строительным работам. Строительные нормы и правила могут применяться только при проведении работ, не противоречащих интересам сохранения ОКН.

Особенности применения доходного подхода при оценке ОКН

При оценке доходным подходом кроме обязательных положений ФСО № 7 следует учитывать влияние факторов, как снижающих величину чистого операционного дохода за счет дополнительных расходов по его содержанию, так и повышающих доход за счет учета нематериальных факторов.

Выбор метода оценки (ФСО № 7) и периода прогнозирования зависит от вида и капитальности объекта, необходимости и величины ремонтно-реставрационных работ. Ремонтно-реставрационные работы могут быть приравнены к капитальным затратам.

При определении арендной ставки в качестве аналогов могут быть использованы объекты, не обладающие признаками ОКН и схожие с объектом оценки по конструктивным, объемно-планировочным, архитектурным, функциональным и территориальным характеристикам, с последующим поэлементным сравнением и внесением корректировок по ценообразующим факторам.

При использовании величин арендных ставок объектов-аналогов, являющихся ОКН, во избежание двойного счета необходимо дополнительно проверять, учтены ли в величине арендной ставки объектов-аналогов льготы в виде компенсаций за ремонтно-реставрационные мероприятия.

Кроме альтернативной сдачи в аренду ОКН при расчете доходности могут учитываться иные доходы от ОКН и исторически связанных с ним территорий.

При учете операционных расходов должны анализироваться и учитываться льготы по налогообложению и иные показатели, которые введены государством для стимулирования мер по сохранению памятников. Эти же факторы должны быть учтены и при определении ставок капитализации и дисконтирования. Необходимо обращать особое внимание на недопущение неучета или двойного счета возможных стимулирующих мер по сохранению памятников.

Следует учитывать, что у ОКН стоимость реверсии – дохода от продажи объекта в конце периода владения или капитализированного дохода постпрогнозного периода в конце периода рассмотрения, как правило, не может быть меньше первоначальной стоимости ОКН, соответствующей затратам на воссоздание в соответствии с требованиями охранных обязательств в текущих ценах. Это связано с требованием охранных обязательств сохранения объекта, в то время как объект, не относящийся к ОКН, имеет ограниченный срок службы и его стоимость со временем уменьшается.

Особенности применения сравнительного подхода при оценке ОКН

Объекты-аналоги должны обладать схожей инвестиционной мотивацией с объектом оценки (ставка дохода на вложенные инвестиции, обладание вещью с историко-культурной ценностью). При применении сравнительного подхода рекомендуется вводить наряду со стандартными корректировками стоимости объектов-аналогов по сравнению с объектом оценки (дата продажи, размеры, этажность, физическое состояние, земельный участок и др.), также и корректировки, учитывающие признаки исторической и культурной значимости ОКН.

В качестве корректировок могут быть использованы показатели, дающие возможность сопоставить оценку стоимости отдельных объектов-аналогов в зависимости от наличия таких факторов, как время создания ОКН, авторство, уникальность, градостроительная роль, историческая подлинность, декор фасада и интерьеров, сохранность элементов, точек визуального восприятия и др., закрепленных в предмете охраны. Указанные корректировки могут быть положительными или отрицательными, в зависимости от того, какие объекты-аналоги используются в расчетах и какова реакция рынка на наличие перечисленных факторов на дату оценки.

При проведении оценки с использованием сравнительного подхода основная сложность заключается в подборе аналогов. Структуру стоимости ОКН, в отличие от объектов, не относящихся к ОКН, можно представить в виде трех составляющих: рыночной стоимости прав на земельный участок, относящийся к объекту культурного наследия (вклад месторасположения объекта); рыночной стоимости улучшений земельного участка, к которым не предъявляются требования охраны; рыночной стоимости улучшений, обладающих историко-культурной ценностью (ИКЦ).

Поскольку каждая из рассматриваемых составных частей ОКН обладает своим ценообразованием, вкладом в стоимость и степенью износа, корректировки в рамках сравнительного подхода необходимо проводить, учитывая индивидуальные особенности ОКН. Такое разделение важно, так как при оценке ОКН, равно как и при подборе объектов-аналогов, требуется не только знать долю (вклад) земельного участка в стоимость объекта (неизнашиваемую часть объекта), но и износ его составных частей. У ОКН вклад в стоимость земельного участка может существенно отличаться от вклада неисторического объекта, соответственно, даже при пренебрежимой малости вклада элементов, обладающих ИКЦ, поправка на состояние не может быть определена простым сравнением.

Допускается в качестве объектов-аналогов использовать объекты, не обладающие признаками ОКН, при обязательной корректировке на наличие статуса объекта, его конструкторские, объемно-планировочные, архитектурные, исторические особенности и пр. – всеми факторами, послужившими основаниями для включения рассматриваемого объекта в реестр.

13.3.8. Анализ полученных результатов оценки объектов культурного наследия, согласование результата оценки

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями действующих ФСО, в том числе ФСО № 7.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется согласование результатов оценки, полученных с применением каждого из методов, с целью получения результата оценки данным подходом. Это требование распространяется и на согласование отдельных частей расчета, например, в случае расчета затрат на воссоздание или реконструкцию несколькими способами.

В разделе «Согласование результатов оценки» при недостаточности рыночных данных по объектам-аналогам (невозможности использования сравнительного подхода) рекомендуется (при наличии) указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины – данные оферт или результатов сделок по объектам-аналогам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки ОКН.

В случае получения отрицательного итогового результата расчета и установления стоимости в размере одного российского рубля исполнитель указывает в отчете, что приводится не расчетное значение стоимости ОКН. Помимо указания стоимости в размере одного рубля исполнитель должен вынести свое суждение о причинах возникновения отрицательного результата расчета, а также о возможной расчетной величине инвестиций, необходимых для поддержания ОКН в его состоянии, соответствующем требованиям охранных обязательств, то есть величине средств, необходимых, чтобы результат расчета был равен нулю.

13.3.9. Дополнительные требования к отчету об оценке ОКН

Отчет об оценке ОКН в части раскрытия информации требований статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ и действующих ФСО, должен содержать сведения, указанные в разделе 5 МР.

В отчете должны быть приведены копия паспорта ОКН либо сведения из него и (или) учетной карточки ОКН, содержащие:

- сведения о границах территории ОКН, включенного в реестр;
- описание предмета охраны объекта культурного наследия;
- результаты фотофиксации ОКН в текущем состоянии и архивные фотографии (при наличии), за исключением объектов, фотофиксация которых невозможна;
- сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия либо информация о расположении в границах зон охраны иного объекта культурного наследия.

Сведения из согласованной в установленном порядке документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия (при наличии).

Иные сведения (материалы государственной историко-культурной экспертизы, данные мониторинга, материалы историко-культурных исследований) в части, имеющей значение для проведения оценки.

Допущения и ограничивающие условия, на основании которых проводилась оценка, в соответствии с требованиями МР.

13.3.10. Особенности учета обязательных требований, предъявляемых к объектам культурного наследия

1. Для целей МР под обязательными требованиями (ОТ), в соответствии со статьей 11 Федерального закона № 73-ФЗ, понимается деятельность, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований в области охраны объектов культурного наследия, в том числе соблюдение охранного обязательства: запрещение в общественных интересах менять облик (тектонику и колеровку фасадов, интерьеры, окружение и т.д.) ОКН или части застройки в границах охранных зон, а также производить несогласованные с государственными органами охраны памятников земляные работы и других.

2. Стоимостное выражение ОТ может быть самостоятельным объектом оценки, в том числе в случаях, когда необходимо оценить величину изменения стоимости по отношению к объектам, не относящимся к ОКН.

3. Наличие ОТ может повлечь за собой дополнительные затраты собственника, которые должны быть учтены при определении рыночной стоимости ОКН или величины арендной платы за пользование ОКН. Кроме того, наличие ОТ может приводить и к уменьшению чистых операционных расходов, связанных в первую очередь с недобором арендной платы из-за неоптимальных (в том числе не востребованных) архитектурно-планировочных решений ОКН, увеличением операционных расходов по содержанию ОКН и т.д.

4. Наличие ОТ может рассматриваться как функциональное и (или) внешнее устаревание (обесценение) ОКН и определяться по алгоритмам, используемым при оценке недвижимости.

5. В части соблюдения ОТ при проведении оценки необходимо учитывать, что проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

6. ОКН используется с обязательным выполнением следующих требований:

- обеспечение неизменности облика и интерьера ОКН в соответствии с особенностями данного объекта, послужившими основаниями для включения ОКН в реестр и являющимися предметом охраны данного объекта, описанным в его паспорте или заключении историко-культурной экспертизы, в случае, если речь идет о выявленных ОКН;
- согласование всех видов работ на территории ОКН либо на земельном участке или водном объекте, в пределах которых располагается объект архитектурного наследия;
- обеспечение доступа к ОКН, условия которого устанавливаются собственником ОКН по согласованию с соответствующим органом охраны ОКН, но не реже, чем один раз в пять лет;
- перемещение отдельных архитектурно-художественных элементов интерьера и предметов с местонахождения, зафиксированного в описи предметов декоративно-прикладного искусства (далее - Опись), при ее наличии, без разрешения органа охраны запрещается;
- требуется выполнить и передать органу охраны в 10-дневный срок с даты подписания охранного обязательства фотофиксацию архитектурно-художественных элементов интерьера и предметов декоративно-прикладного искусства, перечисленных в Описи;
- отделимые элементы и предметы, перечисленные в Описи, составляют единое целое с ОКН и в собственность пользователю не передаются;
- в случае утраты или повреждения элементов или предметов, перечисленных в описи, пользователь (собственник) обязан в срок, установленный органом охраны, воссоздать утраченное или устранить повреждение, а при невозможности выполнения названных действий - возместить стоимость утраченного, указанную в описи. Стоимость утрат при повреждении определяется в процентном отношении от стоимости элемента или предмета, указанной в описи. Убытки возмещаются сверх штрафа;
- охранным обязательством могут устанавливаться и иные требования по сохранению или эксплуатации ОКН.

7. При отсутствии паспорта ОКН или заключения историко-культурной экспертизы следует учитывать следующее:

- не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательностей;
- отделимые архитектурно-художественные элементы интерьера и предметы декоративно-прикладного искусства, подлежащие воссозданию по требованию органа охраны, составляют единое целое с ОКН и в собственность пользователю не передаются;
- пользователь ОКН и орган охраны в случае невозможности составить Опись в момент заключения охранного обязательства и по согласованию с начальником отдела памятников ДПИ обязаны в течение шести месяцев составить и подписать опись архитектурно-художественных элементов интерьера и предметов декоративно-прикладного искусства;

- пользователь (собственник) обязан заключить договор имущественного страхования и представить в установленное положениями Федерального закона № 73-ФЗ время органу охраны документы, подтверждающие уплату страхового взноса;
- издержки по выполнению ремонтно-восстановительных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию ОКН пользователь (собственник) несет в размере, пропорциональном площади своих помещений;
- в случае отсутствия охранного обязательства следует учитывать, что, как правило, по зданиям, являющимся ОКН, охранные обязательства предъявляются к:
- тектонике и колеровке фасадов, включая парадные и входные группы, расстекловку, высоту конька, линии карниза и декора на фасадах ОКН;
- надподвальным, междуэтажным и чердачным сводчатым перекрытиям;
- парадной (господской) лестнице, включая ее отделку и ограждение;
- парадным залам и анфиладам, их декору, включая паркетное покрытие полов, отделку стен и потолков;
- каминам и печам в парадной (господской) части дома, дымоходам.

В указанный список могут быть включены иные элементы, характерные для конкретного региона оценки. В случае обнаружения самостоятельно установленных конструктивных элементов, элементов отделки и инженерного оборудования данное обстоятельство должно в обязательном порядке указываться в допущениях, на основании которых производилась оценка.

13.3.11. Информационное обеспечение процесса оценки ОКН

Помимо стандартных исходных данных, используемых в процессе оценки недвижимости, при оценке объекта культурного наследия в зависимости от целей оценки рекомендуется запросить у заказчика оценки или собрать самостоятельно дополнительную информацию, провести ее анализ и обработку, в том числе:

- анализ состояния государственного учета объекта оценки в органах контроля охраны и использования объекта культурного наследия. В случае отсутствия сведений, необходимых для оценки, оценщик проводит оценку исходя из самостоятельно сделанных допущений, отражая этот факт в отчете об оценке;
- анализ результатов проведения правовой экспертизы прав собственности, в том числе изучение правовых основ возникновения исторических сервитутов;
- изучение материалов историко-архитектурного обследования, а также проведенных экспертиз;
- изучение проектно-сметной документации на проведение ремонтно-реставрационных работ, консервации, проектов приспособления и тому подобных работ в отношении объектов культурного наследия, согласованных с органами охраны в установленном порядке. Факт отсутствия согласования, равно как и самостоятельного расчета затрат на указанные работы, должен быть обязательно отражен в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки»;
- установление дат и объемов ремонтно-реставрационных и иных работ, проведенных на объекте культурного наследия, определение состава этих работ, необходимости и достаточности их проведения, сметной стоимости и порядка оплаты выполненных работ;
- определение дополнительных операционных расходов, в том числе: дополнительных затрат на поддержание особого температурного, влажностного и иных режимов в помещениях, затрат на дополнительную охрану, включая специальные средства пожаротушения, затрат на создание и поддержание исторического ландшафта на прилегающем земельном участке, дополнительных затрат по уборке территории, затрат по поддержанию исторических интерьеров, по проведению эксплуатационных мероприятий с применением ручного труда.

13.4. 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.

Определение рыночной арендной платы за ОКН имеет свои особенности, которые обуславливают целесообразность применения подходов к оценке.

Как указано выше, в рамках настоящей оценки Оценщик использует «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия», одобренные к применению Советом по оценочной деятельности 23.06.2015 (МР).

13.4.1. 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.

Согласно МР от 23.06.2015, при определении арендной ставки в качестве аналогов могут быть использованы объекты, не обладающие признаками ОКН и схожие с объектом оценки по конструктивным, объемно-планировочным, архитектурным, функциональным и территориальным характеристикам, с последующим поэлементным сравнением и внесением корректировок по ценообразующим факторам. При использовании величин арендных ставок объектов-аналогов, являющихся ОКН, во избежание двойного счета необходимо дополнительно проверять, учтены ли в величине арендной ставки объектов-аналогов льготы в виде компенсаций за ремонтно-реставрационные мероприятия.

Как указано в МР, объекты-аналоги должны обладать схожей инвестиционной мотивацией с объектом оценки (ставка дохода на вложенные инвестиции, обладание вещью с историко-культурной ценностью). При применении сравнительного подхода рекомендуется вводить наряду со стандартными корректировками стоимости объектов-аналогов по сравнению с объектом оценки (дата продажи, размеры, этажность, физическое состояние, земельный участок и др.), также и корректировки, учитывающие признаки исторической и культурной значимости ОКН.

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.

13.4.2. 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.

13.4.3. 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:

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

, 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 СОАj 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 qj 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 Оценщиком рассматривались сделки АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», осуществленные на площадке АО «РАД», по аренде на 49 лет по городской Программе «Рубль за метр» нежилых зданий, являющихся объектами культурного наследия федерального и регионального значения, находящимися в неудовлетворительном состоянии. Все сделки по аренде состоялись в 2022-2024 гг.

Как указано в разделе 11.3.4 Отчета, в 2019-2024 гг. своих арендаторов по программе нашли 9 объектов, сведения о которых были представлены в таблицах 8 и 9.

Максимальное значение арендной ставки составило 3 476 руб. / кв. м / мес. по объекту, реализованному в 2019 году, при этом начальная арендная плата составила 289 000 руб. в мес., а сделка состоялась с превышением по цене 2 557 650 руб. в мес., без учета НДС. Превышение очевидно является обоснованным – это ОКН регионального значения «Особняк-контора и здание библиотеки лесопильного производства Ф.Я. и Н.Я. Колобовых», здание фактически расположено на первой линии Песочной набережной, на пересечении ул. Большая Зеленина, Левашовского проспекта и Песочной набережной, и имеет прекрасные видовые характеристики. В 2021 г. была проведена реставрация здания и величина арендной ставки на период проведения оценки составляет 2 000 руб. / кв. м (опубликованное предложение[12]). Данный аналог исключается из расчетов (сделка 2019 года, несопоставимое локальное местоположение).

Вторая по величине арендная ставка – 1 658 руб. / кв. м / мес. – была получена 06.03.2024 на торгах по аренде ОКН регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.». Торги также состоялись с превышением, при начальной цене 201 826,50 руб. в месяц арендная плата составила 1 019 224,23 руб. / мес. Очевидно, в данном случае имеет значение жилое назначение здания и его выгодное местоположение. Данный аналог исключается из расчетов (жилой дом).

Также из расчетов исключаются объекты по адресам: Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 1, строение 1 и Санкт-Петербург, Кадетская линия, дом 21, литера А, исходя из несравнимого с Объектом оценки местоположения.

Минимальная арендная ставка – 174 руб. / кв. м / мес. – была достигнута на торгах 20.03.2024 по объекту по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А. Вероятно, данная арендная ставка учитывает расположение объекта в периферийном районе города.

В результате анализа сделок из 9 объектов было выявлено 5 объектов-аналогов, информация по которым представлена далее. Копии интернет-страниц, содержащие сведения по объектам-аналогам, представлены в Приложении 16.3 к настоящему Отчету.

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.

[12] https://spb.move.ru/objects/9254072918/

Табл. 12. Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов по аренде в регионе расположения Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес местоположения	**Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А**	**Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1**	**Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А**	**Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А**	**Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л**	**Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А**
Кадастровый номер здания	**78:38:0011223:83**	**78:06:0002025:3341**	**78:06:0002122:228**	**78:34:0010342:2011**	**78:36:0005116:1007**	**78:40:1916402:3050**
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Передаваемые имущественные права	Право пользования (аренды)	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	Не выявлены
Ограничения КГИОП	ОКН регионального значения «Дача Р. Павлова»	ОКН регионального значения «Главное здание», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Лечебница для нервнодушевно-больных Бари А.Э.»	ОКН регионального значения «Особняк Г.К.Мессонье»	ОКН регионального значения «Комплекс домов по ул. Урицкого, 35, 42, 43, 51, 54»	ОКН регионального значения «Здание детского сада» в составе комплекса ОКН регионального значения «Батенинский жилмассив»	ОКН регионального значения «Казарма» в составе комплекса объектов культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Вид оплаты	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный
Условия кредитования	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Иные условия	Не учитываются	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	Типичные
Условия рынка						
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	24.10.2024	23.11.2022	17.11.2022	01.11.2023	13.12.2023	20.03.2024
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"
Иные условия	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Местоположение объекта						
Адм. район СПб	Курортный	Василеостровский	Василеостровский	Кронштадтский	Выборгский	Петродворцовый
Характеристика местоположения	Административные центры городского округа, района	Административно-культурный, исторический центр города	Административно-культурный, исторический центр города	Административные центры городского округа, района	Административные центры городского округа, района	Административные центры городского округа, района

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес местоположения	**Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А**	**Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1**	**Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А**	**Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А**	**Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л**	**Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А**
Кадастровый номер здания	**78:38:0011223:83**	**78:06:0002025:3341**	**78:06:0002122:228**	**78:34:0010342:2011**	**78:36:0005116:1007**	**78:40:1916402:3050**
Физические характеристики объекта						
Тип объекта	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой
Общая площадь, кв. м	261,30	949,70	431,30	927,90	654,10	2 266,10
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Этажность	2, в том числе подземных 0	3, в том числе подземных 1	3, в том числе подземных 0	3, в том числе подземных 0	2, в том числе подземных 0	3, в том числе подземных 0
Оценка состояния	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Инженерные коммуникации	Электроснабжение и отопление утрачены, водопровод и канализация отсутствуют	Сопоставимые с Объектом оценки в неудовлетворительном состоянии	Сопоставимые с Объектом оценки в неудовлетворительном состоянии	Сопоставимые с Объектом оценки в неудовлетворительном состоянии	Сопоставимые с Объектом оценки в неудовлетворительном состоянии	Сопоставимые с Объектом оценки в неудовлетворительном состоянии
Экономические характеристики						
Уровень операционных расходов	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Состав арендаторов, иные характеристики	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Арендная плата, руб. / объект / мес.	**?**	**287 500,00**	**115 500,00**	**171 661,50**	**179 468,69**	**394 679,08**
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	**?**	**303**	**268**	**185**	**274**	**174**
НДС в составе арендной ставки	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС
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	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР
Источник информации	Данные Заказчика	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2053	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2365	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2367	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3389	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3681

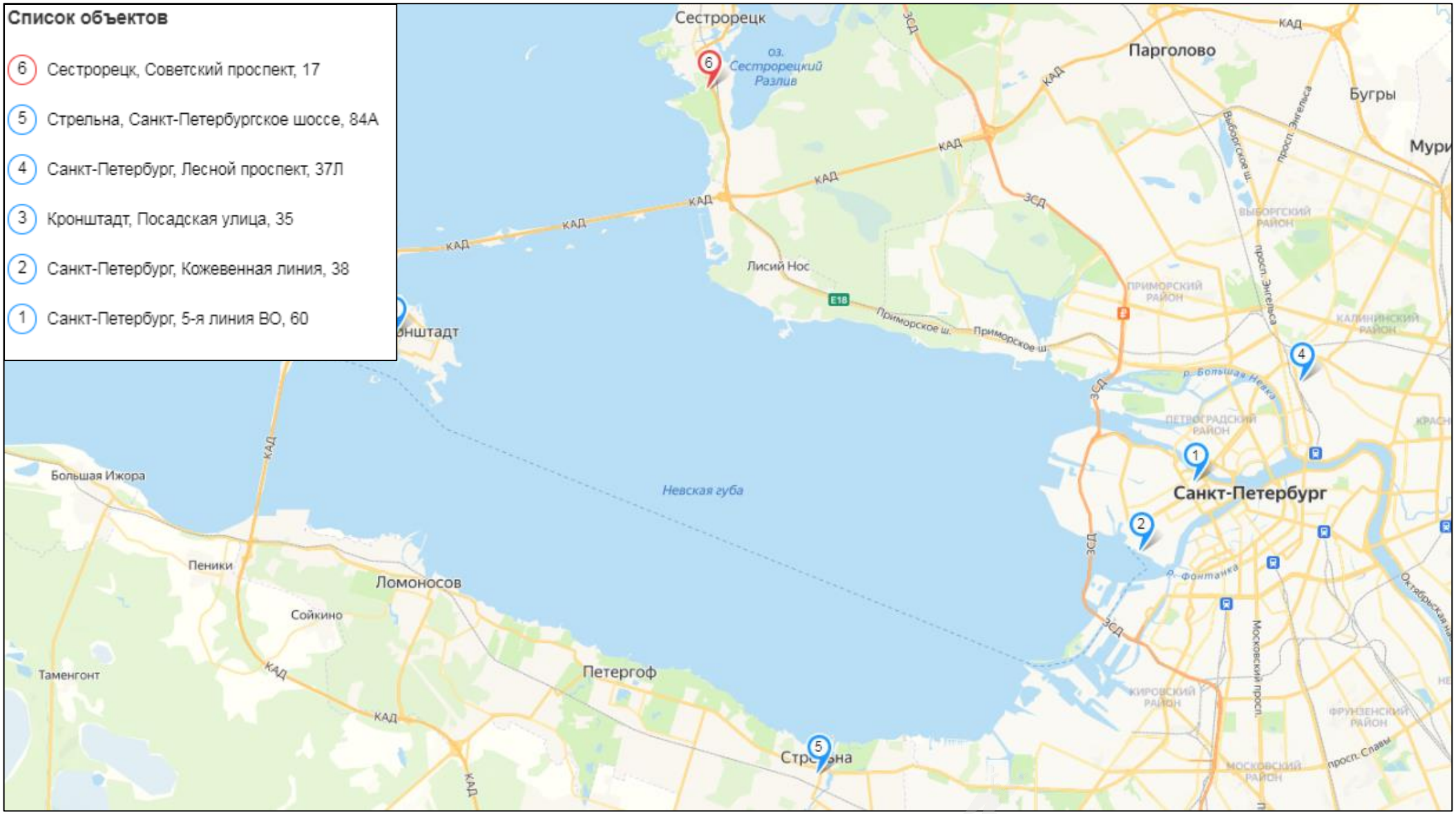


Рис. 10. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов по аренде

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 (трансакции). 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; цена сделок по аренде указывается без учета НДС.

КУ в составе цены предложения.

Корректировка по данному фактору не требуется, поскольку использованы цены сделок.

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.

Сделки по аренде объектов-аналогов состоялись в период 2022-2024 гг. Корректировка на условия рынка принимается согласно анализу рынка коммерческой недвижимости, представленному в разделе 11.3.1 Отчета.

Источники: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования) и база объявлений ЦИАН (spb.cian.ru)

Рис. 11. Динамика арендных ставок и цен за ОСЗ (в рублях), %

Скидки к ценам предложений не применяются.

Иные условия, влияющие на стоимость, не выявлены.

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

Табл. 13. Внесение корректировок по первой группе элементов сравнения

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	**Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А**	**Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1**	**Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А**	**Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А**	**Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л**	**Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А**
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	-	303	268	185	274	174
Передаваемые имущественные права	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м		303	268	185	274	174
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м		303	268	185	274	174
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м		303	268	185	274	174
Условия рынка						
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	24.10.2024	23.11.2022	17.11.2022	01.11.2023	13.12.2023	20.03.2024
Индекс стоимости (данные ГБУ "ГУИОН")	277,7	223,8	223,8	262,0	262,0	228,7
Корректировка на изменение цен, %		24%	24%	6%	6%	21%
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"
Корректировка (скидка на торг), %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м		376	332	196	291	211
НДС в составе цены предложения	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС
Корректировка на НДС, %		0%	0%	0%	0%	0%
Передаваемые имущественные права		376	332	196	291	211
Корректировка на КУ и ЭР		0	0	0	0	0
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м		376	332	196	291	211
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м	**?**	**376**	**332**	**196**	**291**	**211**

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 отдельно стоящими зданиями. Корректировка по данному фактору не вносится.

Корректировка на местоположение

Корректировка учитывает ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов.

Итоги расчета СтатРиелт[13] на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал:

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,22	0,99	0,94	0,89	0,63	0,40	0,30	0,24
Среднее значение	**1,00**	**0,77**	**0,74**	**0,62**	**0,37**	**0,24**	**0,10**	**0,10**
нижняя граница	0,80	0,57	0,56	0,36	0,14	0,10	0,06	0,06

1. Административно-культурный, исторический центр города

Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.

2. Центр массовой розничной торговли города.

Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

3. Административные центры городского округа, района.

Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

4. Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.

5. Спальные районы города, граничащие к пригороду.

Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города.

Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города

Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

7. Зоны садоводства и сельскохозяйственного производства в черте города.

Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.

Корректировка на материал стен

Корректировки удельной рыночной стоимости домов на тип, конструкцию, материал стен дома – отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

[13] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3537-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-srednikh-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-na-01-10-2024-goda

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Итоги расчетов СтатРиелт[14] на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные)			**1,00**
2	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,06	**1,03**
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,90	0,98	**0,94**
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,72	0,85	**0,78**
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,61	0,80	**0,70**

01.10.2024

Назад Вперёд

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 СтаРиелт[15], 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:

[14] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g/3502-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2024-goda

[15] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3441-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2024-goda

назначение	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,703
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,29	0,648

щадь объекта принимает вид:

$$K s = (So/Sa)^n$$

01.10.2024

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

$$K s = (So/Sa)^n$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

Корректировка на инженерные коммуникации

Корректировки рыночной стоимости объектов 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 все нежилые здания представляют собой объекты в неудовлетворительном состоянии с отключенными коммуникациями, корректировка не вносится.

Корректировка на состояние объекта

Все помещения находятся в одинаковом – неудовлетворительном – состоянии, и передаются городом в аренду на 49 лет по Программе «Рубль за метр», корректировка не вносится.

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

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 АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта исследования на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования[16].

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:

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

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

где: К – 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.

Табл. 14. Внесение корректировок и определение арендной ставки для Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	**Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А**	**Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1**	**Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А**	**Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А**	**Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л**	**Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А**
Цена предложения после корректировок первой группы, руб. / кв. м	**-**	**376**	**332**	**196**	**291**	**211**
Характеристика местоположения	**Административные центры городского округа, района**	**Административно-культурный, исторический центр города**	**Административно-культурный, исторический центр города**	**Административные центры городского округа, района**	**Административные центры городского округа, района**	**Административные центры городского округа, района**
Коэффициент	0,74	1,00	1,00	0,74	0,74	0,74
Корректировка, %		-26,0%	-26,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	**261,3**	**949,7**	**431,3**	**927,9**	**654,1**	**2 266,1**
Коэффициент	1,000	1,261	1,094	1,256	1,180	1,475
Корректировка, %		26,1%	9,4%	25,6%	18,0%	47,5%
Материал стен	**Деревянные**	**Деревянные**	**Кирпичные**	**Кирпичные**	**Кирпичные**	**Кирпичные**
Коэффициент	0,78	0,78	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	-22,0%	-22,0%	-22,0%	-22,0%
Относительная валовая коррекция	-	0,1%	-38,6%	3,6%	-4,0%	25,5%
Корректировка, руб.	-	0,6	-128,1	7,1	-11,8	54,0
Арендная ставка после корректировок второй группы, руб. / кв. м / мес.	-	**376**	**204**	**203**	**279**	**265**
Абсолютная валовая коррекция	-	52,1%	57,4%	47,6%	40,0%	69,5%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)	-	1,9	1,7	2,1	2,5	1,4
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	19,8%	17,9%	21,6%	25,8%	14,8%
Скорректированная арендная ставка, расчетное значение, без учета НДС, руб. / кв. м	**270**					

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.

$$\left[\overline{X} - \Delta; \overline{X} + \Delta\right], \text{ где}$$

$\overline{X}$ – среднее,

Δ – величина предельной ошибки.

Среднее значение определяется как:

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

n – количество аналогов.

Табл. 15. Анализ полученных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов

Наименование	Значение
Рыночная стоимость, руб. / кв. м	**270**
Количество аналогов	5
Минимальное значение, руб. / кв. м	203,2
Максимальное значение, руб. / кв. м	376,2
Среднее значение, руб. / кв. м / мес.	**265,6**
Среднеквадратичное отклонение (Sigma)	70,9
Стандартная ошибка (Sigma*)	31,7
Доверительная вероятность (P)	95%
Нормированное отклонение (t)	2,7764
Предельная ошибка, руб. / кв. м	**88,0**
Предельная ошибка	**33,1%**
Доверительный интервал, руб. / кв. м	**от 178 до 354**

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

Табл. 16. Итоговые результаты расчета арендной платы

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки, кв. м	261,30
Рыночная арендная ставка, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, расчетное значение, руб./кв.м в мес.	**270,00**
Рыночная арендная ставка, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв.м в мес.	**324,00**
Рыночная арендная плата, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, округленно, руб./мес. за Объект	**70 000**
Рыночная арендная плата, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./мес. за Объект	**84 000**

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 ежемесячной арендной платы за нежилое здание площадью 261,3 кв.м, кадастровый номер 78:38:0011223:83, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:0011223:103, по состоянию на 24.10.2024, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, составляет, округленно[17]:

70 000 руб., без учета НДС,

или

84 000 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).

[17] 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. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение к государственному
контракту от 22.12.2023
№ 23000799

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 80

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое здание площадью 261,3 кв.м, кадастровый номер 78:38:0011223:83, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:0011223:103.

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

3. Цель оценки: определение рыночной величины ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследи (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 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».

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

5. Вид стоимости: рыночная

6. Предпосылки стоимости:

- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
- предполагаемое использование объекта – в соответствии с функциональным назначением;
- характер сделки – добровольная.

7. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта, ограничения (обременения) этих прав: право владения и пользования (право аренды).

При проведении оценки принять, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения: является объектом культурного наследия федерального значения.

8. Срок проведения оценки: устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 22.12.2023 № 23000799.

9. Характеристики объекта оценки: принять в соответствии с представленными документами

10. Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете.

11. Указание на форму 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.

12. Ограничения оценки: не выявлены.

13. 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.

14. Требования к отчету об оценке:

Соответствие требованиям:

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

15. 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.

ЗАКАЗЧИК
Комитет имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Заместитель председателя Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00F07CEE5CE0013A78C8800149FF38648A
Владелец **Федоров Кирилл Валентинович**
Действителен с 19.08.2024 по 12.11.2025

ИСПОЛНИТЕЛЬ
Общество с ограниченной ответственностью
«КЛИРИНГ»
Генеральный директор

ООО "КЛИРИНГ" Шмаков Е.А.

Подписано цифровой подписью: ООО "КЛИРИНГ"
DN: 1.2.643.100.4=120A373831363138333233331, 1.2.643.100.3=120B303234343139363137833 5, 1.2.643.100.1=120D313032373830303013032393, 1.2.643.6.13.1.1=126C3786034303535903313646, c=RU, st=78 г Санкт-Петербург, l=г Санкт-Петербург, street=пр кт Костромской, 10, лит А, Помещ. 16Н, o=ООО "КЛИРИНГ", cn=ООО "КЛИРИНГ", title=ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР, givenName=Евгений Анатольевич, sn=Шмаков
Дата: 2024.10.17 15:46:30 +03'00'

16.2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

16.2.1. Страховой полис ООО «КЛИРИНГ»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Санкт-Петербург, Россия «02» апреля 2024 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/50029/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **7811R/776/50029/24** (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 1-1Н
   ИНН: 7816183231 КПП: 780201001
2. **СТРАХОВЩИК:**
   Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
   Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, 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:**
   50 000 000,00 (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. 2.1.2 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
   8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
   8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
   Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, правоосуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие 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»
М.П.
Начальник отдела
Соколкин Алексей Викторович
должность
Ф.И.О.

Доверенность №4167/23N от 01.10.2023
Менеджер договора со стороны Страховщика: *Воронович Ольга Сергеевна*
Тел. (812) 336-56-75, доб. 678546, электронная почта: volonovichos@alfastrah.ru

16.2.2. Страховой полис оценщика Григорьева А.В.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

12589779

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7811R/776/50112/23

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «27» октября 2023 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" Расчетный счет: 40701810100000000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.
Страхователь	Оценщик Григорьев Алексей Викторович Дата рождения 01.11.1978 ИНН: 781403968074 Паспорт серия , номер .

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/ba4/ba4ccc7a7f7b7c5c5f2e2c2f1ec9d9d/ud.pdf

Договор заключается путем направления Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставки на почтовый адрес Страхователя. Страхователь, ознакомившись с условиями настоящего Полиса-оферты, подтверждает достоверность и полноту сведений, указанных в Полисе-оферте. При этом Страхователь обязан ознакомить третьих лиц с условиями Договора страхования. Договор считается заключенным с момента уплаты Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт. Принял страхование
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получать дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика.
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

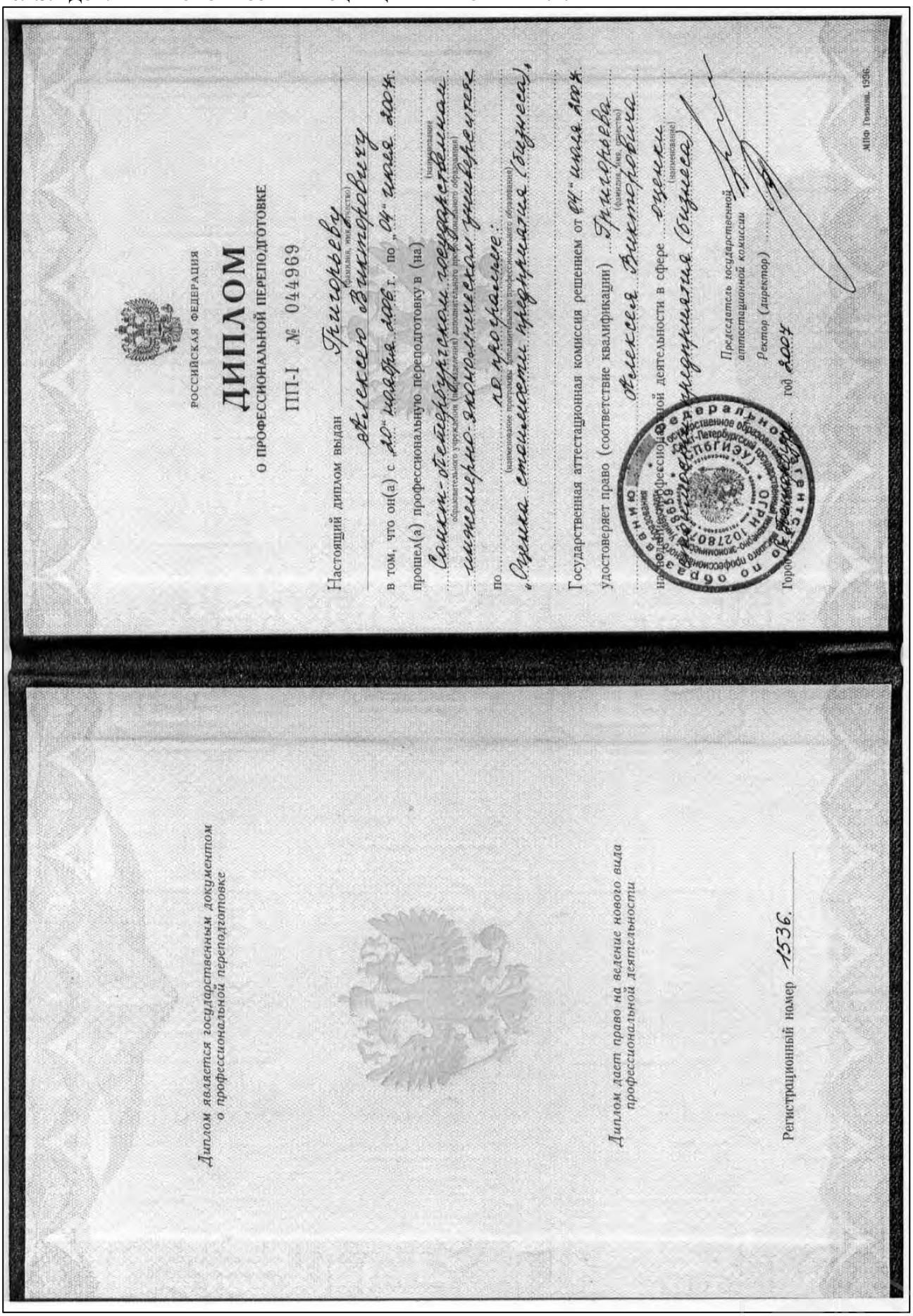
Период страхования	С «27» ноября 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «26» ноября 2024 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора.
Страховая премия	**900,00 (Девятьсот и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «24» ноября 2023 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и сотрудников (в границах которой может быть принят вред Выгодоприобретателям)

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аптатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Tele2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 786 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Правила страхования оценщиков

16.2.3. Документы об образовании оценщика Григорьева А.В.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 044969

Настоящий диплом выдан Григорьеву Алексею Викторовичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 20 января 2006 г. по 04 июля 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Санкт-Петербургском государственном (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

экономико-экономическом университете

по программе:

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 04 июля 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Григорьева Алексея Викторовича (фамилия, имя, отчество)

на профессиональной деятельности в сфере оценки (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Санкт-Петербург год 2007

МПФ Гознак, 1996.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1536.

16.2.4. Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «СПО» оценщика Григорьева А.В.

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, оф. 101
www.cpa-russia.org
phone/fax: +7 (812) 245-39-65
info@cpa-russia.org

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

№ 0009 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 «24» мая 2024 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 2024 г. № 349

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «24» мая 2027 г.

16.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Аналог № 1

Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1

https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2053

фондимущества.рф/realty/buildings/2053

Вернуться назад

Номер лота 2053

Нежилое здание в аренду (Рубль за метр)

Извещение о проведении торгов

23 НОЯБРЯ 2022 | 13:00 СРЕДА

Адрес: **Санкт-Петербург г, 5-я линия В.О., дом 60**

Район: **Василеостровский** Василеостровская

Форма проведения:
Аукцион с открытой формой подачи предложений

Место проведения торгов:
Электронная площадка АО «Российский аукционный дом» (раздел «Аренда») - www.lot-online.ru

Организатор торгов:
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

Свяжитесь с нами | Подать заявку

фондимущества.рф/realty/buildings/2053

О ФОНДЕ | КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ | ПОДБОР | КАЛЕНДАРЬ ТОРГОВ | НОВОСТИ

Сведения о процедуре

Начальная цена	287 500 руб.
Размер задатка	1 725 000 руб.
Шаг аукциона	14 375 руб.
Цена продажи	287 500 руб.
Определение участников торгов	23.11.2022
Дата публикации	21.10.22
Тип сделки	Аренда
Тип торгов	Электронные
Дата начала приема заявок	22.10.22, 09:00
Дата окончания приема заявок	18.11.22, 10:00
Срок поступления задатка	18.11.22
Дата торгов	23.11.22

Документы

- Комплект документов в рамках 127-р.pdf
- Протокол - Итоговый - 5-я линия В.О., д. 60, строение 1 (рубль за метр).pdf
- Приложение 1 - Форма заявки на участие в аукционе.docx
- Приложение 2 - Проект договора аренды.pdf
- Приложение 4 - Договор о задатке.docx
- Приложение 3 - Образец заявления.docx

Сведения об объекте

Кадастровый номер	78:06:0002025:3341
Адрес	Санкт-Петербург г, 5-я линия В.О., дом 60
Площадь кв. м	949,7 м2
Этажность	3, в том числе подземных 1
Состояние	неудовлетворительное
Функциональное назначение	Нежилое
Коммуникации	Есть

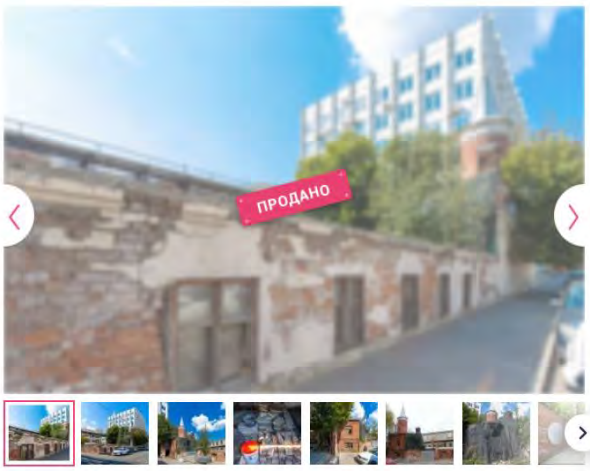
Аналог № 2

Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А

https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2365

фондимущества.рф/realty/buildings/2365

Вернуться назад



Номер лота 2365

Нежилое здание в аренду (Рубль за метр)

Извещение о проведении торгов

17 НОЯБРЯ 2022 | 13:00 ЧЕТВЕРГ

Адрес: **Санкт-Петербург г, Кожевенная линия, дом 38, литер А**

Район: **Василеостровский** **Приморская**

Форма проведения:
Аукцион с открытой формой подачи предложений

Место проведения торгов:
Электронная площадка АО «Российский аукционный дом» (раздел «Аренда») - www.lot-online.ru

Организатор торгов:
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

Свяжитесь с нами | Подать заявку

фондимущества.рф/realty/buildings/2365

О ФОНДЕ | КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ | ПОДБОР | КАЛЕНДАРЬ ТОРГОВ | НОВОСТИ

Сведения о процедуре

Начальная цена	110 000 руб.	Дата публикации	17.10.22
Размер задатка	660 000 руб.	Тип сделки	Аренда
Шаг аукциона	5 500 руб.	Тип торгов	Электронные
Цена продажи	115 500 руб.	Дата начала приема заявок	18.10.22, 09:00
Определение участников торгов	17.11.2022	Дата окончания приема заявок	11.11.22, 10:00
		Срок поступления задатка	11.11.22
		Дата торгов	17.11.22

Документы

- План объекта
- Приложение 1 - Форма заявки на участие в аукционе.docx
- Приложение 2 - Проект договора аренды.pdf
- Приложение 4 - Договор о задатке.docx
- Приложение 3 - Образец заявления.docx
- Протокол - Итоговый - Кожевенная линия, д. 38, литера А (рубль за метр).pdf
- Комплект документов рамках 127-р.pdf

Сведения об объекте

Кадастровый номер	78:06:0002122:228	Состояние	неудовлетворительное
Адрес	Санкт-Петербург г, Кожевенная линия, дом 38, литер А	Функциональное назначение	Нежилое
Площадь кв. м	431,3 м2	Коммуникации	Есть
Этажность	3, в том числе подземных 0		

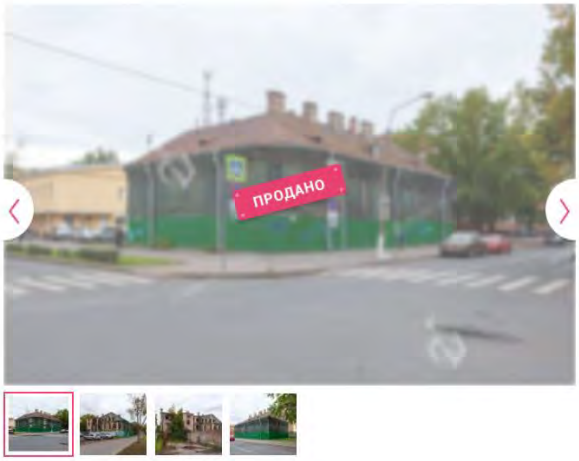
Аналог № 3

Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А

https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2367

фондимущества.рф/realty/buildings/2367

Вернуться назад



Номер лота 2367

Нежилое здание в аренду (Рубль за метр)

Извещение о проведении торгов

01 НОЯБРЯ 2023 | 13:00 СРЕДА

Адрес: **Санкт-Петербург г, Кронштадт г, Посадская ул, дом 35, литер А**

Район: **Кронштадтский**

Форма проведения:
Аукцион с открытой формой подачи предложений

Место проведения торгов:
Электронная площадка АО «Российский аукционный дом» (раздел «Аренда») - www.lot-online.ru

Организатор торгов:
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

Свяжитесь с нами

фондимущества.рф/realty/buildings/2367

О ФОНДЕ | КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ | ПОДБОР | КАЛЕНДАРЬ ТОРГОВ | НОВОСТИ

Сведения о процедуре

Начальная цена	171 661,50 руб.
Размер задатка	171 661,50 руб.
Шаг аукциона	8 583,08 руб.
Цена продажи	171 661,50 руб.
Определение участников торгов	01.11.2023
Дата публикации	21.09.23
Тип сделки	Аренда
Тип торгов	Электронные
Дата начала приема заявок	22.09.23, 09:00
Дата окончания приема заявок	27.10.23, 10:00
Срок поступления задатка	27.10.23
Дата торгов	01.11.23

Документы

- Протокол - Итоговый - Кронштадт, ул. Посадская, д. 35, лит. А - 1.pdf
- Приложение 1 - Форма заявки на участие в аукционе.docx
- Приложение 2 - Проект договора аренды.pdf
- Приложение 4 - Договор о задатке.docx
- Приложение 3 - Образец заявления.docx
- Комплект в рамках 127-р.pdf

Сведения об объекте

Кадастровый номер	78:34:0010342:2011
Адрес	Санкт-Петербург г, Кронштадт г, Посадская ул, дом 35, литер А
Площадь кв. м	927,9 м2
Этажность	3, в том числе подземных 0
Состояние	неудовлетворительное
Функциональное назначение	Нежилое
Коммуникации	Есть

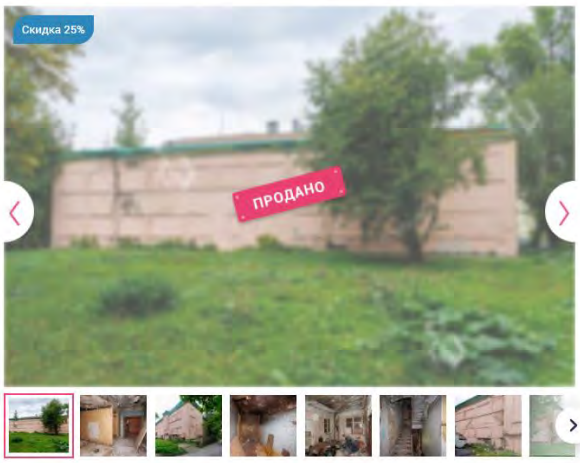
Аналог № 4

Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л

https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3389

фондимущества.рф/realty/buildings/3389

Вернуться назад



Номер лота 3389

Нежилое здание в аренду (Рубль за метр)

Извещение о проведении торгов

13 ДЕКАБРЯ 2023 | 12:00 СРЕДА

Адрес: **Санкт-Петербург г, Лесной пр-кт, дом 37, литер Л**

Район: **Выборгский** **Лесная**

Форма проведения:
Аукцион с открытой формой подачи предложений

Место проведения торгов:
Электронная площадка АО «Российский аукционный дом» (раздел «Аренда») - www.lot-online.ru

Организатор торгов:
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

Свяжитесь с нами

фондимущества.рф/realty/buildings/3389

О ФОНДЕ | КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ | ПОДБОР | КАЛЕНДАРЬ ТОРГОВ | НОВОСТИ

Сведения о процедуре

Начальная цена	179 468,69 руб.
Размер задатка	1 076 812,14 руб.
Шаг аукциона	8 973,43 руб.
Цена продажи	179 468,69 руб.
Определение участников торгов	13.12.2023
Дата публикации	10.11.23
Тип сделки	Аренда
Тип торгов	Электронные
Дата начала приема заявок	11.11.23, 09:00
Дата окончания приема заявок	11.12.23, 10:00
Срок поступления задатка	11.12.23
Дата торгов	13.12.23

Документы

- Приложение 3 - Договор о задатке.docx
- Приложение 1 - Форма заявки на участие в аукционе.docx
- Приложение 2 - Проект договора аренды.pdf
- Комплект документов.pdf
- Протокол - Итоговый - Лесной пр., д. 37, литера Л.pdf

Сведения об объекте

Кадастровый номер	78:36:0005116:1007
Адрес	Санкт-Петербург г, Лесной пр-кт, дом 37, литер Л
Площадь кв. м	654,1 м2
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние	неудовлетворительное
Функциональное назначение	Нежилое

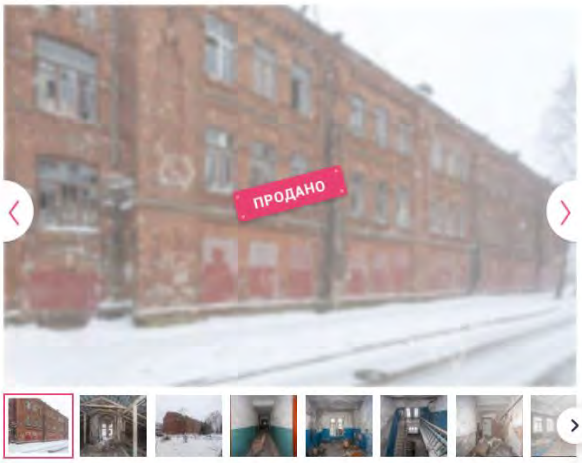
Аналог № 5

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

https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3681

фондимущества.рф/realty/buildings/3681

Вернуться назад



Номер лота 3681

Нежилое здание в аренду (Рубль за метр)

Извещение о проведении торгов

20 МАРТА 2024 | 12:00 СРЕДА

Адрес: **Санкт-Петербург г, Стрельна п, Санкт-Петербургское ш, дом 84а, литер А**

Район: **Петродворцовый**

Форма проведения:
Аукцион с открытой формой подачи предложений

Место проведения торгов:
Электронная площадка АО «Российский аукционный дом» (раздел «Аренда») - www.lot-online.ru

Организатор торгов:
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

Свяжитесь с нами

фондимущества.рф/realty/buildings/3681

О ФОНДЕ | КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ | ПОДБОР | КАЛЕНДАРЬ ТОРГОВ | НОВОСТИ

Сведения о процедуре

Начальная цена	394 679,08 руб.
Размер задатка	2 368 074,48 руб.
Шаг аукциона	19 733,95 руб.
Цена продажи	394 679,08 руб.
Определение участников торгов	20.03.2024
Дата публикации	16.02.24
Тип сделки	Аренда
Тип торгов	Электронные
Дата начала приема заявок	17.02.24, 09:00
Дата окончания приема заявок	18.03.24, 10:00
Срок поступления задатка	18.03.24
Дата торгов	20.03.24

Документы

- Приложение 3 - Договор о задатке.docx
- Приложение 1 - Форма заявки на участие в аукционе.docx
- Приложение 2 - Проект договора аренды.pdf
- Протокол - Итоговый - 2 - п. Стрельна, Санкт-Петербургское ш.,84а, лит. А - 1.pdf
- Комплект документов.pdf

Сведения об объекте

Кадастровый номер	78:40:1916402:3050
Адрес	Санкт-Петербург г, Стрельна п, Санкт-Петербургское ш, дом 84а, литер А
Площадь кв. м	2 266,1 м2
Этажность	3, в том числе подземных 0
Состояние	неудовлетворительное
Функциональное назначение	Нежилое
Коммуникации	Есть

16.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

16.4.1. Выписка из ЕГРН на нежилое здание от 01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196167307

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.08.2024, поступившего на рассмотрение 01.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196167307	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:83
Номер кадастрового квартала:	78:38:0011223
Дата присвоения кадастрового номера:	19.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А
Площадь:	261,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Объект культурного наследия регионального значения "Дача Р. Павлова"
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Деревянные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2226714.11
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:38:0011223:103
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC842310E
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196167307	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:83

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия, 781610553800005, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и объект культурного наследия регионального значения "Дача Р. Павлова", 2015-08-24, 2015-08-24, 10-362, 10-362 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 04.09.2007 Артемьева Ольга Валерьевна, № 6836, в СРО КИ Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров", СНИЛС 01516856845, договор на выполнение кадастровых работ от 02.02.2024 № б/н, дата завершения кадастровых работ: 18.07.2024
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Девятко Игорь Викторович, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC842310E
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196167307	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:83

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 78:38:0011223:83-78/011/2023-1 14.11.2023 15:39:26
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

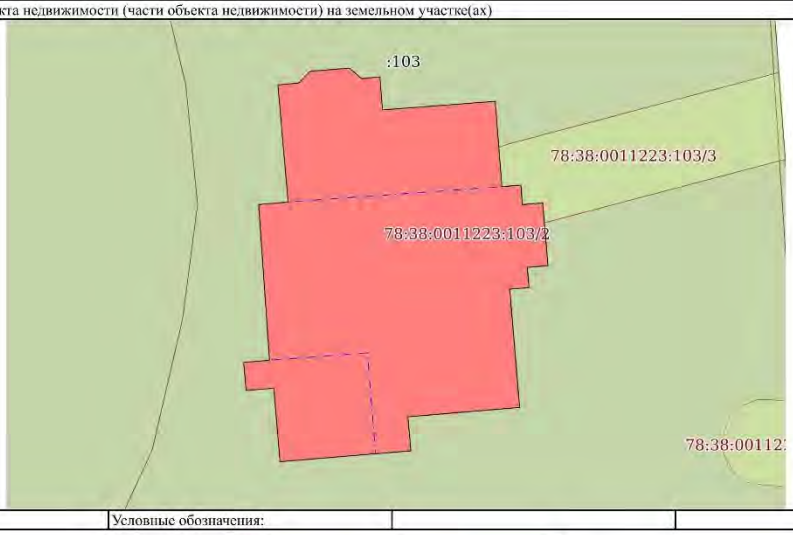
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196167307	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:83

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



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5.1 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196167307	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:83

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	109458.55	94612.98	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	109458.64	94613.96	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	109459.19	94614.49	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	109459.33	94616.33	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	109458.84	94616.91	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	109458.93	94617.76	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	109457.38	94617.88	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	109457.78	94623.16	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	109453.79	94623.47	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	109453.86	94624.36	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	109452.95	94624.43	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	109453.03	94625.38	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDCB425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196167307	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:83

13	109450.09	94625.63	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	109450.01	94624.66	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	109449.06	94624.74	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	109448.99	94623.84	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	109443.46	94624.3	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	109443.02	94619.07	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	109441.43	94619.21	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	109440.92	94613.08	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	109444.36	94612.79	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	109444.25	94611.49	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	109445.57	94611.38	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	109445.67	94612.59	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	109452.95	94612.08	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	109453.07	94613.46	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	109458.55	94612.98	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	109452.95	94612.08	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	109453.07	94613.46	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDCB425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196167307	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:83

3	109453.79	94623.47	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	109453.86	94624.36	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	109452.95	94624.43	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	109453.03	94625.38	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	109450.09	94625.63	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	109450.01	94624.66	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	109449.06	94624.74	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	109448.99	94623.84	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	109443.46	94624.3	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	109443.02	94619.07	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	109441.43	94619.21	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	109441.29	94617.56	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	109446.01	94617.17	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	109445.67	94612.59	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	109452.95	94612.08	-	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196167307	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:83

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 78.1						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

16.4.2. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 01.08.2024 № КУВИ-001/2024-196396894

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.08.2024, поступившего на рассмотрение 01.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196396894	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103
Номер кадастрового квартала:	78:38:0011223
Дата присвоения кадастрового номера:	07.12.2015

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А
Площадь:	1843 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб.:	19976794,15
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:38:0011223:83
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
Сведения о кадастровом инженере:	Соболь Евгения Владимировна, дата завершения кадастровых работ: 01.12.2015
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDCB425308
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196396894	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав,

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDCB425308
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196396894	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103
	ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен.
Получатель выписки:	Девятко Игорь Викторович, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА"

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196396894	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

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 78:38:0011223:103-78/011/2023-5 07.02.2023 14:07:43
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196396894	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

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

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

Раздел 3 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196396894	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

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

Раздел 3.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196396894	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	84°16.6'	35.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	175°48.4'	4.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	175°48.4'	42.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	173°54.2'	3.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	266°55.3'	32.77	данные отсутствуют	78:38:0011223:319	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	281°45.0'	2.55	данные отсутствуют	78:38:0011223:319	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	300°10.6'	4.12	данные отсутствуют	78:38:0011223:319	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	0°2.2'	45.98	данные отсутствуют	78:38:0011223:24	адрес отсутствует
9	1.1.8	1.1.8			данные отсутствуют	78:38:0000000:14(2)	адрес отсутствует
10	1.1.9	1.1.1	0°0.0'	0.52	данные отсутствуют	78:38:0011223:24	адрес отсутствует

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB58D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196396894	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	109483.3	94599.49	Закрепление отсутствует	0.1
2	109486.8	94634.41	Закрепление отсутствует	0.1
3	109481.89	94634.77	Закрепление отсутствует	0.1
4	109439.06	94637.91	Закрепление отсутствует	0.1
5	109435.97	94638.24	Закрепление отсутствует	0.1
6	109434.21	94605.52	Закрепление отсутствует	0.1
7	109434.73	94603.02	Закрепление отсутствует	0.1
8	109436.8	94599.46	Закрепление отсутствует	0.1
9	109482.78	94599.49	Закрепление отсутствует	0.1
1	109483.3	94599.49	Закрепление отсутствует	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB58D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196396894

Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:38:0011223:103/1

Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

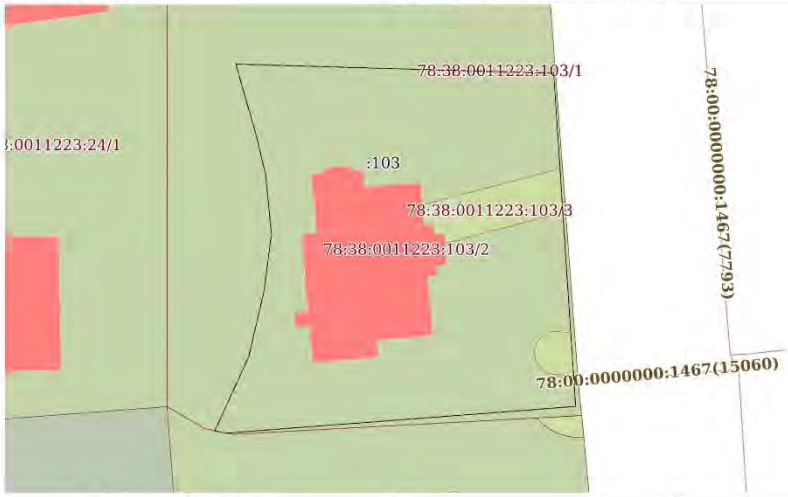
Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196396894

Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:38:0011223:103/2



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

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

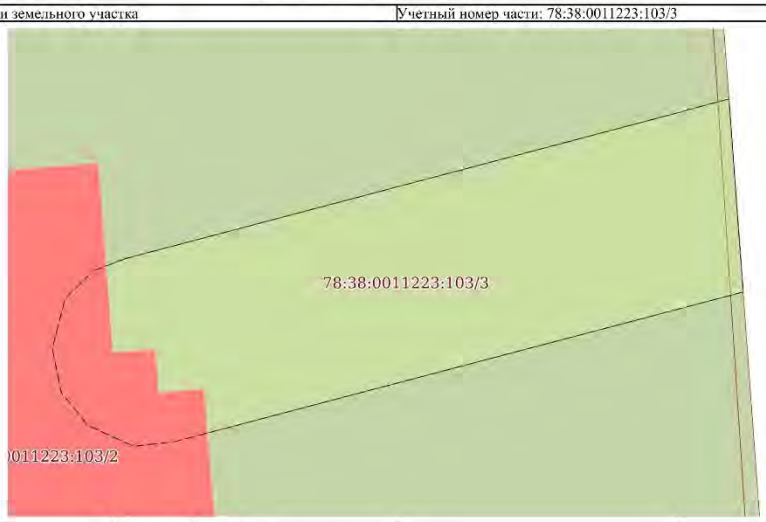
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196396894	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:38:0011223:103/3



Масштаб 1:90	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

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

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196396894	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:38:0011223:103/4

Масштаб 1:50	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196396894	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
78:38:0011223:103/1	890	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
78:38:0011223:103/2	953	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Территория объекта культурного наследия
78:38:0011223:103/3	57	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона сетей связи и сооружений связи
78:38:0011223:103/4	14	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона газораспределительной сети

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDCB425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

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

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196396894	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:38:0011223:103/1

Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	109483.3	94599.49	-	0.1
2	109486.8	94634.41	-	0.1
3	109481.89	94634.77	-	0.1
4	109439.06	94637.91	-	0.1
5	109435.97	94638.24	-	0.1
6	109434.21	94605.52	-	0.1
7	109434.32	94604.99	-	0.1
8	109436.82	94637.67	-	0.1
9	109467.98	94635.62	-	0.1
10	109468.84	94605.88	-	0.1
11	109462.31	94607.77	-	0.1
12	109458.56	94608.67	-	0.1
13	109452.95	94609.22	-	0.1
14	109447.6	94608.52	-	0.1
15	109441.48	94607.1	-	0.1
16	109434.54	94603.92	-	0.1
17	109434.73	94603.02	-	0.1
18	109436.8	94599.46	-	0.1
19	109482.78	94599.49	-	0.1
1	109483.3	94599.49	-	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDCB425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196396894	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:38:0011223:103/2
Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	109468.84	94605.88	-	0.1
2	109467.98	94635.62	-	0.1
3	109436.82	94637.67	-	0.1
4	109434.32	94604.99	-	0.1
5	109434.54	94603.92	-	0.1
6	109441.48	94607.1	-	0.1
7	109447.6	94608.52	-	0.1
8	109452.95	94609.22	-	0.1
9	109458.56	94608.67	-	0.1
10	109462.31	94607.77	-	0.1
1	109468.84	94605.88	-	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196396894	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:38:0011223:103/3
Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	109455.77	94623.72	-	0.1
2	109459.13	94636.44	-	0.1
3	109455.07	94636.74	-	0.1
4	109451.91	94624.74	-	0.1
5	109451.82	94623.9	-	0.1
6	109452.26	94622.94	-	0.1
7	109452.95	94622.38	-	0.1
8	109453.88	94622.19	-	0.1
9	109454.93	94622.46	-	0.1
10	109455.52	94623.06	-	0.1
1	109455.77	94623.72	-	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 17

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

01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196396894	
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:38:0011223:103/4
Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	109443.82	94635.98	-	0.1
2	109443.69	94637.57	-	0.1
3	109439.66	94637.87	-	0.1
4	109439.83	94635.67	-	0.1
5	109439.95	94634.94	-	0.1
6	109440.45	94634.31	-	0.1
7	109441.24	94633.88	-	0.1
8	109442.16	94633.81	-	0.1
9	109442.99	94634.14	-	0.1
10	109443.54	94634.74	-	0.1
11	109443.82	94635.42	-	0.1
1	109443.82	94635.98	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDCB425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

16.4.3. Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации от 05.08.2024

Правительство Санкт-Петербурга.
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ГУИОН

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»
(ГБУ «ГУИОН»)

Сведения
об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании
и материалы фотофиксации

г. Санкт-Петербург 05 августа 2024 г.

1. Наименование и расположение объекта нежилого фонда

Наименование Объекта: **Объект культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова»** (далее – Объект, ОКН) (см. Фото 1). Основание для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации (далее – ЕГРОКН): Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 24.08.2015 № 10-362 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации».

Номер в ЕГРОКН: 7816105538000005.

Адрес Объекта: **Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А.**

Фото 1. Дата съемки 21.06.2024

Санкт-Петербург
2024

Постройка здания Объекта относится к 1917 г., по проекту неизвестного архитектора, в стиле модерн. Объект, рассматриваемый в настоящем документе, представляет собой одно-двухэтажное здание сложной конфигурации в плане с остекленной верандой на бетонном фундаменте и цоколе. Материал стен: деревянный брус, оштукатуренный по дранке. Деревянная веранда обшита (вертикально) профилированной доской. Окрытие кровли – листовой металл. Площадь Объекта, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 01.08.2024 составляет 261,3 кв.м.

Объект расположен в северо-западной части Муниципального образования «город Сестрорецк» Курортного района Санкт-Петербурга, севернее (на расстоянии около 200 м) от ФГКУ «Санаторно-курортный комплекс «Западный» МО РФ» Филиал «Санаторий «Тарховский» корпус №1 (см. Рис. 1, 2, 3).

Транспортная доступность:

– удаленность от ближайшей станции метро «Беговая» – в пути около 20 минут на автомобиле (19 км) и около 1 часа на общественном транспорте;

– ближайшие остановки наземного общественного транспорта: 1 км ходьбы пешком от железнодорожной платформы «Разлив», 80 метров ходьбы пешком до остановки автобусного маршрута №309 и 700 метров ходьбы пешком до остановки автобусного маршрута № 307;

– удаленность от КАД – около 9 км (на автомобиле);

– удаленность от ЗСД – около 10 км (на автомобиле).

Рис. 1. Географическое расположение Объекта. Курортный район (РГИС)

Рис. 2. Географическое расположение Объекта. МО «город Сестрорецк» (РГИС)

Рис. 3. Расположение Объекта (сервис «Яндекс.Карты»)

2. Сведения Росреестра, РГИС и КГИОП о здании ОКН, земельном участке под ОКН и территории ОКН

2.1. Сведения о здании

Согласно Росреестру (более подробные сведения отражены в выписке из ЕГРН от 01.08.2024):

– Кадастровый номер: 78:38:0011223:83 (дата присвоения 19.09.2012);
– Площадь, кв. м: 261,3;
– Назначение: нежилое;
– Количество этажей: 2, в том числе подземных 0;
– Материал наружных стен: деревянные;
– Год ввода в эксплуатацию: 1917;
– Кадастровая стоимость, руб.: 2226714,11;
– Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность 78:38:0011223:83-78/011/2023-1 от 14.11.2023.

Рис. 4. Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке
(по данным Росреестра от 01.08.2024)

Согласно РГИС, схема расположения здания ОКН и ситуационный план участка выглядят следующим образом (см. Рис. 5, 6):

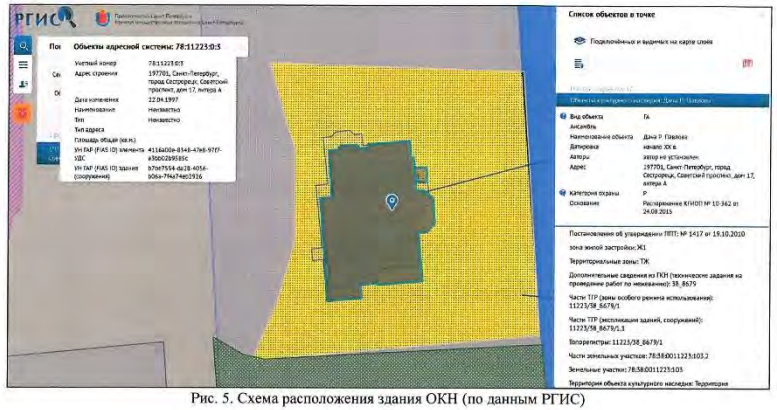


Рис. 5. Схема расположения здания ОКН (по данным РГИС)

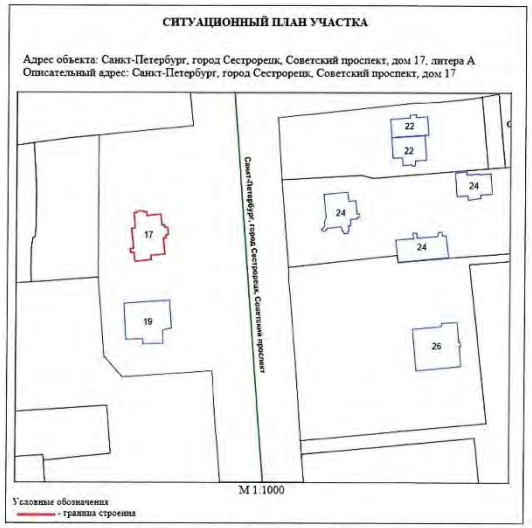


Рис. 6. Ситуационный план участка (по данным РГИС)

Согласно информации КГИОП, предоставленной в письме № 01-43-10320/24-0-1 от 21.05.2024 в адрес ГБУ «ГУИОН», границы объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, кадастровый номер: 78:38:0011223:83 полностью совпадают с контурами территории, занимаемой зданием, являющимся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», включенного в ЕГРОКН на основании распоряжения КГИОП от 24.08.2015 № 10-362.

2.2. Сведения о земельном участке

Согласно Росреестру (более подробные сведения отражены в выписке из ЕГРН от 01.08.2024):

- Кадастровый номер: 78:38:0011223:103 (дата присвоения 07.12.2015);
- Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность № 78:38:0011223:103-78/011/2023-5 от 07.02.2023;
- Площадь, кв. м: 1843 +/- 15;
- Кадастровая стоимость, руб.: 19976794,15;
- Категория земель: земли населенных пунктов.

Схема расположения земельного участка под ОКН и его территории выглядит следующим образом (см. Рис. 7):

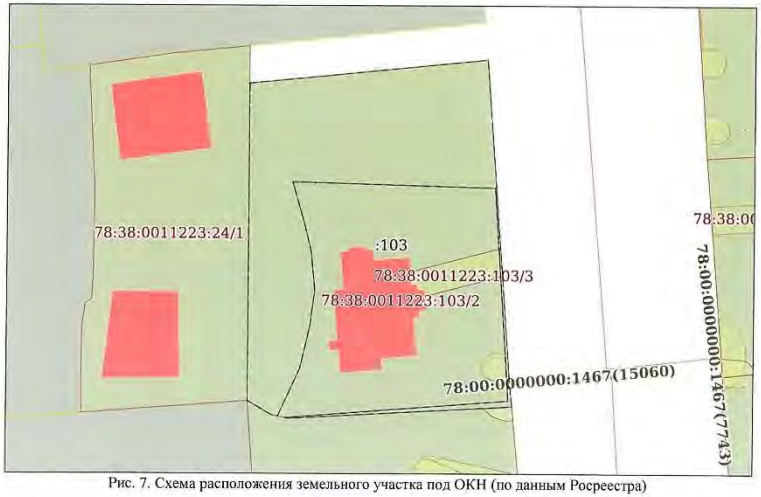


Рис. 7. Схема расположения земельного участка под ОКН (по данным Росреестра)

2.3. Сведения о территории ОКН

Согласно действующим распоряжениям КГИОП: от 24.08.2015 № 10-362 и от 05.09.2017 № 07-19-330/17, утвержденные границы территории рассматриваемого ОКН выглядят следующим образом (см. Рис. 8, 9).

Приложение № 1
к охранному обязательству

План границ территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Р.Павлова»
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский пр. д. 17, литера А

1. Схема границ территории объекта

масштаб 1:2000

Условные обозначения:

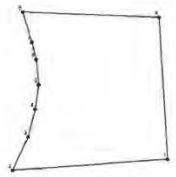
- граница территории объекта культурного наследия
- объект культурного наследия регионального значения

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Описание границ: От точки 1 на запад вдоль забора до точки 2. От точки 2 на северо-восток через территорию участка до точки 3. От точки 3 на северо-восток через территорию участка до точки 4. От точки 4 на север через территорию участка до точки 5. От точки 5 на север через территорию участка до точки 6. От точки 6 на северо-запад через территорию участка до точки 7. От точки 7 на северо-запад через территорию участка до точки 8. От точки 8 на восток через территорию участка по прямой линии до точки 9. От точки 9 на юг вдоль границы участка по Советскому проспекту к точке 1.

Рис. 8. План границ территории ОКН (лист 1)

3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



Условные обозначения

Граница территории объекта культурного наследия

номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (м)	
	X	Y
1.	2	3
1.	94,638	109,437
2.	94,604	109,434
3.	94,607	109,441
4.	94,609	109,448
5.	94,609	109,453
6.	94,609	109,459
7.	94,608	109,462
8	94,606	109,469
9.	94,636	109,468

Рис. 9. План границ территории ОКН (лист 2)

Согласно РГИС, границы территории ОКН выглядят следующим образом (см. Рис. 10)

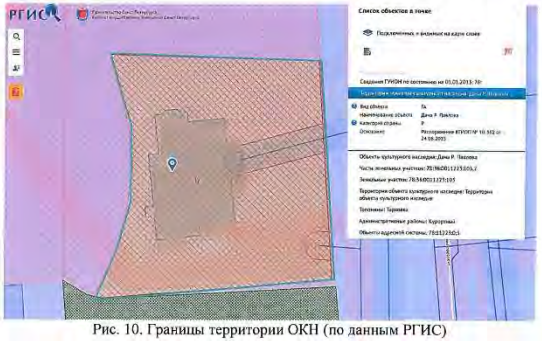


Рис. 10. Границы территории ОКН (по данным РГИС)

Таким образом, исходя из приведенной информации выше, можно сделать вывод, что границы территории ОКН не выходят за границы земельного участка с кадастровым номером

78:38:0011223:103, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А.

3. Краткая историческая справка об Объекте

По данным интернет-портала «terijoki.spb.ru»[1] размещенным на их официальном сайте, приведена следующая информация.

«Тарховский участок № 49 располагался по Пантелеймоновскому проспекту по плану Тарховской местности 1912 г. Соответствует современному адресу Советский пр., 17.

Участок 750 кв.саженей усадебной земли с сосновым лесонасаждением в соответствии с планом, утвержденным Строительным отделением СПб Губернского Правления в 1902 г., с 01.01.1911 г. за 94 руб. 60 коп. и 47 руб. 30 коп. залога взял в аренду крестьянин Родион Павлович Павлов, проживавший на момент подписания контракта в Сестрорецке, Тарховский дачный участок № 32, который был взят им в аренду в 1908 г. От Лесничества контракт подписал Колежский асессор Кошиц.

19.07.1911 г. после поступившего в июне совместного Прошения Павлова и гражданского инженера Александра Алексеевича Ламагина, проживавшего в С.-Петербурге по Гребецкой ул., д.27, тот же Кошиц делает на контракте надпись о передаче последнему аренды участка. 25.04.1912 Кошиц делает последнюю надпись на контракте о передаче Ламагиным аренды участка с постройками жене, Вере Ильиничне Ламагиной. Проживали супруги по-прежнему в С.-Петербурге по Гребецкой ул., д.27.

Таким образом, можно сказать, что сохранившийся на участке дом, являющийся памятником культурного наследия регионального значения, был построен четой Ламагиных. Более того, вероятно, построен дом был самим Александром Алексеевичем, поскольку он был практикующим архитектором и присутствует в списке строителей собора книги «Морской собор в Кронштадте 1903-1913», написанной либо самим главным архитектором собора В. А. Косяковым, либо при его непосредственном участии.

02.05.1916 г. Вера Ильинична пишет Прошение о разрешении срубить на участке 100 сосновых деревьев сверх положенной нормы, «чтоб иметь возможность развести огород и сделать посадку лиственных пород». Лесной Департамент рубку разрешает, о чем и выносит документ 23.08.1916 г., но при двух условиях: чтоб за предложенные к вырубке деревья была уплачена казне продажная цена, и чтоб были посажены декоративные и лиственные деревья в том же количестве.

В феврале 1916 г. аренда была повышена на 5%. Последний документ в деле датирован 20.06.1917 г. о выплате аренды за 1-ю половину 1917 г. и вторую половину 1916 г.

Согласно Википедии, архитектор Ламагин А.А. (1878 - 1934 гг.) Вот, что он писал сам в 1908 г. при подаче прошения о зачислении на должность лаборанта при механической лаборатории института гражданских инженеров(ИГИ): «Краткое жизнеописание. Окончил институт гражданских инженеров в 1902 г. по первому разряду с золотой медалью по строительной механике. После окончания института 2 года работал в качестве помощника у профессора В.А.Косякова специально по работам к проектированию всевозможных архитектурных конструкций, деревянных, каменных, металлических и железобетонных. Кроме того, в механической лаборатории института гражданских инженеров производил испытание материалов для постройки Морского собора в Кронштадте, цементные и смешанные растворы, бетоны и кирпичи (машинные, ручные, опилочные и ...(неразборчиво), при том, кроме бетонных, все образцы для испытаний были приготовлены мною собственноручно (свыше 600 штук). Во время производства этих работ посещал механическую лабораторию института путей сообщения и присутствовал при испытании камней, растворов и железа и при проверке

[1] https://terijoki.spb.ru/photos/index.php?/category/3184

показания прессов. Кроме обычных работ гражданского инженера с 1904 г. занимаюсь в частных технических учебных заведениях преподаванием математики, начертательной геометрии, гражданской архитектуры, строительной механики и отопления, и вентиляции".

В 1902 г. Ламагиным было написано прошение о зачислении его помощником преподавателя в ИГИ.

В 1908 г. директор ИГИ В.А.Косяков дал Ламагину очень лестную характеристику, приложенную к прошению последнего о зачислении помощником преподавателя по предмету отопления и вентиляции в Высшее Художественное училище при Императорской Академии Художеств.

В 1910 г. сенатор, ревизующий учреждения военного ведомства Иркутского и Приамурского военных округов, А.А.Глищинский обратился к директору ИГИ В. А. Косякову с просьбой о зачислении в штат состоящих при нем чиновников нештатного лаборанта ИГИ А.А. Ламагина и после окончания работы к началу учебного года, т.е. до 15.09.1910 г., написал также похвальный отзыв.

В 1912 г. на запрос из ИГИ, связанный с составлением списков по выборам в Государственную Думу, где он еще служит, Ламагин написал:

1. Старшим инженером службы пути городской железной дороги.

2. Архитектором института Св.Елены.

3. Преподавателем женских архитектурных курсов Богаевой.

4. Преподавателем первых политических курсов Шуммера, Гребецкая, 27.

19.04.1917 г. датировано удостоверение, выданное Ламагину в том, что он освобожден от воинской повинности на все время нахождения в должности преподавателя ИГИ.

Несмотря на то, что сохранившийся на участке дом является памятником культурного наследия регионального значения, состояние его в настоящее время весьма плачевное. 05.07.2019 г. КГИОП СПб одобрил государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на капитальной ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования (индивидуальный жилой дом) здания, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн».

Справку подготовила Е. В. Смирнова, 26.08.2019 г. Последняя редакция: 22.10.2019 г.

Источники: ЦГИА СПб ф.1015, оп.1, дело 1498; ф. 184, оп.3, дело 45. Современные фотографии Е. В. Смирновой.»

4. Сведения о фактическом использовании Объекта с приложением материалов фотофиксации (информация о состоянии Объекта, элементах благоустройства, входах в Объект, о фактических пользователях Объекта и наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта)

4.1. Описание и состояние Объекта (в табличном виде)

К предмету охраны ОКН, утвержденному распоряжением КГИОП № 07-19-330/17 от 05.09.2017 (далее – Распоряжение) относятся:

1. объемно- пространственное решение (подробное описание в Распоряжении);
2. конструктивная система здания (подробное описание в Распоряжении);
3. архитектурно-художественное решение фасадов (подробное описание в Распоряжении).

Информация, приведенная в акте технического состояния ОКН, подготовленном КГИОП от 28.07.2017 и актуализированная сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 21.06.2024, приведена ниже.

ГБУ «ГУИОН»
Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Дача Р. Павлова» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А)

№ п/п	Параметр, элемент	Описание, состояние
1.	Объемно-пространственное решение	Объект представляет собой одно-двухэтажное, из деревянного бруса, отштукатуренное по дранке, здание. Ассиметричная объемно-пространственная композиция состоит из Г-образного в плане основного двухэтажного объема и примыкающих к нему трех одноэтажных частей. Юго-западная часть здания пострадала от пожара.
2.	Архитектурно-конструктивные элементы	
2.1.	Основания	
2.1.1.	Фундамент	Фундамент бетонный. Значительных деформаций по визуальному осмотру не наблюдается.
2.1.2.	Цоколи	Бетонные, наблюдаются сколы, трещины, биопоражения.
2.1.3.	Отмостки	Утоплены в культурный слой.
2.2.	Несущие конструкции	
2.2.1.	Стены	Бревенчатые, оштукатурены, наблюдаются следы пожара на южном фасаде, наблюдается рассыхание древесины, следы намокания, утрата отделочных слоев до дранки, веранда обшита вагонкой, наблюдается рассыхание древесины, следы намокания, утраты.
2.2.2.	Колонны, столбы	Отсутствуют.
2.3.	Перекрытия	
2.3.1.	Подвалов	Отсутствуют.
2.3.2.	Межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов	Деревянные, редко оштукатурены, окрашены, частично подшиты деревянными досками, наблюдаются следы протечек, утраты отделочных слоев, имеются утраты перекрытий, прогибы. Перекрытия частично демонтированы. Перемычки оконных и дверных проемов деревянные, наблюдается рассыхание древесины.
2.4.	Крыша	Полувальмовая в объеме щипцов двухэтажной части, двускатная над одноэтажными объемами, вальмовая над объемом веранды Стропила и обрешетка: недоступно для полного осмотра, видимая часть деревянная, наблюдаются продольные трещины, рассыхание древесины. Окрытие кровли: листовой металл
2.5.	Главы, шатры	Отсутствуют.
2.6.	Наружные водоотводные конструкции	Желоба, трубы и сливы в неудовлетворительном состоянии, металлические, наблюдается коррозия металла, утрата отдельных элементов.
2.7.	Фасады	Находятся в неудовлетворительном состоянии. На фасадах основного объема, а также его ризалита, наблюдается отслоение штукатурки до обшивки. У фасада одноэтажного объема и веранды видны следы биопоражения. Сливные трубы частично разрушены, у основного объема рядом с верандой наблюдается сильное отслоение штукатурки до обшивки, идущее вдоль трубы.

2.7.1.	Информационные надписи и обозначения на объекте культурного наследия	Отсутствуют надписи об объекте культурного наследия. В наличии лишь адресная вывеска на восточном фасаде.
2.7.2.	Облицовка стен	Находится в неудовлетворительном состоянии. Оштукатурены, окрашены, наблюдается следы пожара на южном фасаде, трещины и утраты отделочных слоев до дранки, стены веранды обшиты вагонкой, наблюдается следы намокания, деструкция древесины, утраты.
2.7.3.	Окраска стен	В неудовлетворительном состоянии. Наблюдаются шелушение, множественные утраты окрасочного слоя, трещины и утраты отделочных слоев до дранки и бревен.
2.7.4.	Монументальная живопись	Отсутствует.
2.7.5.	Декоративные элементы	Отсутствуют.
2.7.6.	Карнизы	Отсутствуют.
2.7.7.	Пилястры	Отсутствуют.
2.7.8.	Балконы, лоджии, крыльца	Со стороны северного и восточного фасадов расположена остекленная веранда, наблюдаются следы намокания, деструкция древесины, утраты обшивки и остекления. Крыльцо со стороны веранды (восточный фасад) имеется почти разрушенное крыльцо с деревянными ступенями, наблюдаются следы намокания, деструкция древесины, прогиб и разрушение ступеней. Крыльцо со стороны западного фасада с деревянными ступенями, наблюдаются следы намокания, деструкция древесины, прогиб и разрушение ступеней. Крыльцо со стороны входа с южного фасада через ч.п.III (тамбур) пом.1 утрачено.
2.7.9.	Окна	Проемы основного объема с прямоугольной (в уровне 1 этажа и чердака) и трапециевидной перемычкой (в уровне 2 этажа), оконные проемы веранды с прямоугольной перемычкой, оконные заполнения деревянные с мелкой расстекловкой, наблюдается рассыхание древесины, деструкция отделочных слоев; часть оконных проемов 1 этажа затянуто пленкой, частичная утрата остекления оконных заполнений.
2.7.10.	Двери	Здание имеет 3 входа, вход со стороны западного фасада, вход со стороны веранды, вход в уровне 2 этажа северного фасада. Дверные заполнения – прямоугольной формы, деревянные, одностворчатые и двухстворчатые, наблюдается шелушение окрасочных слоев, рассыхание древесины.
2.8.	Интерьеры помещений	
2.8.1.	Полы	Напольное покрытие демонтировано.
2.8.2.	Стены (облицовка, окраска, их состояние, связи)	Облицовка стен демонтирована (до дранки и до бревен).
2.8.3.	Живопись (монументальная и станковая)	Отсутствует.

2.8.4.	Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения	Отсутствуют.
2.8.5.	Карнизы	Отсутствуют.
2.8.6.	Печи, камины	Отсутствуют.
2.8.7.	Лестницы	Со стороны южного фасада расположена наружная лестница, тетивная, одномаршевая, с деревянными ступенями и профилированным поручнем на балясинах, в уровне 1 этажа утрачена, наблюдается деструкция древесины, истертости в ходовых местах, сколы прогибы ступеней.
2.8.8.	Двери	Отсутствуют.
2.9.	Монументы	Постаменты, скульптуры, обелиски, колонны – отсутствуют.
2.10.	Инженерные коммуникации	По данным акта технического состояния Объекта от КГИОП (28.07.2017) – электроснабжение, отопление, водопровод и канализация имеются в удовлетворительном состоянии. В ходе осмотра Объекта 21.06.2024 действующие инженерные коммуникации на самом Объекте не выявлены, однако, имеются заключенные договоры по холодному водоснабжению и электроснабжению, заключенные Минаевым Олегом Александровичем с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и ПАО «Россети Ленэнерго» (ранее АО «Курортэнерго»).
2.11.	Территория ОКН	Территория ОКН представляет собой участок неправильной формы близкий к трапециевидной, имеет ровный рельеф без ярко выраженных перепадов вертикальных отметок. Территория дачного участка ограничена с восточной стороны по Советскому проспекту современным забором. Территория не благоустроена, находится в неудовлетворительном состоянии (зарастает сорной и самосевной растительностью). Подход к зданию ОКН организован со стороны Советского проспекта. Со стороны Советского проспекта установлены современные ворота с автоматической системой открытия/закрытия. Ограда выполнена из тех же материалов (металл и, предположительно, непрозрачный пластик), что и ворота, на бетонном цоколе. Вдоль восточного, южного и западного фасадов здание ОКН имеет частичное ограждение из металлических профлистов синего и коричневого цвета, высотой, примерно, 2 метра. На территории сохранились фрагменты старовозрастной рядовой посадки из сосны обыкновенной (северная и восточная части), средневозрастной березы, молодых вяза, клена, ясеня, рябины. Древесные насаждения, в целом, находятся в удовлетворительном состоянии, но требуют

		регулярного ухода и проведения мероприятий по лечению и сохранению, требуется уборка, выбраковка больной и самосевной растительности.
3.	Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:	Отсутствуют.

Общее техническое состояние ОКН (по результатам визуального осмотра) характеризуется как неудовлетворительное.

Текущее состояние Объекта отражено в материалах фотофиксации, приведенных в п.4.6. настоящих сведений.

4.2. Элементы благоустройства Объекта

По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 21.06.2024 не выявлены действующие инженерные коммуникации.

Согласно письму РА от 01.07.2024 № 01-25-6876/24-0-1 Объект отключен от сетей электроснабжения. К инженерным сетям обеспечения (тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения) Объект подключений не имел.

Согласно ответу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 17.06.2024 № Исх-15789/300, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН», от 23.07.2024 № 01-20-10954/24-0-4 (взамен ранее направленному от 05.07.2024 № 01-20-10954/24-0-2):

– Водоснабжение Объекта осуществляется в соответствии с договором холодного водоснабжения № 38-127942-ЖД-ВС от 11.03.2021, заключенным между Минаевым Олегом Александровичем и Предприятием.

– Сброс бытовых сточных вод, а также поверхностных вод с кровли и прилегающей территории, и дренажных вод (при наличии) может быть осуществлен самостоятельно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

– В настоящее время у Предприятия отсутствуют раннее выданные и действующие на данный момент технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения.

Согласно ответу ООО «ПетербургГаз» от 14.06.2024 № ИВ-6220/24, перенаправленному Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению (далее – КЭиИО) в адрес ГБУ «ГУИОН» от 23.07.2024 № 01-20-10954/24-0-4:

– Имеется принципиальная возможность подключения Объекта к действующим газораспределительным сетям;

– Договоров о подключении (технологическом присоединении) по Объекту заключено не было;

– Рассмотрение вопроса о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) Объекта будет возможно при условии наличия свободной пропускной способности на ГРС, подающих природный газ в газораспределительные сети, находящиеся в арендованном комплексе ГРО «ПетербургГаз» на момент подачи заявки;

– Технологическое присоединение Объекта должно осуществляться по согласованию с КГИОП.

Согласно ответу ООО «Петербургтеплоэнерго» от 13.06.2024 № 5185, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 23.07.2024 № 01-20-10954/24-0-4:

– Подключение Объекта технически возможно в пределах резерва тепловой мощности источника теплоснабжения по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Тарховский пр., д. 24, лит. К, в количестве 1,98 Гкал/час.

– Точка возможного подключения, максимальная тепловая нагрузка Объекта, срок подключения – будут определяться договором с заявителем о подключении Объекта.

Согласно ответу ПАО «Россети Ленэнерго» от 16.07.2024 № ЛЭ/И-23/575, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН», от 23.07.2024 № 01-20-10954/24-0-4:

– Между ПАО «Россети Ленэнерго» (ранее АО «Курортэнерго») и Минаевым Олегом Александровичем заключен договор от 25.06.2019 № ОД-СПб-12822-19/20458-Э-19 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям мощности 15 кВт по 3 категории надежности для объекта «земельный участок», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, кадастровый номер: 78:38:0011223:103.

– Со стороны ПАО «Россети Ленэнерго» (ранее АО «Курортэнерго») мероприятия по технологическому присоединению по вышеуказанному договору выполнены в полном объеме.

– Заявителю выдан Акт об осуществлении технологического присоединения от 28.01.2020 № 31 АТ-01/20.

4.3. Фактические пользователи Объекта

В настоящее время Объект является нежилой собственностью Санкт-Петербурга, не используется.

Согласно письму РА от 01.07.2024 № 01-25-6876/24-0-1 Объект не имеет фактических пользователей.

Согласно письму ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 25.06.2024 № ИВ-130-6510, Объект не является защитным сооружением гражданской обороны.

4.4. Сведения о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта

Не выявлены ввиду аварийности здания и невозможности полноценного осмотра помещений.

Согласно письму Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – ККИ) от 18.06.2024 № 01-29-223/24-0-1, обследования Объекта ККИ до настоящего времени не проводились.

4.5. Входы в Объект

Согласно письму РА от 01.07.2024 № 01-25-6876/24-0-1, Объект имеет два действующих входа и один не действующий, что подтверждается сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 21.06.2024.

Доступ на территорию Объекта ограничен, осуществляется со стороны Советского проспекта через дверь ограждения. Согласно поэтажному плану (см. Рис. 10, 11) и фиксации в результате проведенного осмотра Объекта, здание ОКН имеет 3 следующих входа в различные помещения:

– 1 вход с восточного фасада, ведущий на веранду (ч.п.I пом.1);
– 1 вход с западного фасада через ч.п.II (тамбур) пом.1;
– 1 вход с южного фасада через ч.п.III (тамбур) пом.1 (утрачен).

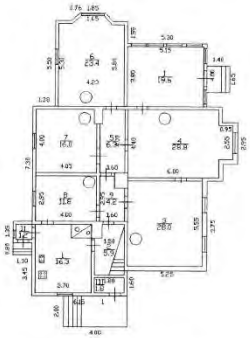


Рис. 11. План первого этажа

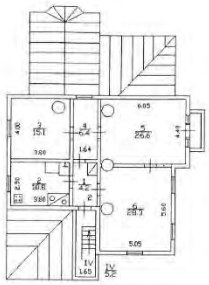


Рис. 12. План второго этажа

4.6. Материалы фотофиксации Объекта от 21.06.2024 (Фото 2 – 14)

Фото 2. Вид с Советского проспекта на юго-восточный угол ОКН

Фото 3. Вид на части южного и восточного фасадов

Фото 4. Вид на часть южного фасада

ГБУ «ГУИОН»
Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Дача Р. Павлова» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А)

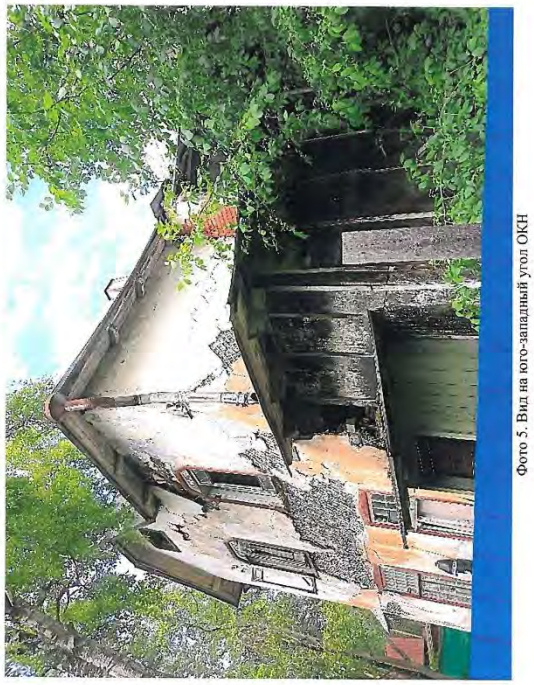


Фото 5. Вид на юго-западный угол ОКН

Фото 6. Вид на западный фасад

ГБУ «ГУИОН»
Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Дача Р. Павлова» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А)

Фото 7. Вид на западный фасад

Фото 8. Вид на северный фасад

ГБУ «ГУИОН»
Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Дача Р. Павлова» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А)

Фото 9. Вид на часть северного фасада – веранду (ч.п.I пом.1)

Фото 10. Вид на угол веранды (ч.п.I пом.1) северного фасада

18

ГБУ «ГУИОН»
Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Дача Р. Павлова» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А)

Фото 11. Вид на северо-восточный угол ОКН

Фото 12. Вид на часть восточного фасада

19

ГБУ «ГУИОН»
Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Дача Р. Павлова» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А)

Фото 13. Вид на ч.п.1 (веранда) пом.1 и ч.п.6 (комната) пом.1

Фото 14. Вид на кровлю с уровня 1 этажа, из ч.п.6 (комната) пом.1

Заместитель директора — И.А.Золотовская

Начальник отдела формирования проектов — И.В.Девятко

Заместитель начальника отдела по работе с объектами культурного наследия — С.М.Пчелкина

Эксперт 1 категории отдела формирования проектов — А.Л.Инешин

20

16.4.4. Письмо Администрации Курортного района № 01-25-6876/24-0-1 от 01.07.2024

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ КУРОРТНОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

пл. Свободы, д. 1, г. Сестрорецк, Санкт-Петербург, 197706;
Тел. (812) 576-8106, факс (812) 573-9060
http://www.gov.spb.ru
ОКПО 04032706 ОКОГУ 22010 ОГРН 1027812406742
ИНН/КПП 7821007802/782201001

Заместителю директора Санкт-Петербургского ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» Золотовской И.А.

01.07.2024 № 01-25-6876/24-0-1

На № 01-1753/24-0-0 от 05.06.2024

О предоставлении информации

Уважаемая Ирина Александровна!

В ответ на запрос от 05.06.2024 № 01-1753/24-0-0 о предоставлении актуальных документов и сведений о фактическом использовании объекта нежилого фонда, расположенного по адресу Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский пр., дом 17, литера А (далее – Объект) администрация Курортного района Санкт-Петербурга направляет имеющиеся документы, а также сообщает следующее.

Объект отключен от сетей электроснабжения. К инженерным сетям обеспечения (тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения) Объект подключений не имел. Объект не имеет фактических пользователей, является нежилым зданием с тремя входами (два действующих входа и один недействующий). Иные запрашиваемые сведения по Объекту отсутствуют.

Лицо, ответственное за предоставление доступа на Объект – ведущий инженер Санкт-Петербургского ГКУ «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» Зайцева Татьяна Валерьевна, телефон: (812) 437-24-19.

Приложение: на 83 л., в 1 экз.

Заместитель главы администрации — **И.Ю. Белокопытов**

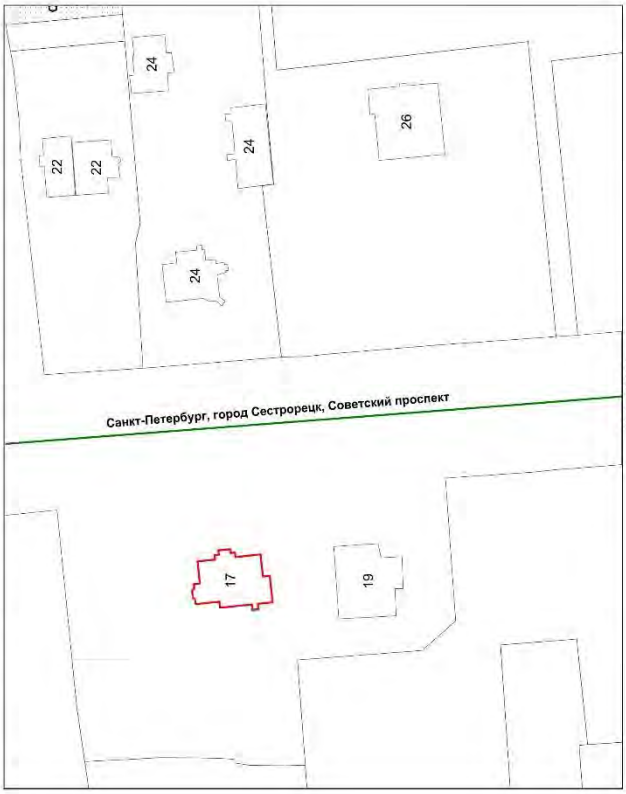
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 077CF8301A8E6E44A19B43FEA4155D3
Владелец: Белокопытов Игорь Юрьевич
Действителен с 06.05.2024 по 30.07.2025

ГБУ «ГУИОН»
№ 01-6749/24-0-0
от 02.07.2024

16.4.5. Ситуационный план по объекту

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А
Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17



М 1:1000

Условные обозначения
- граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Курортного и Кронштадтского районов
(Токарь В.В.)
М.П. «30» июля 2012 г.

16.4.6. Технический паспорт на жилой дом от 2007 года

ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно–инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского районов

квартр.№ 11223
инв.№ 08/01СТ-2713

ПАСПОРТ
на многоквартирный дом

по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом № 17, корп. _____

Составлен по состоянию на «04» сентября 2007 г.

Сведения о характеристиках отдельных помещений даны с учетом инвентаризации, проведенной по обращениям собственников (владельцев) помещений.

1. Владение строениями на участке

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

III. Экспликация земельного участка (в кв. м)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	в том числе		асфальтовые покрытия		прочие замощения	площадки оборудованные		грунт	под зелеными насаждениями			
			застроенная	не застроенная	проезда	тротуара		детские	спортивные		придомовой сквер	газон с деревьями	газон, цветники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
22.03.2012		114	114.2*											

* в т.ч. крыльца 5.7 кв.м.

IV. Уборочная площадь (в кв.м.)

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар					кроме того		
	Всего	в том числе							Всего	в том числе				арочные проезды		крыша
		асфальтовые покрытия		прочие замощения	площадки (оборудов.)		грунт	зеленые насаждения		асфальт	зеленые насаждения	грунт		асфальт	прочие покрытия	
		проезда	тротуар		детские	спортивные										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
22.03.2012	5.7*		5.7*													

* в т.ч. крыльца 5.7 кв.м.

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

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

(продолжение смотри на обороте)

II. План земельного участка

Экспликация строений (сооружений)

№№ п.п.	Литера	Функциональное использование	Площадь застройки кв.м.
1	2	3	4
1	А	Многоквартирный дом (в т.ч. крыльца)	216.4

Сведения о земельном участке по документам Заявителя:

Кадастровый номер: _____

Площадь по документам: _____

Документ: _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

кварт.№ **11223**

на жилой дом № **17** литера **А** инвент.№ **08/01СТ-2713**
ул. (пер.) **Советский проспект** шифр
город **Санкт-Петербург** район **Курортный** (фонд)

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец
Серия, тип проекта
Год постройки до 1917 переоборудовано / надстроено в году
Год последнего капитального ремонта
Число этажей 2
Кроме того, имеется:
Число лестниц 1 шт.; их уборочная площадь 5.2 кв.м.
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования кв.м.
Средняя внутренняя высота помещений 3.3 м. Объем 1068 куб.м.
Общая площадь дома 232.1 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 19.6 кв.м.

из нее:
Жилые помещения общая площадь 232.1 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 19.6 кв.м.
в том числе жилой площади 178.0 кв.м.
Средняя площадь квартиры 89.0 кв.м.

Кроме того, необорудованная площадь: подвал 0.0 кв.м, чердак 0.0 кв.м

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
					Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
		жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	2	8	178.0						
2	В помещениях коридорной системы									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится

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

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

№№ п.п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные						
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные	1	70.0				
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные	1	108.0				
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат						

Всего: 2 178.0

(продолжение раздела V)

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

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

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения и сооружения		Всего	
		восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
22.03.2012	1969	22246	10082			22246	10082
	2012	1525086	691286			1525086	691286

Текущие изменения внесены

Работу выполнил……	« 04 » сентября 2007 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Инвентаризатор……..	Гоностарева Н.Л.		
Проверил бригадир……	Белогурова Т.И.		

II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление									Ванны				Горячее водоснабжение		Газоснабжение						Напряжение электросети	
				центральное																					вольт	
		местная	централ.	печное	печное газовое	от АГВ	от ТЭЦ или районной	от собственной котельной: на твердом топливе	от собственной котельной: на газе	от групповой или квартальной котельной: на твердом топливе	от групповой или квартальной котельной: на газе	калориферное	с горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с электрическими водонагревателями	без колонок и горячей воды	от колонок	централизованное	баллоны	централизованное	Электроплиты	Мусоропровод	Лифты пассажир./грузовые, шт	Радио	127	220
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
22.03.12	-	-	-	232.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	232.1	-	-	-	0/0	-	-	232.1

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

№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	
А	Основное строение	12.3*6.15+5.25*10.7+0.95*4.95+2.95*0.9	166.2	3.60	598

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.	Текущие изменения: 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	Производственное					
8	Прочее					
9	Складское					
10	Спортивно-оздоровительное					
11	Творческая мастерская					
12	Театра и зрелищн. предпр.					
13	Торговое					
14	Учебно-научное					
15	Учрежденческое					
16	Школьное					
	Итого					

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.	Текущие изменения: Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	**Учрежденческая** а) жилищная контора					
	б) комнаты детские, дружинников и другие					
2	**Культурно-просветительная** а) красные уголки, клубы, библиотеки					
3	**Прочая:** а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	Технологические помещения теплоузел					
	котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
	Итого					

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа многоквартирного дома

Литера А Группа капитальности IV сборник № 26

Вид внутренней отделки простой таблица № 18 а

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конс труст. элементов	Поправка к удельн. в есу в процентах	Удельн. вес констр. э лем. с поправкой	Износ, %	Произведен. проц. и зноса на уд. вес кон стр. элем.
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		бутовые столбы с кирпичной забиркой	Перекосы, выпучивание забирки, глубоко раскрытые трещины	3		3	60	1.80
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены		каркасно-засыпные; из бревен	Имеются опасные деформации; венцы сильно повреждены	27		27	60	16.20
	б. Перегородки		деревянные	Древесина нижней части перегородок отсырела, поражена гнилью				45	
3	Перекрытия	чердачное	деревянные утепленные по балкам	Гниль в местах заделки балок в наружные стены	8		8	50	4.00
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша		из шифера по деревянной обрешетке	отколы и трещины, протечки; местами ослабление крепления листов к обрешетке	4		4	50	2.00
5	Полы		дощатые, окрашены	Прогибы и просадки, местами изломы (в четвертях) отдельных досок	10		10	50	5.00
6	Проемы	Оконные	по одному створному и одному глухому переплету в проеме	Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью				60	
		Дверные	филенчатые, окрашены	Коробки местами повреждены и поражены гнилью	9		9	60	5.40
7		Внутр. отделка а. б.	сухая штукатурка стен и потолков; оклейка простыми обоями; окраска	Выгорание, потеря рисунка				45	
		Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.	обшивка вагонкой, окраска масляной краской	Сырые пятна, отслоение, вздутие и местами отставание краски	11		11	50	5.50
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление							
		Печное отопление	печь комнатная в металлическом футляре	Сильный общий перегрев, дымление через вьюшечную дверку	21	+4.5	11.3	50	5.65
		Водопровод	отсутствует			-1.2		0	
		Электроосвещен.	открытая проводка	Потеря эластичности и повреждение изоляции проводов местами				35	
		Радио	открытая проводка					0	
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны с газ. колонк.							
		Ванны с дров. колонк.							
		Ванны с горяч. вод.							
		Горячее водосн.							
		Электроплиты							
		Вентиляция	естественная					0	
		Газоснабжение	баллоны					0	
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Канализация	отсутствует			-2.3		0	
9	Разные работы		крылыца	Стертости и трещины вдоль волокон в досках на лестничной площадке	7		7	60	4.20
				Итого	100.0		90.3		49.75

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9 x 100}}{\text{гр.7}}$ = *55.0 %*

		5+5.50*4.63+(2.6+1.85)/2*0.65			
А	2-й этаж	7.4*6.85+10.7*5.25+4.8*0.95	104.0	3.50	364
а	веранда	5.3*4.0	21.2	3.60	76
а1	пристройка	4.5*1.9	8.6	3.50	30
	Итого по строению:				1068

V. Описание конструктивных элементов, определение износа основных пристроек

Литера _____ Группа капитальности _____ сборник № _____

Вид внутренней отделки _____ таблица № _____

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конс трукт. элементов	Поправка к удельн. в есу в процентах	Удельн. вес констр. э лем. с поправкой	Износ, %	Произведен. проц. и зноса на уд. вес кон стр. элем.
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7		Внутр. отделка а. б.							
		Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление							
		Печное отопление							
		Водопровод							
		Электроосвещен.							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны с газ. колонк.							
		Ванны с дров. колонк.							
		Ванны с горяч. вод.							
		Горячее водосн.							
		Электроплиты							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Канализация							
9	Разные работы								
				Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9 x 100}}{\text{гр.7}}$ - *0 %*

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Литера по плану	Наименование	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса: Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы: Оконные	Дверные	Отделочные работы	Внутренние санитарно и электротехн. устройства	Прочие работы	№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценки объекта в %	Износ в %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
			10	9	8	25	22		8	12	2	4						
а	веранда	2	бутовые столбы	дощатые, окрашенные; деревян	деревянные утепленные	металлическая	дощатые, окрашены	одинарные глухие	простые дощатые, окрашены	окраска	открытая проводка	крыльца	28	155 а	1.00	50		
				13	4	13	7		14	18	4	3						
а1	пристройка	2	бутовые столбы	дощатые, окрашены, деревян	деревянные утепленные	металлическая	дощатые, окрашены	одинарные глухие	простые дощатые, окрашены	окраска	открытая проводка	крыльца	28	164 а	0.76	50		

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

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.: Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	на фасад	Удельный вес после поправок	Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
А	Основное строение; 2-й этаж	26	18 а	куб. м	26.40	0.90	0.99	0.89						1.03	0.82	21.65	962	20827	55	9372
а	веранда	28	155 а	кв. м	60.20	1.00									1.00	60.2	20	1180	50	590
а1	пристройка	28	164 а	куб. м	10.50	0.76									0.76	7.98	30	239	50	120
																	Всего:	22246		10082
Стоимость в ценах 2012 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2011 г. № 1762																		1525086		691286

Текущие изменения внесены

Работу выполнил……	« 04 » сентября 2007 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Инвентаризатор……..	Гоностарева Н.Л.		
Проверил бригадир……	Белогурова Т.И.		

Паспорт выдан « _____ » _____ 20___ г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Курортного и Кронштадтского
районов

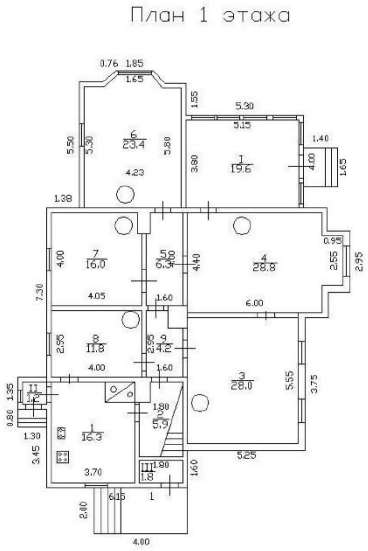
_____ (Токарь В.В.)

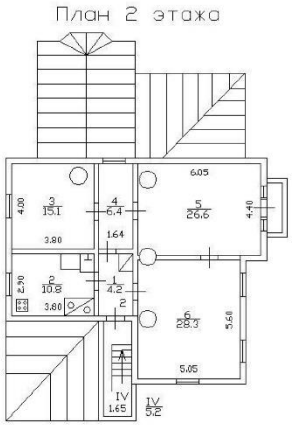
М.П.

Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

1. Поэтажные планы _____ листов.
2. Ведомость помещений и их площадей _____ листов

16.4.7. Поэтажный план здания





16.4.8. Ведомость помещений

Филиал ГУП “ГУИОН” ПИБ Курортного и Кронштадтского районов
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А

Жилые помещения

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	в т.числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примеча-ние
					Жилая, кв.м	Вспом. кв.м			
1	**1**	1	кухня	16.3		16.3		3.15	
		2	коридор	5.9		5.9		3.15	
		3	комната	28.0	28.0			3.15	
		4	комната	28.8	28.8			3.15	
		5	коридор	6.3		6.3		3.15	
		6	комната	23.4	23.4			3.15	
		7	комната	16.0	16.0			3.15	
		8	комната	11.8	11.8			3.15	
		9	коридор	4.2		4.2		3.15	
		I	веранда				19.6	3.15	
		II	тамбур				1.2	3.15	
		III	тамбур				1.8	3.15	
			Итого по квартире 1:	140.7	108.0	32.7	22.6		
2	**2**	1	коридор	4.2		4.2		3.50	
		2	кухня	10.8		10.8		3.50	
		3	комната	15.1	15.1			3.50	
		4	коридор	6.4		6.4		3.50	
		5	комната	26.6	26.6			3.50	
		6	комната	28.3	28.3			3.50	
			Итого по квартире 2:	91.4	70.0	21.4			
			Итого по жилым помещениям :	232.1	178.0	54.1	22.6		

Кроме того:
Лестницы

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
2	**1ЛК**	IV	лестничная площадка		5.2	3.50	
			Итого по помещению 1ЛК:		5.2		
			Итого по лестницам :		5.2		

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 232.1
Кроме того: площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 22.6
площадь лестниц, кв. м: 0.0
площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 5.2
необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Гоностарева Н.Л. /

Проверил: _____ / Белогурова Т.И. /

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Курортного и Кронштадтского районов _____ / Токарь В.В. /

04 » сентября 2007 г.

Страница 1 из 1

16.4.9. Заключение МВК об оценке соответствия помещения № 70 от 18.10.2017

Заключение
об оценке соответствия помещения требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции
№ 70 от « 18 » 10 2017
(дата)

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский пр., д. 17, литера А, кв. 1

Межведомственная комиссия, назначенная распоряжением администрации Курортного района Санкт-Петербурга от 11.01.2016г. №5-р, от 15.12.2016г. № 2456-р
в составе председателя: первый заместитель главы администрации Курортного района Санкт-Петербурга – А.А. Константинов
и членов комиссии:
Заместитель председателя комиссии - заместитель директора Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» - Виксне Ю.Л.
Начальник отдела районного хозяйства администрации Курортного района Санкт-Петербурга - Герасимова Т.С.
Ведущий специалист отдела районного хозяйства администрации Курортного района – Чернявская Н.В.
Начальник сектора по работе с МВК Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» - Шолохова Н.В.
Инженер сектора по работе с МВК Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» - Васильева Г.Н.
Инженер сектора по работе с МВК Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» - Никитина О.Н.
Представитель Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга – Ладаткин В.В.
Представитель Жилищного комитета - Терентьев С.А.
Начальник филиала СПб ГУП «ГУИОН «ПИБ Северо-Западное» - Панина Л.Г.
Представитель Отдела надзорной деятельности Курортного района Главного управления МЧС России по г.Санкт-Петербургу – Хайбуллин В.Р.
Представитель Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Санкт-Петербургу
Представитель Северо-Западного управления федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору
Представитель Курортного отдела Управления Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Санкт-Петербургу
при участии приглашенных экспертов – Рогозенко Д.В. - ведущий специалист СПб ГБУ "Центр экспертно-технического сопровождения" по взаимодействию с межведомственными комиссиями и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица – Сафронова М.А. - начальника юридического сектора Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» (как представителя интересов Санкт-Петербурга как собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах),
по результатам рассмотренных документов:

1. копия заявления Курортного РЖА
2. копия технического паспорта на многоквартирный дом по состоянию на 11.08.1971 г.
3. сведения о заселении
4. копия выписки из ЕГРН от 01.09.2017 №99/2017/26781132.

и на основании акта межведомственной комиссии № 70 от 18.10.2017 г., составленного по результатам обследования,
приняла заключение о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания.
Приложение к заключению:
а) копия заявления Курортного РЖА;
б) копия технического паспорта на многоквартирный дом по состоянию на 11.08.1971 г.;
в) сведения о заселении;
г) копия выписки из ЕГРН от 01.09.2017 №99/2017/26781132;
д) акт обследования помещения межведомственной комиссии № 70 от 18.10.2017 г.;
е) особое мнение членов межведомственной комиссии: _____

АКТ
обследования помещения
№ 70 от «13» 12 2017
(дата)

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский пр., д. 17, литера А, кв. 1

Межведомственная комиссия, назначенная распоряжениями администрации Курортного района Санкт - Петербурга от 11.01.2016г. №5-р, от 15.12.2016 г. № 2456-р
в составе председателя: первый заместитель главы администрации Курортного района Санкт-Петербурга – Константинов А.А
и членов комиссии:
заместителя председателя комиссии - заместитель директора Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» - Виксне Ю.Л.
Начальник отдела районного хозяйства администрации Курортного района Санкт-Петербурга Герасимова Т.С.
Ведущий специалист отдела районного хозяйства администрации Курортного района – Чернявская Н.В.
Начальник сектора по работе с МВК Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» - Шолохова Н.В.
Инженер сектора по работе с МВК Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» - Васильева Г.Н.
Инженер сектора по работе с МВК Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» - Никитина О.Н.
Представитель Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга – Ладаткин В.В.
Начальник филиала СПб ГУП ГУИОН «ПИБ Северо-Западное» - Панина Л.Г.
Представитель Жилищного комитета - Терентьев С.А.
Представитель Отдела надзорной деятельности Курортного района Главного управления МЧС России по г.Санкт-Петербургу – Хайбуллин В.Р.
Представитель Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Санкт-Петербургу
Представитель Северо-Западного управления федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору
Представитель Курортного отдела Управления Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Санкт-Петербургу

при участии приглашенных экспертов – Рогозенко Д.В. - ведущий специалист СПб ГБУ "Центр экспертно-технического сопровождения" по взаимодействию с межведомственными комиссиями и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица – Сафронова М.А. - начальника юридического сектора Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» (как представителя интересов Санкт-Петербурга как собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах),

произвела обследование помещения (квартиры № 1) по заявлению Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга», г.Сестрорецк, ул.Токарева, д.18 (в лице заместителя директора - Виксне Ю.Л.) и составила настоящий акт обследования жилого помещения (**квартиры № 1**), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, г.Сестрорецк, Советский пр., д. 17, литера А.**

Жилое помещение (квартира №1) в составе многоквартирного дома зарегистрировано в реестре недвижимого имущества казны Санкт-Петербурга, находится на учете Курортного РЖА, кадастровый номер жилого помещения (квартиры № 1) 78:38:0011223:88.

Жилое помещение представляет собой квартиру №1, расположено на 1-м этаже, состоит из 5-и жилых комнат (№№ 3 (28,0 кв.м), 4 (28,8 кв.м), 6 (23,4 кв.м), 7 (16,0 кв.м), 8 (11,8 кв.м), кухни №1 (16,3 кв.м) и вспомогательных помещений.

Общая площадь жилого помещения – 140,7 кв.м.

Жилая площадь жилого помещения – 108,0 кв.м.

Год постройки жилого помещения – до 1917 г.

Жилое помещение отапливается от дровяной печи; оборудовано электроснабжением; газоснабжение – баллонное, канализование, централизованное водоснабжение отсутствуют.

Председатель межведомственной комиссии
_____ А.А.Константинов

Члены межведомственной комиссии:
_____ Ю.Л.Виксне
_____ Т.С.Герасимова
_____ Н.В.Чернявская
_____ Н.В.Шолохова
_____ Г.Н.Васильева
_____ О.Н.Никитина
_____ В.В.Ладаткин
_____ С.А.Терентьев
_____ Л.Г.Панина
_____ В.Р.Хайбуллин
_____ Д.В.Рогозенко

Решение принято большинством голосов
членов районной межведомственной комиссии
Секретарь районной
межведомственной комиссии Чернявская Н.В.

Краткое описание состояния жилого помещения, инженерных систем здания, оборудования и механизмов и прилегающей к зданию территории:

На момент обследования были выявлены дефекты и повреждения жилого помещения.

Фундамент (бутовые столбы с бутовой забиркой): неравномерная осадка в грунт, трещины, мокрые пятна.

Наружные стены: отклонения стен от вертикали, местами имеется обрушение штукатурного слоя, осадка углов здания, древесина бревен значительно повреждена гнилью и плесенью, особенно в местах систематических увлажнений из-за неисправности системы водостоков и повреждений кровли, бревна имеют трещины усушки, конопатка местами утрачена.

Перегородки: выпучивание отдельных участков.

Перекрытия: поражение балок гнилью, имеются следы замачивания деревянных конструкций, заметный прогиб потолков, уклоны полов, при ходьбе ощущается зыбкость полов.

Оконные и дверные заполнения: перекосы оконных и дверных проемов, поражение деревянных рам плесенью, отслоение красочного слоя.

Сведения о несоответствиях установленным требованиям с указанием фактических значений показателя или описанием конкретного несоответствия:

Настоящим обследованием установлено неудовлетворительное состояние жилого помещения, а также основных несущих конструкций многоквартирного дома. Поражение гнилью деревянных элементов конструкций – наружных и внутренних капитальных стен, перекрытий, перегородок, полов, частичные повреждения фундаментов свидетельствуют о снижении несущей способности и эксплуатационных характеристик конструкций.

Оценка результатов проведенного инструментального контроля и других видов контроля и исследований: не проводились.

Рекомендации межведомственной комиссии и предлагаемые меры, которые необходимо принять для обеспечения безопасности или создания нормальных условий для постоянного проживания:

Учитывая, что техническое состояние строительных конструкций многоквартирного дома свидетельствует о снижении несущей способности здания, а жилое помещение находится в крайне неудовлетворительном состоянии, а также, принимая во внимание, что многоквартирный дом внесен в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации необходимо осуществлять контроль за состоянием конструкций.

Заключение межведомственной комиссии по результатам обследования помещения:

о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания (в соответствии с п.33 Положения «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006г. №47).

Приложение к акту:

а) результаты инструментального контроля – не представлены (не проводились);
б) результаты лабораторных испытаний – не представлены (не проводились);
в) результаты исследований – не представлены (не проводились);
г) заключения экспертов проектно-изыскательских и специализированных организаций – не проводилось
д) другие материалы по решению межведомственной комиссии – не запрашивались (в связи с отсутствием необходимости).

Председатель межведомственной комиссии

_____ А.А.Константинов

Члены межведомственной комиссии:

_____ Ю.Л.Виксне

_____ Т.С.Герасимова

_____ Н.В.Чернявская

_____ Н.В.Шолохова

_____ Г.Н.Васильева

_____ О.Н.Никитина

_____ В.В.Ладаткин

_____ С.А.Терентьев

_____ Л.Г.Панина

_____ В.Р.Хайбуллин

_____ Д.В.Рогозенко

16.4.10. Распоряжение Администрации Курортного района от 31.10.2017 № 2168-р о признании жилого помещения (квартиры № 1) непригодным для проживания

5309004/2973(1)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ КУРОРТНОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е окуд **0251221**

31.10.2017 № **2168-р**

О признании жилого помещения (квартиры № 1), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский пр., д. 17, литера А, непригодным для проживания

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.09.2006 № 1139 «О приведении в соответствие с действующим законодательством правовых актов Правительства Санкт-Петербурга», на основании заключения межведомственной комиссии Курортного района Санкт-Петербурга от 18.10.2017 № 70 и выписки из протокола заседания комиссии по принятию решений о признании жилых помещений непригодными (пригодными) для проживания от 23.10.2017 № 10:

1. Признать жилое помещение (квартира № 1), расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский пр., д. 17, литера А, непригодным для проживания и подлежащим ремонтно-восстановительным работам в срок до 2020 года.

2. Контроль за выполнением распоряжения возложить на первого заместителя главы администрации Константинова А.А.

Глава администрации **А.В.Куимов**

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА АДМИНИСТРАЦИЯ КУРОРТНОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОБЩИЙ ОТДЕЛ

СПб ГКУ «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» 07.11.17 № 2306/1/17 ул. Толстая, 18, г. Сестрорецк, Санкт-Петербург, 197...

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ КУРОРТНОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е окуд

Адм. Курортного р-на СП № 2306-р/22 от 02.12.2022

О внесении изменений в распоряжение от 31.10.2017 № 2168-р

1. На основании выписки из протокола заседания комиссии по принятию решений о признании жилых помещений пригодными (непригодными) для проживания от 25.11.2022 № 68 внести изменения в распоряжение администрации Курортного района Санкт-Петербурга от 31.10.2017 № 2168-р «О признании жилого помещения (квартиры № 1), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский пр., д. 17, литера А, непригодным для проживания», изложив пункт 1 в следующей редакции:

«Признать жилое помещение (квартиру № 1), расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г.Сестрорецк, Советский пр., д.17, литера А, непригодным для проживания с целью дальнейшего включения жилого помещения в фонд коммерческого использования Санкт-Петербурга».

2. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя главы администрации Алексеева С.А.

Глава администрации **А.В.Забайкин**

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА АДМИНИСТРАЦИЯ КУРОРТНОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОБЩИЙ ОТДЕЛ

16.4.11. Распоряжение Администрации Курортного района от 31.10.2017 № 2169-р о признании жилого помещения (квартиры № 2) непригодным для проживания

5309004/2974(1)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ КУРОРТНОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е окуд **0251221**

31.10.2017 № **2169-р**

О признании жилого помещения (квартиры № 2), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский пр., д. 17, литера А, непригодным для проживания

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.09.2006 № 1139 «О приведении в соответствие с действующим законодательством правовых актов Правительства Санкт-Петербурга», на основании заключения межведомственной комиссии Курортного района Санкт-Петербурга от 18.10.2017 № 71 и выписки из протокола заседания комиссии по принятию решений о признании жилых помещений непригодными (пригодными) для проживания от 23.10.2017 № 10:

1. Признать жилое помещение (квартира № 2), расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский пр., д. 17, литера А, непригодным для проживания и подлежащим ремонтно-восстановительным работам в срок до 2020 года.

2. Контроль за выполнением распоряжения возложить на первого заместителя главы администрации Константинова А.А.

Глава администрации **А.В.Куимов**

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА АДМИНИСТРАЦИЯ КУРОРТНОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОБЩИЙ ОТДЕЛ

СПб ГКУ «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» № 2169/17-2 ул. Дыбенко, 13, г. Петербург, Санкт-Петербург, 197110

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ КУРОРТНОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е окуд

Адм. Курортного р-на СП № 2329-р/22 от 06.12.2022

О внесении изменений в распоряжение от 31.10.2017 № 2169-р

1. На основании выписки из протокола заседания комиссии по принятию решений о признании жилых помещений пригодными (непригодными) для проживания от 25.11.2022 № 68 внести изменения в распоряжение администрации Курортного района Санкт-Петербурга от 31.10.2017 № 2169-р «О признании жилого помещения (квартиры № 2), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский пр., д. 17, литера А, непригодным для проживания», изложив пункт 1 в следующей редакции:

«Признать жилое помещение (квартиру № 2), расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г.Сестрорецк, Советский пр., д.17, литера А, непригодным для проживания с целью дальнейшего включения жилого помещения в фонд коммерческого использования Санкт-Петербурга».

2. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя главы администрации Алексеева С.А.

Глава администрации **А.В.Забайкин**

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА АДМИНИСТРАЦИЯ КУРОРТНОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОБЩИЙ ОТДЕЛ

16.4.12. Распоряжение Жилищного комитета от 10.05.2023 № 420-р о продаже жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга на торгах

Жилищный комитет
№ 420-р/23
от 10.05.2023

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ
Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е ОКУД

10.05.2023 № 420-р

О продаже жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга на торгах

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 № 12 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о продаже жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга на торгах и проведении торгов по продаже жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга» и распоряжением Жилищного комитета от 25.10.2022 № 979-р «Об утверждении порядка принятия решений о продаже на торгах жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга»:

1. Включить в жилищный фонд коммерческого использования Санкт-Петербурга жилые помещения (квартиры) государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, расположенные по адресу:

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, квартира 1;

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, квартира 2.

2. Утвердить перечень жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга, подлежащих продаже на торгах (далее – жилые помещения) согласно приложению.

3. Продать жилые помещения на торгах.

4. Установить, что:

4.1. Торги по продаже жилых помещений проводятся в форме конкурса.

4.2. Условием конкурса по продаже жилых помещений является выполнение работ по устранению непригодного для проживания состояния жилых помещений (с учетом заключений межведомственной комиссии Курортного района Санкт-Петербурга от 18.10.2017 №№ 70, 71), расположенных в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, являющимся выявленным объектом культурного наследия, представляющим собой историко-культурную ценность, Памятник и «Дача Р.Павлова», в срок не позднее 3-х лет со дня заключения договора.

4.3. Критерий определения победителя конкурса: максимальная предложенная цена, а при равенстве цен – наименьший срок выполнения условия конкурса.

4.4. Начальная цена жилых помещений устанавливается на основании отчета об оценке, подготовленного в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. Отделу расселения аварийного фонда Жилищного комитета:

5.1. В течение 2 рабочих дней обеспечить публикацию Перечня на веб-странице Жилищного комитета на официальном сайте Администрации Санкт-Петербурга и информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5.2. В течение 3 рабочих дней направить копию настоящего распоряжения в администрацию Курортного района Санкт-Петербурга и в Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Горжилобмен» (далее – СПб ГБУ «Горжилобмен»).

6. СПб ГБУ «Горжилобмен» в срок не позднее 20 рабочих дней после получения настоящего распоряжения обеспечить:

6.1. Проведение оценки начальной (рыночной) стоимости жилого помещения в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6.2. Подготовку документов, необходимых для проведения торгов.

7. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Жилищного комитета Клевцова Д.В.

Председатель
Жилищного комитета **О.Ю.Зотов**

16.4.13. Письмо Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга № 01-29-223/24-0-1 от 18.06.2024

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Управление контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга

ул. Рылеева, дом 7, литера А,
Санкт-Петербург, 190000
тел. (812) 576-34-03, факс (812) 241-30-90
http: //www.gov.spb.ru
ОКПО 01755278 ОГРН 1167847166882 ОКОГУ 2300280
ИНН/КПП 7801305857 /784101001

№01-29-223/24-0-1 от 18.06.2024
_____ № _____

На № _____ от _____

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

Золотовской И.А.

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

Уважаемая Ирина Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 05.06.2024 № 01-1750/24-0-0 (вх. от 06.06.2024 № 01-29-223/24-0-0) по вопросу предоставления информации о характеристиках объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский пр., дом 17, литера А (далее – Объект), сообщаю следующее.

Согласно Положению, утвержденному постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.03.2016 № 207 «О мерах по совершенствованию контроля за использованием объектов недвижимости Санкт-Петербурга», Комитет осуществляет контроль за использованием и сохранностью государственного имущества Санкт-Петербурга.

Комитет не располагает запрашиваемой Вами информацией о характеристиках Объекта. Обследования Объекта Комитетом до настоящего времени не проводились.

По информации Единого государственного реестра недвижимости в отношении Объекта 14.11.2023 зарегистрировано право государственной собственности Санкт-Петербурга.

В соответствии с пунктом 2.2. Устава предметом деятельности СПб ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» является материально-техническое обеспечение реализации полномочий Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга в сфере проведения мероприятий, связанных с получением сведений и подготовкой документов, содержащих информацию о характеристиках объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга.

ГБУ «ГУИОН»
№ 01-6235/24-0-0
от 18.06.2024

Приложение
к распоряжению Жилищного комитета
от 10.05.2023 № 420-р

Перечень
жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга, подлежащих продаже на торгах

№ п/п	Адрес жилого помещения
1	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, квартира 1
2	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, квартира 2

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ

Новгородская ул., д. 20, литера А, Санкт-Петербург, 191144
Тел. (812) 576-58-01
E-mail: kenergo@kero.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ГБУ «ГУИОН»

№01-20-10954/24-0-4 от 23.07.2024

На № _____ от _____

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению рассмотрел обращение ГБУ «ГУИОН» от 05.06.2023 № 01-1751/24-0-0 (вх. от 06.06.2024 № 01-20-10954/24-0-0) по вопросу представления информации в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, кадастровые номера земельного участка 78:34:0010313:1113 и здания 78:38:0011223:83.

Направляем для сведения и учета в работе заключения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 13.06.2024 № Исх – 15789/300, ООО «ПетербургГаз» от 14.06.2024 № ИВ - 6220/24 и ООО «Петербургтеплоэнерго» от 13.06.2024 № 5185, ПАО «Россети Ленэнерго» от 16.06.2024 №ЛЭ/11-23/575, содержащие информацию по поставленным вопросам.

Ранее направленное заключение от 05.07.2024 № 01-20-10954/24-0-2 считать недействительным.

Приложение:
1.Исх. ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 13.06.2024 № Исх – 15789/300 на 1 л. в эл. виде.
2. Исх. ООО «Петербургтеплоэнерго» от 13.06.2024 № 5185 на 2 л. в эл. виде.
3.Исх. ООО «ПетербургГаз» от 14.06.2024№ ИВ - 6220/24 на 1 л. в эл. виде.
4.Исх. ПАО «Россети Ленэнерго» от 16.06.2024 №ЛЭ/11- 23/575 на 1 л. в эл. виде.

Заместитель председателя Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00813B6E7A71846FBF4D17571F9A50E4C6
Владелец **Балуев Роман Викторович**
Действителен с 16.01.2024 по 10.04.2025

Р.В.Балуев

Шемшур Диана Максимовна
576-39-82

ГБУ «ГУИОН»
№ 01-6953/24-1-0
от 24.07.2024

16.4.14. Сведения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению № 01-20-10954/24-0-4 от 23.07.2024

Дополнительно сообщаю, что государственную политику в сфере учета, выявления, сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с пунктом 1.2. Положения, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 65, проводит Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Временно исполняющий обязанности начальника Управления

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00A91360C80E75449CF2855439DF61848D
Владелец **Подлесный Андрей Владимирович**
Действителен с 15.05.2024 по 08.08.2025

А.В.Подлесный

Куц Е.А. (812) 241-31-70

16.4.15. Письмо ГУП «Водоканал» № исх-15789/300 от 17.06.2024

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)
ФИЛИАЛ
«ЕДИНЫЙ РАСЧЕТНЫЙ ЦЕНТР»
Мастерская ул., д.1, Санкт-Петербург, 194156
Телефон (812) 702-12-98, факс (812) 438-47-94
Email: erc@vodokanal.spb.ru
ОКПО 15239349 ОГРН 1027809256254
ИНН/КПП 7830000426/780202002

17.06.2024 № Исх-15789/300
01-20-10953/24-0-1 от 10.06.2024
На №

Заместителю председателя
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

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

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение по вопросу предоставления информации о возможности подключения (технологического присоединения) к инженерным сетям объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р.Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, кадастровый номер: 78:38:0011223:103 (далее – Объект), ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие) сообщает следующее.

1. Водоснабжение Объекта осуществляется в соответствии с договором холодного водоснабжения № 38-127942-ЖД-ВС от 11.03.2021, заключенным между Минаевым Олегом Александровичем и Предприятием.

Сброс бытовых сточных вод, а также поверхностных вод с кровли и прилегающей территории, и дренажных вод (при наличии) может быть осуществлен самостоятельно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2. В настоящее время у Предприятия отсутствуют ранее выданные и действующие на данный момент технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения.

Директор филиала **Ю. В. Артемьева**

Салтыков Дмитрий Николаевич, тел. 438 44 33, доб. 50-159

16.4.16. Письмо ООО «ПетербургГаз» № ИВ-6222/24 от 14.06.2024

ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ПЕТЕРБУРГГАЗ
Общество с ограниченной ответственностью
ул. Горохова, д. 63/2, лит. А, Санкт-Петербург, 191180
Тел. (812) 335-59-44 Факс 458-54-19
E-mail: peterburggaz@pgaz.spb.ru
http: www.peterburggaz.spb.ru
ОГРН 1047833005406
ИНН 7838017541 КПП 783801001

14.06.2024 № ИВ-6220/24
на №01-20-10953/24-0-1 от 10.06.2024
О предоставлении информации

Комитет по энергетике и
инженерному обеспечению
Санкт-Петербурга
Заместителю председателя

С.А. Мельниковой

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, кадастровые номера земельного участка 78:38:0011223:103 и здания 78:38:0011223:83, сообщаем о принципиальной возможности подключения запрашиваемого объекта к действующим газораспределительным сетям.

Подключение объектов капитального строительства к газораспределительным сетям осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2021г. № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Договоров о подключении (технологическом присоединении) по запрашиваемому адресу заключено не было.

Также сообщаем, что рассмотрение вопроса о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) объекта будет возможно при условии наличия свободной пропускной способности на ГРС, подающих природный газ в газораспределительные сети, находящиеся в арендованном комплексе ГРО «ПетербургГаз», на момент подачи заявки.

Дополнительно сообщаем, что технологическое присоединение объекта должно осуществляться по согласованию с КГИОП (ОКС - объект культурного наследия).

Начальник департамента технического развития **И.В.Андреев**

Е.И.Богуш
+7 (812) 414 99 84, доб. 3656

2000010557813

16.4.17. ПИСЬМО ООО «ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО» № 5185 ОТ 13.06.2024

ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПО ПРИСОЕДИНЕНИЯМ
И ИНВЕСТИЦИЯМ

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

13.06.2024 № 5185
на 01-20-10953/24-0-1 от 10.06.2024

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

Мельниковой С.А.

О предоставлении информации

Информация о возможности подключения
(технологического присоединения) к системе теплоснабжения

Подключение Объекта капитального строительства (реконструкции) на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, кадастровый номер 78:38:0011223:103, кадастровый номер здания 78:38:0011223:83 (далее - Объект) к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» технически возможно в пределах резерва тепловой мощности источника теплоснабжения по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Тарховский пр., д.24, лит. К в количестве 1,98 Гкал/час.

1. Назначение Объекта: для размещения многоквартирного жилого дома (объект культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова»).

2. Точка подключения: место физического соединения тепловых сетей исполнителя и тепловых сетей заявителя на границе сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, определяемое по наружной стене многоквартирного дома. Местоположение точки подключения будет определено договором о подключении с заявителем.

3. Максимальная тепловая нагрузка Объекта в точке подключения определяется договором о подключении в соответствии с заявкой правообладателя Объекта. При выполнении мероприятий по подключению (технологическому присоединению) к тепловым сетям может быть обеспечена запрашиваемая заявителем тепловая нагрузка для планируемых к размещению объектов с учетом градостроительных ограничений по объему застройки земельного участка.

4. Срок подключения объекта капитального строительства (технологического присоединения) к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» составляет от 18 до 36 месяцев, окончательный срок определяется на стадии заключения Договора на подключение.

5. В соответствии с п. 12 «Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2115 (далее – Правила), обязательства ООО «Петербургтеплоэнерго» по обеспечению подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (к системе теплоснабжения) прекращаются в случае, если в течение 4 месяцев с даты предоставления информации о возможности подключения Заявитель не подаст заявку о заключении договора о подключении.

Вместе с тем сообщаю, что в соответствии с п. 25 Правил техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения Общества может быть реализована только при отсутствии естественных (природных) препятствий и линейных объектов, препятствующих строительству тепловых сетей, а также при наличии технологических коридоров для организации подключения

П.К. Гавриленко

Плеханова Олеся Петровна
(812) 334-50-60 (5064)

16.4.18. Письмо ПАО «Россети Ленэнерго» № ЛЭ/01-29/575 от 16.07.2024

РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
197349, г. Санкт-Петербург,
вн. тер. г. муниципальный округ Озеро Долгое,
ул. Ганкелевская, д. 21, литера А
тел. 8 (800) 220-0-220
e-mail: office@lenenergo.ru
www.rosseti-lenenergo.ru
КПП 781401001, ОКТМО 40325000,
ИНН 7803002209, ОГРН 1027809170300

от 16-07-2024 № 17/01-23/575
на 01-20-10954/24-0-3 от 10.07.2024

ЗАКАЗНОЕ С УВЕДОМЛЕНИЕМ

Заместителю председателя
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

Уважаемая Светлана Анатольевна!

На Ваше обращение от 11.07.2024 вх. № ЛЭ/01-02/18500 о предоставлении информации в отношении Объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, кадастровые номера земельного участка 78:38:0011223:103 и здания 78:38:0011223:83, сообщаю следующее.

Между ПАО «Россети Ленэнерго» (ранее АО «Курортэнерго») и Минаевым Олегом Александровичем заключен договор от 25.06.2019 № ОД-СПб-12822-19/20458-Э-19 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям мощности 15 кВт по 3 категории надежности для объекта «земельный участок», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, кадастровый номер земельного участка 78:38:0011223:103.

Со стороны ПАО «Россети Ленэнерго» (ранее АО «Курортэнерго») мероприятия по технологическому присоединению по вышеуказанному договору выполнены в полном объеме.

Заявителю выдан Акт об осуществлении технологического присоединения от 28.01.2020 № 31 АТ-01/20.

Заместитель генерального директора
по развитию и технологическому
присоединению В.В. Стромаков

Е.Н. Дмитриева
595-86-03

16.4.19. Письмо МЧС № ИВ-130-6510 от 25.06.2024

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

25.06.2024 № ИВ-130-6510

На № 01-1755/24-0-0 от 05.06.2024

ГБУ «ГУИОН»

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

О предоставлении учетных данных

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 №630, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский пр., д. 17, лит. А, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
00F73AE547CEB4EDAE703E20200C27DE6F
Владелец: Цыганов Егор Вячеславович
Действителен с 08.05.2024 по 01.08.2025

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

16.4.20. Письмо КГИОП № 01-46-1581/24-0-0 от 05.06.2024

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, 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
ГБУ «ГУИОН»

Золотовской И.А.

КГИОП СП 6
№ 01-46-1581/24-0-1
от 03.07.2024

№ _____
Рег. от 05.06.2024 № 01-46-1581/24-0-0
На № 01-1743/24-0-0 от 05.06.2024

Уважаемая Ирина Александровна!

В ответ на Ваше обращение КГИОП направляет документацию по объекту культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» (далее - Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании распоряжения КГИОП от 24.08.2015 № 10-362.

Объект построен в начале XX века, автор первоначального проекта не установлен.

Приложения:
1. Паспорт объекта культурного наследия в 1 экз. на 5 листах.
2. Документация в 1 экз. на 20 листах.

Заместитель начальника отдела государственного реестра объектов культурного наследия **К.С.Евтеев**

Синицкий Б.Б. 710-47-42

16.4.21. Выписка из Единого государственного Реестра ОКН № 01-46-1581/24-0-1 от 03.07.2024

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, лит. А, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 417-43-03, факс (812) 710-42-45
e-mail: kgiop@gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru
ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784601001

03.07.2024 № 01-46-1581/24-0-1
№ 01-46-1581/24-0-0 от 05.06.2024
На № 01-1743/24-0-0 от 05.06.2024

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	7816105538000 05
Наименование объекта культурного наследия	Дача Р. Павлова
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	нач. XX в.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Памятник
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/1678747
Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры	Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов

или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	культуного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-362 от 24.08.2015
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Распоряжение КГИОП № 10-362 от 24.08.2015
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 268-р от 31.05.2019

Заместитель начальника отдела государственного реестра объектов культурного наследия **К.С.Евтеев**

Коробкова Е.В.
(812) 417-43-46

16.4.22. Акт отнесения объекта культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии от 18.07.2017

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

Санкт-Петербург, город Сестрорецк,
Советский пр., д. 17, лит. А
(Адрес объекта) «18» июля 2017 г.

представитель органа
государственной охраны ведущий специалист отдела пригородных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия О.А.Баталова
(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

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

«Дача Р. Павлова»– объект культурного наследия регионального значения, на основании распоряжения КГИОП № 10-362 от 24.08.2015
(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург
(Республика, область, район)

г. Сестрорецк
(Город)

улица Советский пр. д. 17 литер А офис -

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

Двухэтажный бревенчатый на гранитном фундаменте под высокой полувальмовой крышей дом в стиле модерн. Асимметричная объемно-пространственная композиция состоит из Г-образного в плане основного двухэтажного объема и примыкающих к нему трех одноэтажных частей. Стены гладко оштукатурены и завершены простым карнизом. Наблюдется деструкция штукатурного слоя стен, фрагментарные утраты штукатурного слоя до обнажения дранки, повсеместно наблюдаются трещины, следы намоканий и биопоражений. Двухэтажная часть главного – восточного фасада с ризалитом, завершенным перекрытым полувальмовой крышей щипцовым фронтоном. Наблюдаются деформации кровельного окрытия, фрагментарные утраты, следы механических повреждений, прогибы, ослабление связей и потеря конструктивной устойчивости стропильной системы на отдельных участках. Расположенные в три оси окна в 1-м этаже прямоугольные, во 2-м с

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 07-19-330/17

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527
КОПИЯ ВЕРНА

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

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

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р.Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 24.08.2015 № 10-362: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

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

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

16.4.23. РАСПОРЯЖЕНИЕ КГИОП ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ОХРАННОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ОКН № 07-19-330/17 ОТ 05.09.2017; ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

трапециевидными фрамугами обрамлены простыми рамочными наличниками. Дверные заполнения позднейшие, глухие; элементы резного деревянного декора: деревянные плоские наличники наблюдается рассыхание древесины, повреждение окрасочного слоя, коробление древесины, отдельные дверные заполнения утрачены. Остекление оконных заполнений частично утрачено, часть оконных проемов зашита. По центральной оси ризалита в уровне первого этажа - эркер; одноэтажная часть здания представляет собой остекленную веранду. По сторонам от двухэтажной части – расположенные на одной линии одноэтажные пристройки, в южной - имеется входная дверь с навесом. Главный вход в дом с южного фасада через открытое крыльцо с поздним навесом и резным ограждением. Отмостка отсутствует, уровень «культурного» слоя завышен. Первоначальная отделка интерьеров не сохранилась.

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

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

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

не имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

имеется

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны: _____ (Подпись) Ольга Александровна Баталова (Ф.И.О. полностью)

наследия:

федерального [ ] регионального [V] муниципального [ ] значения

(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник [V] ансамбль [ ]

(нужное отметить знаком "V")

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

распоряжение КГИОП № 10-362 от «24» августа 2015 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк

(населенный пункт)

улица Советский проспект д. 17 корп./стр. литера А помещение/квартира ---

иные сведения:

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А (согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.05.2017 № 99/2017/18371129)

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 распоряжением КГИОП от 24.08.2015 № 10-362 согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 13.05.2016 № 10-192, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 05 СЕН 2017 № 04 19-330/17

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

"Дача Р.Павлова"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

7	8	1	6	1	0	5	5	3	8	0	0	0	0	5

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

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

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

имеется [ ] отсутствует [V]

(нужное отметить знаком "V")

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

«Дача Р.Павлова»

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:

начало XX в.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного

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

Прилагается: 5 (пять) изображений,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

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

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

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

реестра.

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

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия в Международный день памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем.

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с

одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	На основании задания КГИОП разработать и согласовать проектную документацию на проведение работ по реставрации объекта культурного наследия	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 84 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

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

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

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

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

10)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.

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

12)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 распоряжением КГИОП от 24.08.2015 № 10-362;
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 13.05.2016 № 10-192;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

4

3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница территории объекта культурного наследия

* 1 *номер характерной точки*

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	94,638	109,437
2.	94,604	109,434
3.	94,607	109,441
4.	94,609	109,448
5.	94,609	109,453
6.	94,609	109,459
7.	94,608	109,462
8.	94,606	109,469
9.	94,636	109,468

Приложение № 1
к охранному обязательству

План границ территории

объекта культурного наследия регионального значения

«Дача Р.Павлова»

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский пр. д. 17, литера А

1. Схема границ территории объекта

масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- граница территории объекта культурного наследия

- объект культурного наследия регионального значения

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Описание границ: От точки 1 на запад вдоль забора до точки 2. От точки 2 на северо-восток через территорию участка до точки 3. От точки 3 на северо-восток через территорию участка до точки 4. От точки 4 на север через территорию участка до точки 5. От точки 5 на север через территорию участка до точки 6. От точки 6 на северо-запад через территорию участка до точки 7. От точки 7 на северо-запад через территорию участка до точки 8. От точки 8 на восток через территорию участка по прямой линии до точки 9. От точки 9 на юг вдоль границы участка по Советскому проспекту к точке 1.

Приложение № 2
к охранному обязательству

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Р.Павлова»
Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, Советский пр. д. 17, лит. А

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	пятно застройки, местоположение, габариты, конфигурация, объемно-пространственное решение одно-двухэтажного здания сложной формы с верандой (за исключением поздней дровницы в северо-восточной части); габариты, конфигурация, высотные отметки кровли сложных очертаний: полувальмовая в объёме щипцов двухэтажной части, двускатная над одноэтажными объёмами, скатная над объёмом крыльца, вальмовая над объёмом веранды.	
2	Конструктивная система здания:	каменный фундамент; исторические внешние и внутренние капитальные стены — бревенчатый сруб; отметки исторических междуэтажных перекрытий; кровля по деревянной обрешетке; свесы кровли на кобылках;	

2

		лестница в западной части южного фасада (утрачена в уровне 1-го этажа): местоположение, габариты, конструкция (тетивная), конфигурация (одномаршевая, с площадкой в верхней части), материал (дерево); материал (дерево) и конструкция ступеней (с подступенками); материал (дерево), конструкция, конфигурация лестничного ограждения (профилированный поручень на балясинах); крыльцо веранды: материал (дерево), габариты, конфигурация ступеней и площадки.	

3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в стиле модерн;	
		бетонный цоколь;	
		материал и характер отделки фасадов: штукатурка по дранке; принцип окраски (светлая штукатурка с контрастными наличниками);	
		материал и характер отделки фасада веранды: обшивка вагонкой (вертикально);	
		историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных проёмов: в основном объёме: - с прямоугольными перемычками в уровне 1-го этажа и 2-го этажа северного фасада;	
		- с трапециевидными перемычками в уровне 2-го этажа,	
		- слуховые окна щипцов – с прямоугольными перемычками;	

		в объёме веранды: с прямоугольными перемычками; в объёмах основного объёма и веранды: - исторический материал заполнений оконных проёмов (дерево),	
		- рисунок заполнений (трёхчастные в нижнем секторе, с мелко расстеклованной верхней фрамугой);	
		оформление оконных проёмов: - в основном объёме плоские деревянные наличники: трапециевидные на проёмах с трапециевидными перемычками,	
		лучковые на проёмах с прямоугольными перемычками;	
		в объёме веранды – плоские прямоугольные наличники;	

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р.Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 24.08.2015 № 10-362: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А)

1. Западный фасад

5

		местоположение, габариты и конфигурация дверных проёмов с прямоугольными перемычками: - в южной части западного фасада (в уровне 1-го этажа) - в западной части южного фасада (в уровне 2-го этажа);	
		- по центральной оси восточного фасада веранды;	
		трапециевидная раскреповка в одну световую ось в центральной части восточного фасада.	

2

2. Западный и южный фасады

3. Южный фасад

3

4. Восточный и северный фасады

5. Северный фасад

16.4.24. ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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

Экземпляр № 1

781610553800005

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

ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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

08.10.2014
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дача Р. Павлова

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного

наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

нач. XX в.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культуного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-362 от 24.08.2015 г.

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

г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А

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

От точки 1 на запад вдоль забора до точки 2. От точки 2 на северо-восток через территорию участка до точки 3. От точки 3 на северо-восток через территорию участка до точки 4. От точки 4 на север через территорию участка до точки 5. От точки 5 на север через территорию участка до точки 6. От точки 6 на северо-запад через территорию участка до точки 7. От точки 7 на северо-запад через территорию участка до точки 8. От точки 8 на восток через территорию участка по прямой линии до точки 9. От точки 9 на юг вдоль границы участка по Советскому проспекту к точке 1.

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культуного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-362 от 24.08.2015 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: местоположение, исторические габариты одно-двухэтажного здания сложной формы с верандой; габариты, конфигурация, высотные отметки кровли сложных очертаний: полувальмовая в объёме щипцов двухэтажной части, двускатная над одноэтажными объёмами, вальмовая над объёмом веранды; материал окрытия кровли - листовой металл. Конструктивная система здания: бетонный фундамент; исторические наружные капитальные стены — местоположение, материал (деревянный сруб основного объема здания, каркасный деревянный объем исторической пристройки с верандой в северной части здания); местоположение исторических междуэтажных перекрытий; Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в стиле модерн, в том числе: бетонный цоколь; материал и характер отделки фасадов: штукатурка основного объема, окраска; пристройка -профилированная доска. историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных проёмов: - с прямоугольными перемычками в уровне 1-го этажа и 2-го этажа северного фасада; - с трапециевидными перемычками в уровне 2-го этажа, - слуховые окна щипцов - с прямоугольными перемычками; в объёме веранды: с прямоугольными перемычками; местоположение, габариты, конфигурация оконных проемов; исторический материал (дерево) и рисунок (трёхчастные в нижнем секторе, с мелко расстеклованной верхней фрамугой) заполнений оконных проёмов: дверные заполнения -материал (дерево); рисунок (филенчатый); местоположение существующих дверных проемов 1-го этажа; оформление оконных проёмов: плоские деревянные наличники, трапециевидные на проёмах с трапециевидными перемычками; ризалит трапециевидный в плане в уровне первого этажа в центральной части восточного фасада; свесы кровли на деревянных кобылках. местоположение, исторические габариты одно-двухэтажного здания сложной формы с верандой; габариты, конфигурация, высотные отметки кровли сложных очертаний: полувальмовая в объёме щипцов двухэтажной части, двускатная над одноэтажными объёмами, вальмовая над объёмом веранды; материал окрытия кровли -листовой металл. Конструктивная система здания: бетонный фундамент; исторические наружные капитальные стены — местоположение, материал (деревянный сруб основного объема здания, каркасный деревянный объем исторической пристройки с верандой в северной части здания); местоположение исторических междуэтажных перекрытий; Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в стиле модерн, в том числе: бетонный цоколь; материал и характер отделки фасадов: штукатурка основного объема, окраска; пристройка -профилированная доска. историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных проёмов: - с прямоугольными перемычками в уровне 1-го этажа и 2-го этажа северного фасада; - с трапециевидными перемычками в уровне 2-го этажа, - слуховые окна щипцов - с прямоугольными перемычками; в объёме веранды: с прямоугольными перемычками; местоположение, габариты, конфигурация оконных проемов; исторический материал (дерево) и рисунок (трёхчастные в нижнем секторе, с мелко расстеклованной верхней фрамугой) заполнений оконных проёмов: дверные заполнения -материал (дерево); рисунок (филенчатый); местоположение существующих дверных проемов 1-го этажа; оформление оконных проёмов: плоские деревянные наличники, трапециевидные на проёмах с трапециевидными перемычками; ризалит трапециевидный в плане в уровне первого этажа в центральной части восточного фасада; свесы кровли на деревянных кобылках.

местоположение существующих дверных проемов 1-го этажа; оформление оконных проёмов: плоские деревянные наличники, трапециевидные на проёмах с трапециевидными перемычками; ризалит трапециевидный в плане в уровне первого этажа в центральной части восточного фасада; свесы кровли на деревянных кобылках. местоположение, исторические габариты одно-двухэтажного здания сложной формы с верандой; габариты, конфигурация, высотные отметки кровли сложных очертаний: полувальмовая в объёме щипцов двухэтажной части, двускатная над одноэтажными объёмами, вальмовая над объёмом веранды; материал окрытия кровли -листовой металл. Конструктивная система здания: бетонный фундамент; исторические наружные капитальные стены — местоположение, материал (деревянный сруб основного объема здания, каркасный деревянный объем исторической пристройки с верандой в северной части здания); местоположение исторических междуэтажных перекрытий; Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в стиле модерн, в том числе: бетонный цоколь; материал и характер отделки фасадов: штукатурка основного объема, окраска; пристройка -профилированная доска. историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных проёмов: - с прямоугольными перемычками в уровне 1-го этажа и 2-го этажа северного фасада; - с трапециевидными перемычками в уровне 2-го этажа, - слуховые окна щипцов - с прямоугольными перемычками; в объёме веранды: с прямоугольными перемычками; местоположение, габариты, конфигурация оконных проемов; исторический материал (дерево) и рисунок (трёхчастные в нижнем секторе, с мелко расстеклованной верхней фрамугой) заполнений оконных проёмов: дверные заполнения -материал (дерево); рисунок (филенчатый); местоположение существующих дверных проемов 1-го этажа; оформление оконных проёмов: плоские деревянные наличники, трапециевидные на проёмах с трапециевидными перемычками; ризалит трапециевидный в плане в уровне первого этажа в центральной части восточного фасада; свесы кровли на деревянных кобылках.

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р.Павлова»" № 268-р от 31.05.2019 г.

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

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

16.4.25. АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ОТ 28.07.2017

УТВЕРЖДАЮ
Начальник Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП

Е.Е. Ломакина

«25» 08 2017 г.

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

г. Санкт-Петербург «28» июля 2017 г.

Представитель(-ли) КГИОП, в лице начальника отдела пригородных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Сокольцова А.С. и ведущего специалиста отдела ландшафтной архитектуры Управления ландшафтной архитектуры и гидротехнических сооружений КГИОП Смирнову А.М. произвел(-и) осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р.Павлова», площадью 232,1 кв.м, кадастровый номер 78:38:0011223:83 расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 24.08.2015 № 10-362: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт).

Годы постройки (перестройки) и архитектор: здание построено в начале XX в., архитектор не установлен. Здание двухэтажное из деревянного бруса, оштукатуренное по дранке. Ассиметричная объемно-пространственная композиция состоит из Г-образного в плане основного двухэтажного объема и примыкающих к нему трех одноэтажных частей. Юго-западная часть здания пострадала от пожара.

1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				
а) основания:				
- фундамент:	V			
- цоколи:		V		
- отмостки:		V		
б) несущие конструкции:				
- стены:		V		
- колонны, столбы:			V	
в) перекрытия:				
- межэтажные:		V		

Всего в паспорте листов **5**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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

М.П.

07 . 06 . 2017
Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

2

- перемычки оконных и дверных проемов:		V		
г) крыша:				
- мауэрлат:	V			
- стропила:	V			
- обрешетка:	V			
- кровля:	V			
д) главы и шатры:				
- конструкции:			V	
- покрытие:			V	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба:		V		
- трубы:		V		
- сливы:		V		
ж) фасады:				
- облицовка стен:		V		
- окраска стен:		V		
- монументальная живопись:			V	
- лепнина:			V	
- декоративные элементы:		V		
- карнизы:			V	
- пилястры:			V	
- балконы:		V		
- лоджии:			V	
- крыльца:		V		
- окна:		V		
- двери:		V		
з) интерьеры помещений:				
- полы:		V		
- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов):		V		
- стены:		V		
- перегородки:		V		
- живопись			V	
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения:			V	
- карнизы:			V	
- лестницы:			V	
- двери:		V		
и) монументы:				
- постамент:			V	
- скульптура:			V	
- обелиск:			V	
- колонна:			V	
к) инженерные коммуникации:				
- электроснабжение:	V			
- отопление:	V			
- водопровод:	V			
- канализация:	V			

3

л) территория объекта культурного наследия:

Территория объекта культурного наследия представляет собой участок неправильной формы близкий к трапециевидной, имеет ровный рельеф без ярко выраженных перепадов вертикальных отметок. Территория дачного участка ограничена с восточной стороны по Советскому проспекту – современным деревянным забором, с южной – сеткой рабица, с северной и западной сторон – соседними земельными участками. Территория не благоустроена, находится в неудовлетворительном состоянии (зарастает сорной и самосевной растительностью, имеется неубранный пень спиленной рябины обыкновенной при входе на территорию объекта культурного наследия; постройки хозяйственного назначения расположенные в юго-западной части территории – современный деревянный туалет, деревянный навес, металлический сарай на металлическом каркасе; в юго-восточной части территории – современное газовое оборудование; складируются автомобильные покрышки, старые деревянные двери и доски). Подход к зданию дачи организован со стороны Советского проспекта.

Газон обыкновенный, в неудовлетворительном состоянии: местами сильно вытоптан, не окашивается, с примесью сорной растительности, пересечен тропинками.

С южной стороны территории расположен автомобильный проезд, на отдельных участках встречаются фрагменты открытого грунта; имеется сорная растительность.

Вдоль Советского проспекта с восточной стороны, с южной и западной сторон территории свободнорастущие куртины спиреи, сирени обыкновенной, находятся в неудовлетворительном состоянии (отсутствует уход). Цветочное оформление представлено современной клумбой в северо-восточной части территории: лилейник

На территории сохранились фрагменты старовозрастной рядовой посадки вдоль Советского проспекта и с северной стороны территории из сосны обыкновенной (4 шт.), дуба черешчатого (1 шт.). С западной стороны территории имеется одно дерево средневозрастной березы повислой; с южной стороны – два молодых дерева вяза и клена остролистного; с юго-западной стороны сохранилось единичное дерево старовозрастной сосны обыкновенной; также имеется самосев клена остролистного, вяза, ясеня обыкновенного, рябины обыкновенной. Древесные насаждения в целом находятся в удовлетворительном состоянии, но требуют регулярного ухода и проведения мероприятий по лечению и сохранению, требуется уборка, выбраковка больной и самосевной растительности.

2. Предметы декоративно-прикладного искусства:			V	

3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории:

Со стороны южного фасада (веранда) имеется пристройка - деревянный козырек, окрытый жестью, на деревянных опорах;

а) основания:

- цоколи: бетонные, наблюдаются сколы, трещины, биопоражения;
- отмостки: утоплены в культурный слой;

б) несущие конструкции:

- стены: бревенчатые, оштукатурены, окрашены, наблюдаются следы пожара на южном фасаде, наблюдается рассыхание древесины, следы намокания, утрата отделочных слоев до дранки, веранда обшита вагонкой, наблюдается рассыхание древесины, следы намокания, утраты;

в) перекрытия:

- межэтажные: деревянные, оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками, частично подшиты деревянными досками, наблюдаются следы протечек, утраты отделочных слоев до обнажения дранки, шелушение окрасочных слоев, имеются утраты перекрытий между 2-м этажом и чердаком, прогибы;
- перемычки оконных и дверных проемов: деревянные, наблюдается рассыхание древесины, деструкция отделочных слоев;

4

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические, наблюдается коррозия металла;
- трубы: металлические, наблюдается коррозия металла, утрата отдельных элементов;
- сливы: металлические, наблюдается коррозия металла;

ж) фасады:

- облицовка стен: оштукатурены, окрашены, наблюдаются следы пожара на южном фасаде, трещины и утраты отделочных слоев до дранки, стены веранды обшиты вагонкой, наблюдаются следы намокания, деструкция древесины, утраты;
- окраска стен: окрашены, наблюдаются следы пожара на южном фасаде, трещины и утраты отделочных слоев до дранки, стены веранды обшиты вагонкой, наблюдается шелушение окрасочных слоев;
- декоративные элементы: плоские наличники, наблюдается рассыхание древесины, деструкция отделочных слоев;
- балконы: со стороны южного и западного фасадов расположена остекленная веранда, наблюдаются следы намокания, деструкция древесины, утраты обшивки и остекления;
- крыльца: со стороны веранды имеется крыльцо с деревянными ступенями, наблюдаются следы намокания, деструкция древесины, прогиб ступеней; со стороны западного фасада расположен деревянный окрашенный тамбур с металлическим окрытием, наблюдаются следы намокания, деструкция древесины, прогиб ступеней, шелушение окрасочных слоев;

Со стороны северного фасада расположена наружная лестница, тетивная, одномаршевая, с деревянными ступенями и профилированным поручнем на балясинах, в уровне 1 этажа утрачена, наблюдается деструкция древесины, истертости в ходовых местах, сколы и прогиб ступеней;

- окна: проемы основного объема с прямоугольной (в уровне 1 этажа и чердака) и трапециевидной перемычкой (в уровне 2 этажа), оконные проемы веранды с прямоугольной перемычкой, оконные заполнения деревянные с мелкой расстекловкой, наблюдается рассыхание древесины, деструкция отделочных слоев; часть оконных проемов 1 этажа затянуто пленкой, частичная утрата остекления оконных заполнений;
- двери: здание имеет 3 входа, входа со стороны восточного фасада, вход со стороны веранды, вход в уровне 2 этажа восточного фасад. Дверные заполнения - прямоугольной формы, деревянные, одностворчатые, наблюдается шелушение окрасочных слоев, рассыхание древесины;

з) интерьеры помещений:

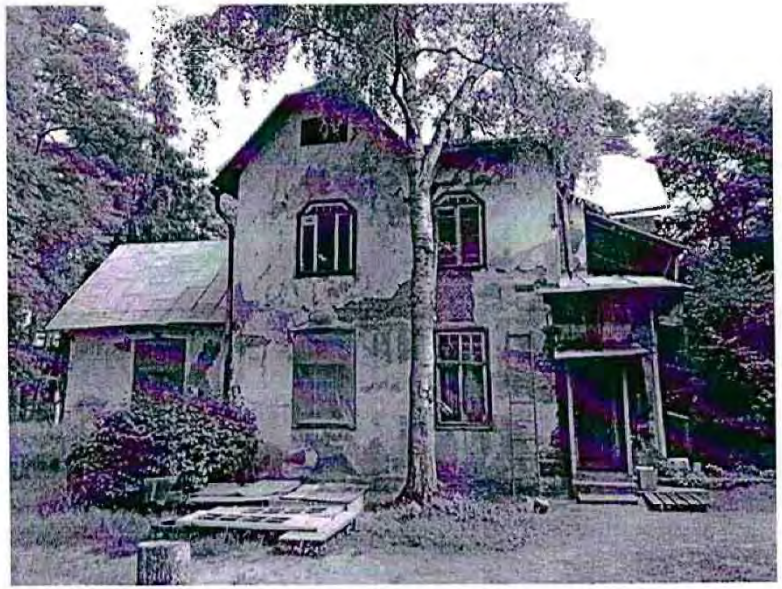
- полы: дощатые, наблюдаются утраты окрасочных слоев, частично скрыты бытовым мусором;
- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): деревянные, оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками, частично подшиты деревянными досками, наблюдаются следы протечек, утрата отделочных слоев до обнажения дранки, шелушение окрасочных слоев, прогибы, имеются частичные утраты перекрытий между 2 этажом и чердачным помещением;
- стены: деревянные, оштукатурены, окрашены, частично оклеены обоями, наблюдаются следы протечек, утрата отделочных слоев до обнажения дранки, шелушение окрасочных слоев;
- перегородки: деревянные, оштукатурены, окрашены, частично оклеены обоями, наблюдаются следы протечек, утрата отделочных слоев до обнажения дранки, шелушение окрасочных слоев;
- двери: прямоугольные, дверные заполнения деревянные, глухие, полусветлые, частично филенчатые, окрашенные, наблюдается шелушение окрасочных слоев, утрата филенок;

5

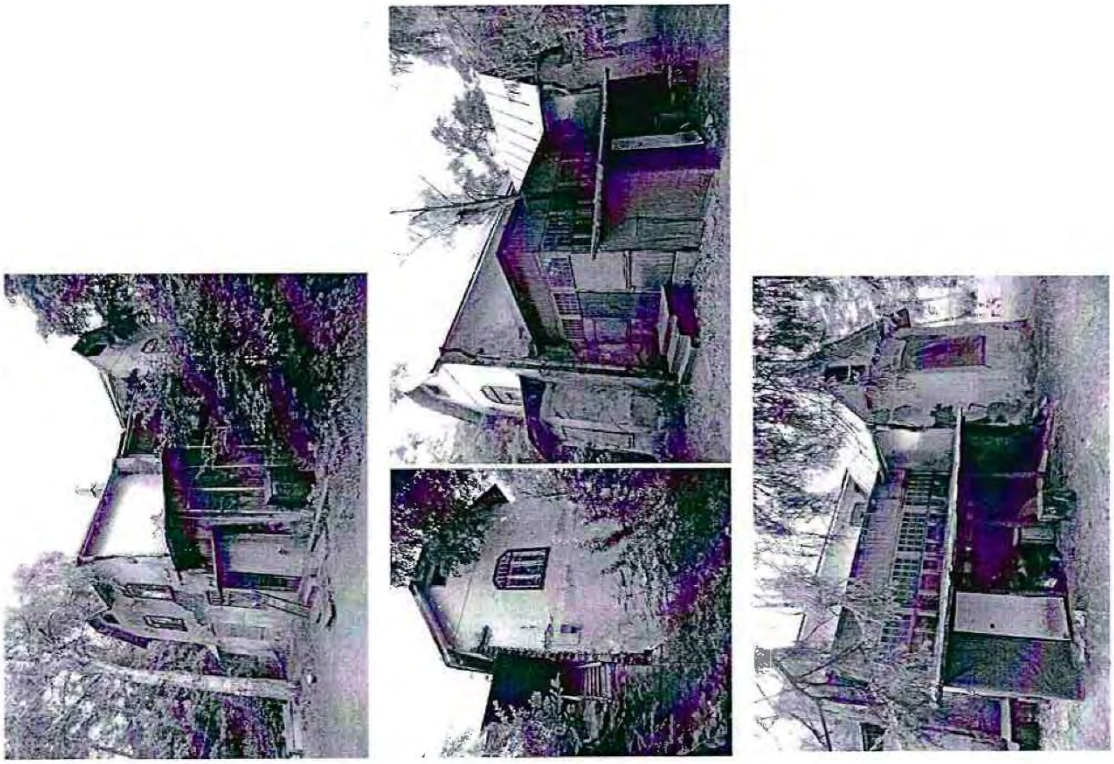
2. СОСТАВ (ПЕРЕЧЕНЬ) ВИДОВ РАБОТ, СРОКИ (ПЕРИОДИЧНОСТЬ)

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	На основании задания КГИОП разработать и согласовать проектную документацию на проведение работ по реставрации объекта культурного наследия	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 84 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

ФОТОФИКСАЦИЯ:

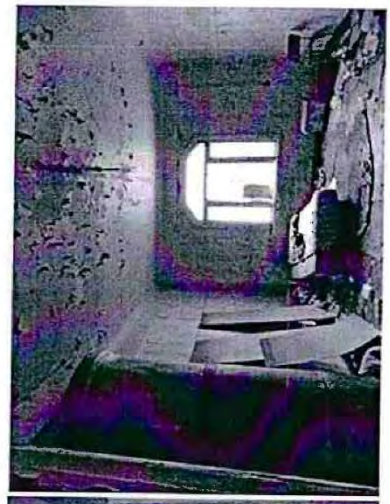


Ознакомлен Романов И.В.



6

7



Представитель КГИОП _____ А. С. Сокольцов

Представитель КГИОП _____ А. М. Смирнов