

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 06.10.2025

№ 05-25-39045/25-0-0

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды 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, Большой проспект В.О., дом 85 литера Р** (далее – Объект).

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящий в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», включённый в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации распоряжением КГИОП № 10-21 от 22.06.2009.

Район Санкт-Петербурга: **Василеостровский.**

Кадастровый номер: **78:06:0209003:1014.**

Общая площадь здания: **3418,4 кв.м.**

Входы: **3 отдельных с улицы, 4 отдельных входа 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 06.04.2018 № 07-19-157/18 (далее - Охранный 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 **1000000 (один миллион) рублей 00 копеек** (без учета НДС).

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

5. Ограничения, обременения в отношении неиспользуемого ОКН, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости:

Объект является объектом культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящим в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)». Объект находится в неудовлетворительном состоянии (акт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 26.08.2017).

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

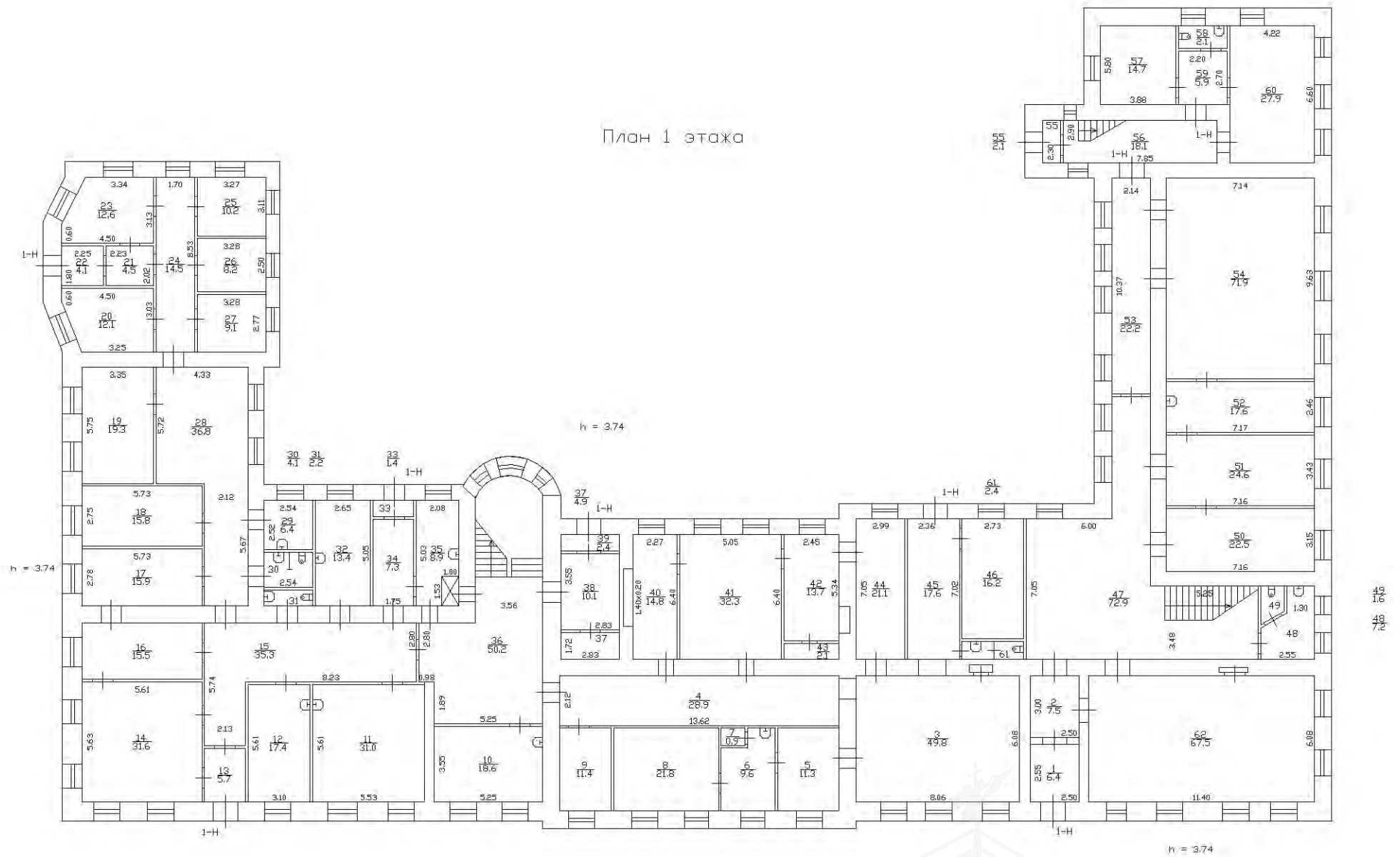
**Заместитель председателя
Комитета имущественных
отношений
Санкт-Петербурга**



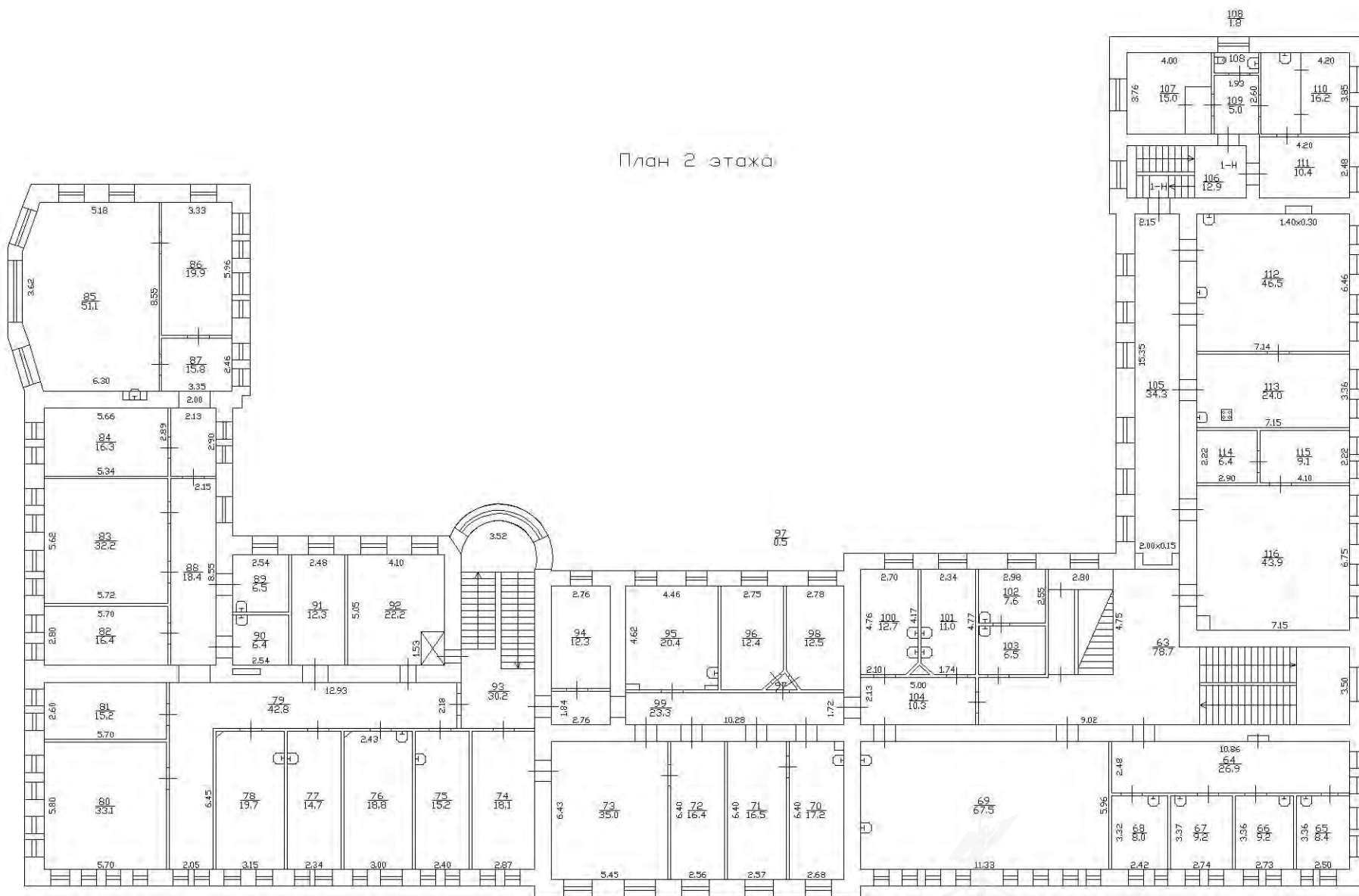
И.В. Жукина



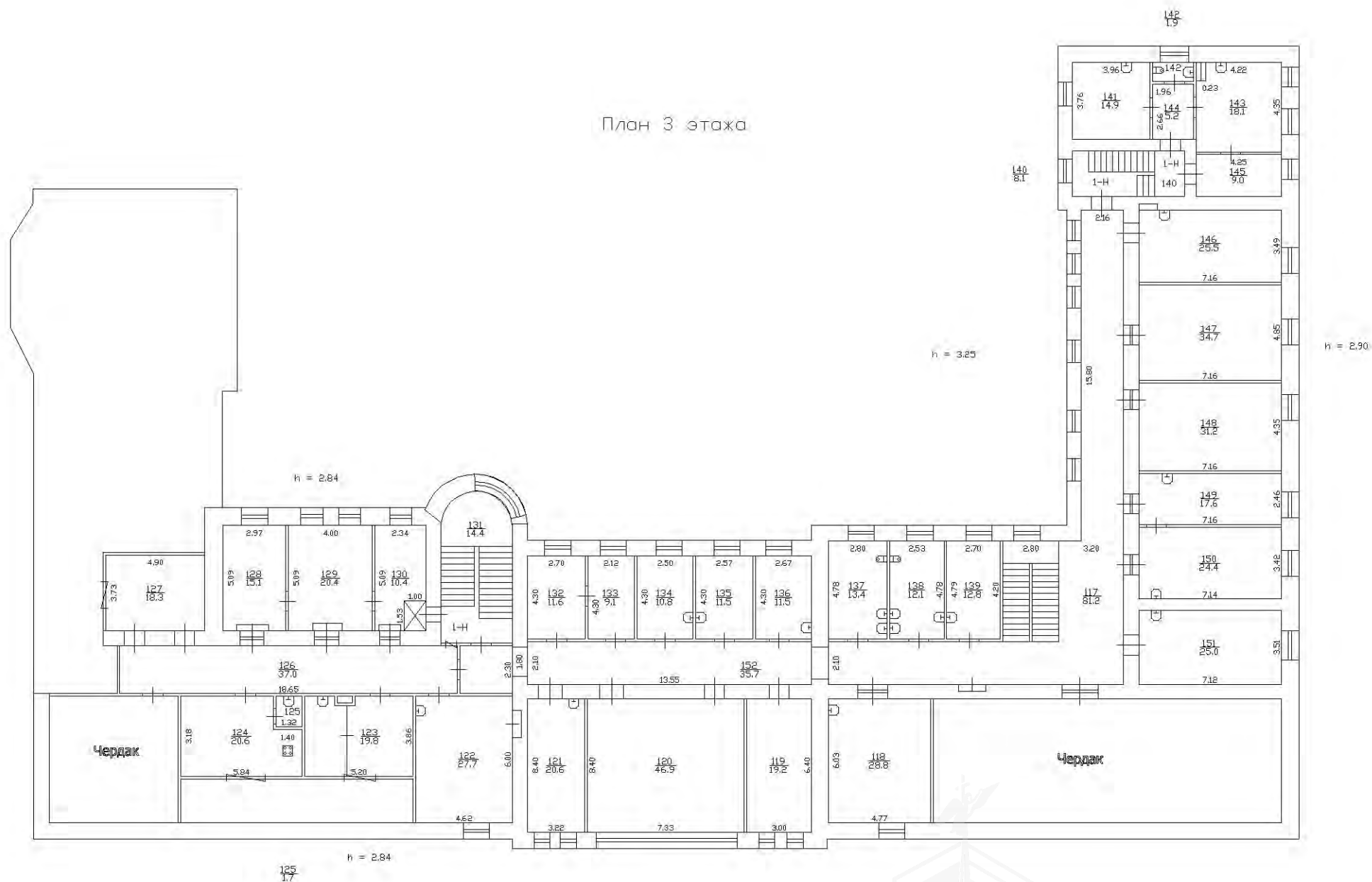
План 1 этажа



План 2 этажа



План 3 этажа



ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Фасад Объекта.
Фото № 2	
Описание:	Фасад Объекта.

Специалист 1-й категории _____

Попов Н.С.

Главный специалист _____

Панова Ю.П.

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

Специалист 1-й категории _____ Попов Н.С.

Главный специалист _____ Панова Ю.П.

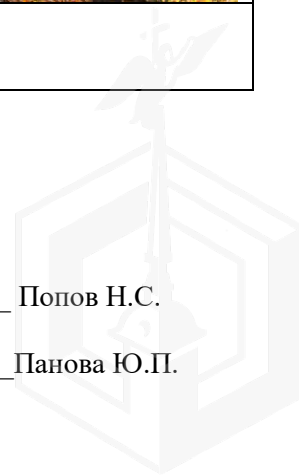


Фото № 5	
Описание:	Вход в Объект.
Фото № 6	
Описание:	Вход в Объект.

Специалист 1-й категории _____ Попов Н.С.
Главный специалист _____ Панова Ю.П.

Фото № 7	
Описание:	Окна Объекта.
Фото № 8	
Описание:	Вид из окна внутри Объекта.

Специалист 1-й категории _____

Попов Н.С.

Главный специалист _____

Панова Ю.П.

Фото № 9	
Описание:	Вид из окна внутри Объекта.
Фото № 10	
Описание:	Вид из окна внутри Объекта.

Специалист 1-й категории _____ Попов Н.С.

Главный специалист _____ Панова Ю.П.

Фото № 11	
Описание:	Вид из окна внутри Объекта.
Фото № 12	
Описание:	Вид из окна внутри Объекта.

Специалист 1-й категории _____ Попов Н.С.

Главный специалист _____ Панова Ю.П.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

ОКПО 03323809 ОГРН 1027809256254
ИНН/КПП 7830000426/784201001

Заместителю председателя
комитета по энергетике и
инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

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

31.10.2024 № 154 - 01334/003

На № 01-20-21842/24-0-1 от 25.10.2024

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение по вопросу предоставления информации в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта» (кадастровый номер земельного участка 78:06:0209003:5) по адресу: Санкт-Петербург, Большой В.О. пр., д.85, лит. Р (далее – Здание) расположено на территории «Покровской больницы» по адресу: Санкт-Петербург, Большой В.О. пр., д.85, лит. Б, Г, К, П, Х (кадастровый номер земельного участка 78:06:0209003:10) (далее – Больница) ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие), сообщает следующее.

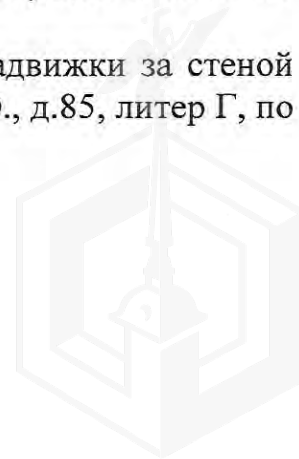
В отношении Здания договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также договоры холодного водоснабжения и водоотведения не заключались.

В настоящее время действующие технические условия на подключение к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

В отношении Больницы между Предприятием и СПб ГБУЗ «Городская Покровская больница» заключены договоры холодного водоснабжения от 22.12.2023 №06-179605-Б-ВС (далее – Договор ВС) и от 27.12.2023 водоотведения №06-179604-Б-ВО (далее – Договор ВО).

По условиям Договора ВС водоснабжение Больницы осуществляется по трем водопроводным вводам:

- водопроводный ввод №1- первый фланец первой задвижки за стеной здания по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., д.85, литер Г, по ходу воды;



- водопроводный ввод №2- первый фланец первой задвижки за стеной здания по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., д.85, литер Х, по ходу воды;

- водопроводный ввод №3- первый фланец первой задвижки за стеной здания по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., д.85, литер Р.

Посредством водопроводного ввода №3 ранее осуществлялось водоснабжение Здания. В настоящее время данный водопроводный ввод к Зданию заглушен (демонтирован) и переключен на здание по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О. пр., д.85, литер П.

Таким образом, Здание не имеет непосредственное присоединение к водопроводным сетям Предприятия.

По условиям Договора ВО водоотведение Больницы осуществляется по тринадцати канализационным выпускам.

Водоснабжение Здания возможно осуществить по проектируемому вводу расчетного диаметра от водопроводной сети диаметром 400 мм со стороны Большого пр. ВО, максимальная нагрузка - 30 м³/сут (не более 10 л/с).

Сброс бытовых стоков (максимальная нагрузка) расходом 30 м³/сут может быть выполнен по проектируемому выпуску в бытовую сеть канализации диаметром 300 мм по пл. Собчака.

Сброс поверхностных стоков (максимальная нагрузка) расходом 7,83 м³/сут может быть выполнен по проектируемому выпуску в дождевую сеть канализации диаметром 400 мм по пл. Собчака.

**И.о. первого заместителя
генерального директора**

Е.Д. Нефедова



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ТЕПЛОСЕТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(АО «ТЕПЛОСЕТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»)

юрид. адрес: ул. Бассейная, д. 73, корп. 2, Лит. А, Санкт-Петербург, 196211
факт. адрес: ул. Черняховского, д. 36, Санкт-Петербург, 191119
тел.: (812) 688-49-45, факс: (812) 688-49-47
ИНН 7810577007, КПП 781001001, р/с 40702810409000000235
в АО «АБ «РОССИЯ», г. Санкт-Петербург
к/с 30101810800000000861, БИК 044030861
ОКПО 64261198, ОГРН 1107847010941, ОКТМО 40374000

01 НОЯ 2024

№ 81/11218

на № 01-20-21842/24-0-1 от 25.10.2024 г.

Заместителю председателя
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению
Мельниковой С.А.

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

Уважаемая Светлана Анатольевна!

На Ваше обращение по объекту культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р (далее – Объект), кадастровый номер земельного участка под Объектом 78:06:0209003:5, кадастровый номер здания Объекта 78:06:0209003:1014, сообщаю следующую информацию:

По п. 1 – Объект не подключен к системе теплоснабжения АО «Теплосеть Санкт-Петербурга»;

По п. 2 - Объект находится в зоне действия системы теплоснабжения АО «Теплосеть Санкт-Петербурга», возможность подключения перспективных нагрузок имеется;

По п. 3 – Технические условия подключения Объекта не выдавались;

По п. 4 – договор на подключение (технологическое присоединение) отсутствует;

По п. 5 – информация по договору теплоснабжения отсутствует.

Советник по развитию теплового бизнеса

А.С. Денисов



от 31.10.2024
на №01-20-21842/24-0-1

№ КС/033-08/9385
от 25.10.2024 г.

О предоставлении информации

Заместителю председателя
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению
С.А. Мельниковой
191144, г. Санкт-Петербург,
ул. Новгородская, д. 20, лит. А

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение от 25.10.2024 г. №01-20-21842/24-0-1 (входящий от 28.10.2024 г. №ЛЭ/01-02/29385) по вопросу предоставления информации о технологическом присоединении к электрическим сетям объекта культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 85, лит. Р, кадастровый номер земельного участка 78:06:0209003:5, кадастровый номер здания Объекта 78:06:0209003:1014, сообщая следующее.

На объект по адресу Большой пр. В.О., д. 85 была выдана и зарегистрирована Справка на мощность №192, рег. №1273 от 26.02.2002 г. на максимальную мощность 1000 кВА по 2-й категории надежности электроснабжения; Справка на мощность №193, рег. №1272 от 26.02.2002 г. на максимальную мощность 723 кВА по 1-й категории надежности электроснабжения. На хирургический корпус по адресу Большой пр. В.О., д. 85 была выдана и зарегистрирована Справка на мощность №02-8931-спр-ОР, рег. №27117 от 14.12.2005 г. на максимальную мощность 1000 кВА по 2-й категории надежности электроснабжения, в том числе 540 кВА по 1-й категории надежности электроснабжения.

Обращаю Ваше внимание, что данные Справки на мощность были выданы без указания литер. Информация о присоединении нежилого здания по адресу: Большой пр. В.О., д. 85, лит. Р к сетям ПАО «Россети Ленэнерго» в архиве филиала отсутствует.

Информирую Вас, что при необходимости собственник объекта вправе обратиться в ПАО «Россети Ленэнерго» по вопросу переоформления документов о технологическом присоединении в порядке, предусмотренном действующим законодательством, через Личный кабинет клиента на сайте <https://lkk.lenenergo.ru> с приложением необходимого пакета документов.

Приложения:

1. Копия Справки на мощность №192, рег. №1273 от 26.02.2002 г. – на 1 л. в 1 экз.
2. Копия Справки на мощность №193, рег. №1272 от 26.02.2002 г. – на 1 л. в 1 экз.
3. Копия Справки на мощность №02-8931-спр-ОР, рег. №27117 от 14.12.2005 г. – на 1 л. в 1 экз.

Заместитель директора

Теплякова К.Г.
Служба технологического присоединения,
Отдел подготовки ТУ и ТЗ, ведущий специалист
494-33-15



Семчуков А.С.



20 Февраля 2002 г. № 192

СПРАВКА НА МОЩНОСТЬ

Абонент: СПб ГУЗ «Городская Покровская больница»

Адрес: В.О. Большой пр. д. 85

Разрешается присоединение существующей мощности 1000 кВА.
от ТП 1356

Источник питания ОАО «Ленэнерго» 14 ПС

№№ питающих фидеров ф 14-10.

Напряжение питающей сети на границе балансовой принадлежности 380/220 В.

Граница ответственности определяется актом

Схема электроснабжения соответствует электроприемникам второй категории надежности

Подключение должно быть выполнено по согласованию с Энергосбытом
ОАО Ленэнерго

Срок реализации справки – один год.

Примечание: Переоформление договора.



Главный инженер

А.М. Федоров А.М. Федоров

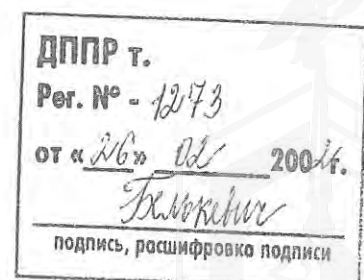
Начальник Островного района

В.В. Шитов В.В. Шитов

20.02.2002г.

Романова Татьяна Владимировна
322-28-20

Романова Т.В. Романова Т.В.



20 Февраля 2002 г. № 193

СПРАВКА НА МОЩНОСТЬ

Абонент: СПб ГУЗ «Городская Покровская больница»

Адрес: В.О. Большой пр. д. 85

Разрешается присоединение существующей мощности 723 кВА.
от ТП 1326, 1473

Источник питания ОАО «Ленэнерго» 13 ПС, 14 ПС

№№ питающих фидеров ф 13-53, 14-04, 14-36, 14-15, 14-47.

Напряжение питающей сети на границе балансовой принадлежности 380/220 В.

Граница ответственности определяется актом

Схема электроснабжения соответствует электроприемникам первой категории надежности

Подключение должно быть выполнено по согласованию с Энергосбытом
ОАО Ленэнерго

Срок реализации справки – один год.

Примечание: Переоформление договора.



Главный инженер

А.М. Федоров

Начальник Островного района

В.В. Шитов

20.02.2002г.

Романова Татьяна Владимировна
322-28-20

ДППР т.
Рег. № - 1272
от «26» 02 2002г.
Белькина
подпись, расшифровка подписи



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ
ленэнерго
191186, Санкт-Петербург, Марсово поле, 1

В "ОАО Петербургская сбытовая
компания"

тел.: (812) 595-86-13, факс: (812) 318-32-54
E-mail: office@lenenergo.ru
бюро информации: (812) 595-86-62

ОКПО 00107131, ОГРН 1027809170300,
ИНН/КПП 7803002209/783450001

14.12.2005

№ 02-8931-спр.-ОР

СПРАВКА НА МОЩНОСТЬ

Абонент: ГУЗ "Городская Покровская больница"

Объект: хирургический корпус

Адрес: Большой пр.В.О.д.85

Разрешается присоединение новой мощности

1000(тысяча)кВА-вторая категория, в т.ч. 540(пятьсот сорок) по первой категории
от ТП 1304, ТП 1436

Источник питания ОАО «Ленэнерго»

ТЭЦ-7 и ПС № 14

№№ питающих фидеров ф.7-27,14-10

ТП 1304, ТП 1436

Напряжение питающей сети на границе балансовой принадлежности 380/220

Граница ответственности определяется актом

Схема электроснабжения соответствует электроприемникам
второй, первой категория надежности

Подключение должно быть выполнено по согласованию с ОАО "Петербургская
сбытовая компания"

Срок реализации справки- один год..

Примечание: взамен справки № 02-8931-спр.ОР- от 07.09.2005

Начальник отдела присоединения



А.М.Федоров

Кудрявцева Мария Лазаревна
318-38-15





ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ
ЛЕНЭНЕРГО

В Энергосбыт АО «Ленэнерго»

КАБЕЛЬНАЯ СЕТЬ АО «ЛЕНЭНЕРГО»

191186, г.Санкт-Петербург, Марсово поле, 1
тел: (812) 318 3902, факс: (812) 110 6349

ИНН 7803002209, р/с 40702810618010000010
в ОАО «Промышленно-строительный банк»
г.Санкт-Петербург Петроградский филиал
к/с 30101810200000000791, БИК 044030791,
код ОКПО 00107229, код ОКОНХ 11170

20 Февраля 2002 г. № 192

СПРАВКА НА МОЩНОСТЬ

Абонент: СПб ГУЗ «Городская Покровская больница»

Адрес: В.О. Большой пр. д. 85

Разрешается присоединение существующей мощности 1000 кВА.
от ТП 1356

Источник питания ОАО «Ленэнерго» 14 ПС

№№ питающих фидеров ф 14-10.

Напряжение питающей сети на границе балансовой принадлежности 380/220 В.

Граница ответственности определяется актом

Схема электроснабжения соответствует электроприемникам второй категории
надежности

Подключение должно быть выполнено по согласованию с Энергосбытом
ОАО Ленэнерго

Срок реализации справки – один год.

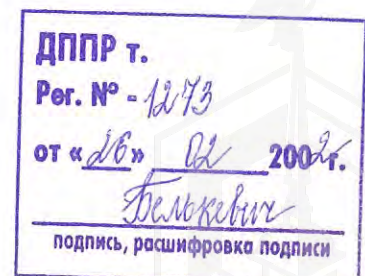
Примечание: Переоформление договора.



Главный инженер

А.М. Федоров

Романова Татьяна Владимировна
322-28-20





В Энергосбыт АО «Ленэнерго»

КАБЕЛЬНАЯ СЕТЬ АО «ЛЕНЭНЕРГО»

191186, г.Санкт-Петербург, Марсово поле, 1
тел: (812) 318 3902, факс: (812) 110 6349

ИИП 17803002209, р/с 40702810618010000010
в ОАО "Промышленно-строительный банк"
г.Санкт-Петербург Петроградский филиал
к/с 30101810200000000791, БИК 044030791,
код ОКПО 00107229, код ОКОНХ 11170

20 Февраля 2002 г. № 193

СПРАВКА НА МОЩНОСТЬ

Абонент: СПб ГУЗ «Городская Покровская больница»

Адрес: В.О. Большой пр. д. 85

Разрешается присоединение существующей мощности 723 кВА.
от ТП 1326, 1473

Источник питания ОАО «Ленэнерго» 13 ПС, 14 ПС

№№ питающих фидеров ф 13-53, 14-04, 14-36, 14-15, 14-47.

Напряжение питающей сети на границе балансовой принадлежности 380/220 В.

Граница ответственности определяется актом

Схема электроснабжения соответствует электроприемникам первой категории надежности

Подключение должно быть выполнено по согласованию с Энергосбытом

ОАО Ленэнерго

Срок реализации справки – один год.

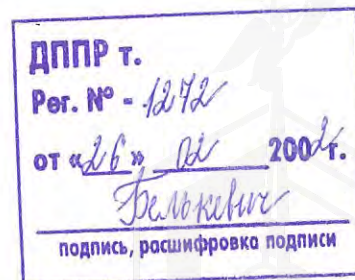
Примечание: Переоформление договора.



Главный инженер

А.М. Федоров

Романова Татьяна Владимировна
322-28-20





ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ
ЛЕНЭНЕРГО
191186, Санкт-Петербург, Марсово поле, 1

20 0001
24. 10. 2006
В "ОАО Петербургская сбытовая
компания"

тел.: (812) 595-86-13, факс: (812) 318-32-54
E-mail: office@lenenergo.ru
бюро информации: (812) 595-86-62

ОКПО 00107131, ОГРН 1027809170300,
ИНН/КПП 7803002209/783450001

14.12.2005

№ 02-8931-спр.-ОР

СПРАВКА НА МОЩНОСТЬ

Абонент: ГУЗ "Городская Покровская больница"

Объект: хирургический корпус

Адрес: Большой пр.В.О.д.85

Разрешается присоединение новой мощности

1000(тысяча)кВА-вторая категория, в т.ч. 540(пятьсот сорок)по первой категории
от ТП 1304, ТП 1436

Источник питания ОАО «Ленэнерго»

ТЭЦ-7 и ПС № 14

№№ питающих фидеров ф.7-27,14-10

ТП 1304, ТП-1436

Напряжение питающей сети на границе балансовой принадлежности 380/220

Граница ответственности определяется актом

Схема электроснабжения соответствует электроприемникам
второй, первой категория надежности

Подключение должно быть выполнено по согласованию с ОАО "Петербургская
сбытовая компания"

Срок реализации справки- один год..

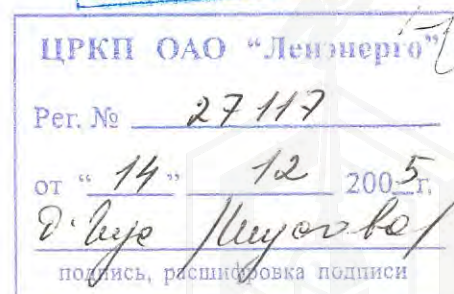
Примечание: взамен справки № 02-8931-спр.ОР- от 07.09.2005

Начальник отдела присоединения

А.М.Федоров



Кудрявцева Мария Лазаревна
318-38-15



от 01 НОЯ 2024
на 01-20-21842/24-0-1

№ ЛЭ/16-50/2033
от 25.10.2024

О возможности технологического присоединения
к электрическим сетям ПАО «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
Заместителю председателя
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению
Правительства
Санкт-Петербурга

Мельниковой С.А.

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

kenerg@keio.gov.spb.ru

Предварительное заключение о возможности технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго»

В ответ на Ваш запрос от 25.10.2024 № 01-20-21842/24-0-1 о возможности технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» перспективных объектов капитального строительства, предполагаемых к размещению по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р (далее – Объект), кадастровый номер земельного участка под Объектом 78:06:0209003:5, кадастровый номер здания Объекта 78:06:0209003:1014, сообщаю следующее.

Данный земельный участок находится в зоне действия центров питания: ПС 110 кВ Гаванская (ПС 131) и ПС 110 кВ Балтийская (ПС 14), открытых для технологического присоединения.

Настоящее заключение не является основанием для резервирования мощности. Для технологического присоединения электроустановок к сетям ПАО «Россети Ленэнерго» и резервирования мощности предлагаем заявителю направить в адрес ПАО «Россети Ленэнерго» заявку и заключить договор об осуществлении технологического присоединения.

Точка присоединения, сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению объекта, срок действия технических условий, стоимость услуг определяются договором об осуществлении

технологического присоединения в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861.

Стоимость услуги по технологическому присоединению определяется в соответствии с размером платы, устанавливаемым на основании решений, утверждаемых уполномоченным государственным органом в области регулирования тарифов на соответствующий финансовый год, действующих на дату заключения договора об осуществлении технологического присоединения.

Срок действия настоящего предварительного заключения составляет 1 год с момента его выдачи.

Дополнительно сообщаю, что информация о наличии объема свободной для технологического присоединения потребителей трансформаторной мощности с указанием текущего объема свободной мощности по центрам питания 35 кВ и выше размещена на официальном сайте ПАО «Россети Ленэнерго».

Начальник департамента
перспективного развития сети
и инженерного обеспечения ТП



В.А. Лобанов

Никитина Александра Максимовна
ОРРЭС 6-20 кВ, гл. специалист
(812) 494-37-30
Nikitina.AM@lenenergo.ru





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
25.09.2025 № ИВ-130-13673

На № 05-02-36953/25-0-0 от 17.09.2025

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

Кох Ю.П.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Юлия Павловна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2024 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 №926, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 85, лит. Р, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения)

Е.В. Цыганов



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

00BC7128349BF0436808A8DF9D9B228012
Владелец: Цыганов Егор Вячеславович
Действителен с 14.07.2025 по 07.10.2026

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, 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>

ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

№01-43-23793/25-0-1 от 18.09.2025

№ 01-43-23793/25-0-0 от 17.09.2025

На № 05-07-36955/25-0-0 от 17.09.2025

**Исполняющему обязанности начальника
Управления по распоряжению объектами
нежилого фонда
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга**

Кох Ю.П.

ВЫПИСКА

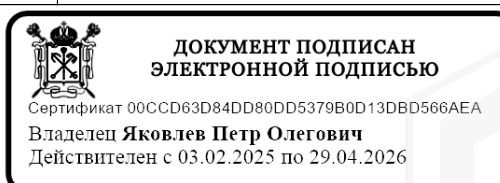
из единого государственного реестра объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Регистрационный номер объекта культурного наследия	791420029500005
Наименование объекта культурного наследия	Здание амбулатории и ремесленного приюта
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	1909-1910
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	199026, г.Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Памятник
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	Входит в ансамбль "Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)"

Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	
Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Распоряжение КГИОП № 10-21 от 22.06.2009
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Распоряжение КГИОП № 569-рп от 12.07.2023
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 19.01.2009
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 10-55 от 07.02.2014

**Начальник Управления
государственного реестра объектов
культурного наследия**

Сырцова Е.П. (812) 417-43-46



П.О. Яковлев

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

Санкт-Петербург,
Большой проспект В.О., д. 85,
лит. Р
(Адрес объекта)

«26» августа 2017 г.

Представитель органа
государственной охраны:

главный специалист отдела Петроградского и
Василеостровского районов Управления по охране и
использованию объектов культурного наследия КГИОП
В.В. Левхова

(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

«Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящий в состав комплекса «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», является объектом культурного наследия регионального значения на основании Распоряжения КГИОП от 22.06.2009г. № 10-21

(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

Санкт-Петербург

(Город)

улица

Большой проспект В.О.

д.

85

корп.

лит. Р

офис

-

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Трехэтажное кирпичное оштукатуренное здание построено в 1909-1910 гг. по проекту гражданского инженера К.К. Коха в характере архитектуры модерна с минимальным количеством декора. Находится в неудовлетворительном состоянии.

Здание не эксплуатируется с 2002г. в результате чего находится в неудовлетворительном техническом состоянии: инженерные сети демонтированы, штукатурный слой фасадов сильно поврежден, линейные покрытия и водосточные трубы большей частью отсутствуют. Лицевые фасады в настоящее время укрыты декоративным баннером. Большая часть кровельного покрытия отсутствует, стропильная система повреждена протечками. Отделка помещений также повреждена протечками, в большей части помещений отделка отсутствует. Архитектурно-художественное оформление сохранилось в лестничных клетках Л-1 и Л-2 и вестибюле рядом с лестницей Л-2 и находится в неудовлетворительном техническом состоянии: ступени маршей и площадки

выполнены из лещадной плиты, стены и потолки оштукатурены, декорированы лепными тягами, филенчатыми зеркалами и плафонами с овальными розетками.

(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):

инженерные сети демонтированы

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

Имеются

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

Имеются

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

Большая часть кровельного покрытия отсутствует, стропильная система повреждена протечками. Остальное металлическое покрытие кровли корродировано.

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

Имеются деформации перекрытий

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

Имеются

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа
государственной охраны:

(Подпись)

Левхова Вероника Владимировна
(Ф.И.О. полностью)



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

Экземпляр № 1

791420029500005

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

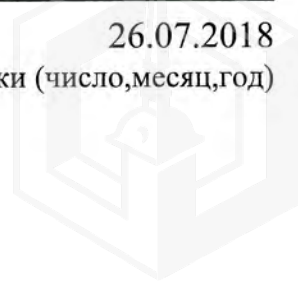
ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



26.07.2018

Дата съемки (число, месяц, год)



1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)

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

1859-1860 гг., Г.Х. Штегеман; 1897-1899 гг., В.В. Виндельбандт; 1909-1910 гг., К.К. Кох

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
	+	

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

- Распоряжение КГИОП "О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № 10-21 от 22.06.2009 г.

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

Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 85, литеры X, Р

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

- Распоряжение КГИОП «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» № 569-рп от 12.07.2023 г.

Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-планировочное решение территории: местоположение границ территории; ограда – местоположение (вдоль юго-восточной и западной границ территории - по красной линии уличной застройки); материал (черный металл); техника исполнения (ковка), рисунок (звенья ограды - вертикальные прутья с более частым шагом в нижней половине, на створах ворот и калитках - с накладками из полосового железа в форме шестиугольников и ромбов), с ажурными пилонами ворот из полосового железа; сад – существующее объемно-планировочное решение регулярного сада; старовозрастный древостой ценных видов, включая ландшафтные группы (лиственница, вяз, дуб, липа, клен, каштан); скульптуры львов (две), чугун, на прямоугольных в плане постаментах; изображены на согнутых лапах, с повернутой головой (у одного вправо, у другого влево), с густой гривой и открытой пастью. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация трехэтажного крестообразного в плане здания больницы с общежитием сестер и домового церковью Божией Матери Всех Скорбящих Радости со скошенными угловыми сопряжениями фасадов, куполом с гранями, увенчанном главкой на барабане; исторические габариты и конфигурация двух-трехэтажного П-образного в плане здания амбулатории и ремесленного приюта, с трапециевидным в плане ризалитом на западном фасаде, полуциркульным объемом лестничной клетки, с щипцовыми в одну и более осей завершениями фасадов; конфигурация (вальмовая, скатная) и габариты крыши; конфигурация и габариты купола с ребрами над центральным ризалитом здания больницы; материал покрытия (крыши – железо, купол с главкой - медь), соответствующий историческому. Конструктивная система: здание больницы с общежитием сестер и домового церковью Божией Матери Всех Скорбящих Радости: фундаменты; исторические наружные и внутренние капитальные стены; своды: надподвальные своды по металлическим балкам; сводчатое перекрытие вестибюля главного входа (пологий цилиндрический свод); сводчатые перекрытия коридоров здания больницы (пологие цилиндрические) на подпружных (металлических) арках; сомкнутый восьмилотковый свод в помещении церкви; * * световой фонарь в основании барабана зашит; исторические плоские перекрытия - местоположение; исторические лестницы: центральная лестница Л-1: местоположение, габариты, конструкция (на металлических пилонах, с маршами по косоурам, с площадками на сводах по металлическим балкам), тип (двухмаршевая), ступени лещадной плиты; ограждение маршей и площадок, включая галерею 3-го этажа – материал (черный металл), техника исполнения (литье), рисунок (ажурные литые стойки, угловые литые стойки в форме балясин); поручни – материал (дерево), конфигурация (профилированные); лестничный марш в вестибюле главного входа (на уровень 1-го этажа): конструкция (по забутовке), тип лестницы (средистенная), ступени – мраморная крошка; ограждение – аналог ограждения центральной лестницы; служебные лестницы Л-2, Л-3: местоположение, габариты, конструкция (марши по косоурам, площадки на сводах по металлическим балкам), тип (двухмаршевые), ступени лещадной плиты; ограждение маршей: вертикальные прутья круглого сечения, материал - черный металл; поручни – материал (дерево), профилированные; здание амбулатории и ремесленного приюта: исторические лестницы Л-1, Л-2: местоположение, габариты, конструкция (марши по косоурам), тип (двухмаршевые), ступени лещадной плиты. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен, исторические габариты помещений лестниц, коридоров 1-3-го этажей и помещения церкви в здании больницы. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение лицевого фасада здания больницы с общежитием сестер и домового церковью Божией Матери Всех Скорбящих Радости в приемах эклектики с использованием элементов кирпичного и романского стилей: лицевой фасад: материал и характер отделки фасада - кирпич в сочетании с деталями из штукатурки; оформление фасада на высоту 1-го этажа ленточным рустом; материал и характер отделки цоколя – известняковая плита; оконные проемы - местоположение, габариты и конфигурация (включая проемы с полуциркульным завершением в уровне 2-го этажа в центральном ризалите); оконные заполнения - цвет (исторический), рисунок (для прямоугольных проемов – шестичастный, для арочных проемов – многочастный, с мотивом двойной арки в центральной части и веерной расстекловкой фрамуги); оформление оконных проемов: в уровне 1-го этажа – прямоугольные наличники, в уровне 2-го, 3-го этажей наличники и прямые сандрики с сухариками; архивольты оконных проемов с полуциркульным завершением, опирающиеся на импосты, фланкирующие проемы пары колонн с кубическими капителями; дверные проемы - местоположение, габариты, конфигурация; дверное заполнение проема главного входа - материал (дерево), конструкция (двустворчатая, с двухчастной остекленной фрамугой), рисунок (каждая створка на две филенки, нижние глухие филенки с фальцами, верхние с остеклением); металлический козырек

на ажурных кронштейнах (черный металл, ковка) с мотивом завитков; фланкирующие главный вход два шестигранных фонаря (черный металл, ковка) с декором в виде провисающих гирлянд в верхней части и сходящихся к центру завитков в основании, на ажурных кронштейнах; оформление скошенных угловых сопряжений объема церкви филенками; сложнопрофилированный межэтажный карниз с зубчиками между 1-м и 2-м этажами; венчающий профилированный карниз с зубчиками, венчающий карниз объема церкви со стилизованными машикулями; два крыльца (западной и восточной одноэтажных пристроек) – конструкция, ступени лещадной плиты; фрагменты исторических конструкций западного крыльца (с ажурным литым фронтоном на кронштейнах и подзором, орнаментированным меандром); дворовые и торцевые фасады: материал и характер отделки фасада – кирпич; материал и характер отделки цоколя – известняковая плита; отделка рустом фасадов одноэтажных западной и восточной пристроек; рустованные лопатки, в т.ч. угловые, с зубчиками и «городками» в уровне карниза; исторические дверные и оконные проемы – местоположение, габариты и конфигурация; оконные заполнения: цвет (коричневый), рисунок (для прямоугольных проемов – шестичастный, для проемов с лучковой перемычкой – многочастный); профилированные межэтажные карнизы между 1-м и 2-м этажами; профилированные венчающие карнизы. архитектурно-художественное решение фасадов здания амбулатории и ремесленного приюта в приемах эклектики: материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка; исторические дверные и оконные проемы – местоположение, габариты и конфигурация, включая арочные оконные проемы объема лестничной клетки, сдвоенные проемы в форме полуциркульных арок, термальное окно на лицевом фасаде; оконные заполнения: цвет (исторический), рисунок (для прямоугольных проемов – многочастный, для термального окна – веерная расстекловка); материал (для термального окна – металл); колонки с композитными капителями в межоконных простенках сдвоенных арочных окон; венчающие карнизы. Декоративно-художественная отделка интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства: здание больницы с общежитием сестер и домовая церковь Божией Матери Всех Скорбящих Радости: вестибюль главного входа и лестничная клетка центральной лестницы: покрытие пола вестибюля и площадок парадной лестницы – цементная плитка с верхним пигментным слоем (орнамент – геометрический и стилизованный растительный, цвета – оливково-серый, охристый, терракотовый, черный); оформление пилонов вестибюля филенками; помещения 1-го этажа: камин средистенный; обшивка лицевой части металлическим (чугун?) листом, с архивольтом с рельефным орнаментом, обрамляющим арочный топочный проем; литая решетка тагана с рельефом в виде встречных волют на лицевой части; сохранность: окрашен в цвет стен; портал утрачен (?) помещение церкви: объемно-пространственное решение помещения с притвором и основной подкупольной частью со скошенными раскрепованными углами; сложнопрофилированный с раскреповками в углах карниз в завершении стен основного объема церкви; оформление пилонов в притворе филенками; материал (дерево) и рисунок дверных полусветлых заполнений; покрытие пола – цементная плитка с верхним пигментным слоем (рисунок – геометрический и стилизованный растительный орнамент, цвета – оливково-серый, охристый, терракотовый, черный). здание амбулатории и ремесленного приюта: лепные кронштейны, фланкирующие проем у основания лестницы Л-1; профилированные тяги по периметру перекрытий лестничных клеток Л-1, Л-2, лепные овальные потолочные розетки по центру перекрытий*. *розетка на перекрытии лестничной клетки Л-1 с утратами.

- Распоряжение КГИОП об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» № 10-55 от 07.02.2014 г.

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

- закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 24.12.2008 г. № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

5

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия



22 . 10 . 2024

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью

5/12.12.16 листа (ов)
Видосиди / Вейгаидис



Д. С. Брыков



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

06 АПР 2018

№ 04.19-154/18

Об утверждении охранного обязательства
собственника или иного законного владельца
объекта культурного наследия регионального значения
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек
с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами
львов)», 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 «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» (согласно распоряжению КГИОП от 22.06.2009 № 10-21; Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литеры X, Р), 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

**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

"Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

7	9	1	4	2	0	0	2	9	5	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:

«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»

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:

1897-1899, арх. В.В. Виндельбандт;
1909-1910, гражд. инж. К.К. Кох

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

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

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ☐ ансамбль ☒
(нужное отметить знаком "V")

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

Распоряжение КГИОП № 10-21 от «22» июня 2009 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица В.О. Большой пр д. 85 корп./стр. литеры X, P помещение/квартира ---

иные сведения:

Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 85 (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.11.2017 № 99/2017/37821942)
Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 85, литера X (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.11.2017 № 99/2017/37821550)
Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 85, литера Г (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.11.2017 № 99/2017/37822083)
Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 85, литера Р (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.11.2017 № 99/2017/37822423)

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

план границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 24.05.2011,

согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 07.02.2014 № 10-55, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

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

Прилагается: 19 (девятнадцать) 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 во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем.

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

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

территориях, за исключением достопримечательных мест.

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

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелишно-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
Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литера Х			
1.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по ремонту объекта культурного наследия в части помещений цокольного и первого этажа	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

2.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации крыши объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
3.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации западной и восточной лестниц объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литера Р			
1.	На основании разрешения и задания КГИОП выполнить работы по консервации объекта культурного наследия (в том числе комплекс первоочередных противоаварийных работ)	В течение 6 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 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	На основании задания и разрешения КГИОП, выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	сад
NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	скульптуры львов
NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	
1.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	ограда

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) Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в Приложении № 2 к настоящему охранному обязательству.

11) Без разрешения КГИОП не перемещать предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, с места, указанного в Приложении № 2 к настоящему охранному обязательству.

12) 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.

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

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

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и

носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;

4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;

5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;

6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;

7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

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

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

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

Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 24.05.2011;

2. Предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 07.02.2014 № 10-55;

3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

**План границ территории
объекта культурного наследия
регионального значения
"Покровская община сестер милосердия
(комплекс построек с садом, оградой
и двумя чугунными скульптурами львов)"**

г. Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 85, лит. X, P



масштаб 1:2000

Условные обозначения:

— Граница территории объекта культурного наследия регионального значения

Объекты культурного наследия регионального значения:

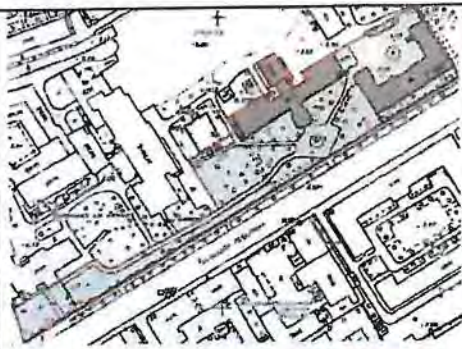
▨ Здания и сооружения

□ Парки, сады, скверы, бульвары, аллеи, палисадники

Состав комплекса:

1. Здание больницы с общежитием сестер и домовая церковь Божией Матери Всех Скорбящих Радости (г. Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 85, лит. X)
2. Здание амбулатории и ремесленного приюта (г. Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 85, лит. P)
3. Скульптуры львов (две)
4. Сад
5. Ограда

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Покровская община сестер милосердия
(комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»
Санкт-Петербург, Василеостровский район, Большой пр. В.О., д. 85, литеры X, Р
(Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литеры X, Р)

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-планировочное решение территории:	местоположение границ территории; ограда – местоположение (вдоль юго-восточной и западной границ территории - по красной линии уличной застройки); материал (черный металл); техника исполнения (ковка), рисунок (звенья ограды - вертикальные прутья с более частым шагом в нижней половине, на створах ворот и калитках - с накладками из полосового железа в форме шестиугольников и ромбов), с ажурными пилонами ворот из полосового железа; сад – существующее объемно-планировочное решение регулярного сада; старовозрастный ценных видов, ландшафтные группы (лиственница, вяз, дуб, липа, клен, каштан);	  

скульптуры львов (две), чугун, на
прямоугольных в плане
постаментях; изображены на
согнутых лапах, с повернутой
головой (у одного вправо, у
другого влево), с густой гривой и
открытой пастью.



2	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация трехэтажного крестообразного в плане здания больницы с общежитием сестер и домовою церковью Божией Матери Всех Скорбящих Радости со скошенными угловыми сопряжениями фасадов, куполом с гранями, увенчанном главкой на барабане; исторические габариты и конфигурация двух-трехэтажного П-образного в плане здания амбулатории и ремесленного приюта, с трапезиевидным в плане ризалитом на западном фасаде, полуциркульным объемом лестничной клетки, с щипцовыми в одну и более осей завершениями фасадов; конфигурация (вальмовая, скатная) и габариты крыш; конфигурация и габариты купола с ребрами над центральным ризалитом здания больницы; материал окрытия (крыши – железо, купол с главкой – медь), соответствующий историческому.	   
3	Конструктивная система:	здание больницы с общежитием сестер и домовою церковью Божией Матери Всех Скорбящих Радости: фундаменты; исторические наружные и внутренние капитальные стены; своды: надподвальные своды по металлическим балкам;	

сводчатое перекрытие вестибюля
главного входа (пологий
цилиндрический свод);



сводчатые перекрытия коридоров
здания больницы (пологие
цилиндрические) на подпружных
(металлических) арках;



сомкнутый восьмилотковый свод
в помещении церкви;*
*световой фонарь в основании
барабана зашит;



исторические плоские
перекрытия - местоположение;

исторические лестницы:
центральная лестница Л-1;

местоположение, габариты,
конструкция (на металлических
пилонах, с маршами по косоурам,
с площадками на сводах по
металлическим балкам), тип
(двухмаршевая), ступени
лестничной плиты;



ограждение маршей и площадок, включая галерею 3-го этажа – материал (черный металл), техника исполнения (литье), рисунок (ажурные литые стойки, угловые литые стойки в форме балясин);

поручни – материал (дерево), конфигурация (профилированные);



лестничный марш в вестибюле
главного входа (на уровень 1-го
этажа):

конструкция (по забутовке), тип
лестницы (средистенная),
ступени – мраморная крошка;
ограждение – аналог ограждения
центральной лестницы;



служебные лестницы Л-2, Л-3:

местоположение, габариты,
конструкция (марши по
косоурам, площадки на сводах по
металлическим балкам), тип
(двухмаршевые), ступени
лещадной плиты;

ограждение маршей:
вертикальные прутья круглого
сечения, материал - черный
металл;

поручни – материал (дерево),
профилированные;



		здание амбулатории и ремесленного приюта: исторические лестницы Л-1, Л-2: местоположение, габариты, конструкция (марши по косоурам), тип (двухмаршевые), ступени лещадной плиты.	
4	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен, исторические габариты помещений лестниц, коридоров 1-3-го этажей и помещения церкви в здании больницы.	
5	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение лицевого фасада здания больницы с общежитием сестер и домовою церковью Божией Матери Всех Скорбящих Радости в приемах эклектики с использованием элементов кирпичного и романского стилей: лицевой фасад: материал и характер отделки фасада - кирпич в сочетании с деталями из штукатурки; оформление фасада на высоту 1-го этажа ленточным рустом; материал и характер отделки цоколя - известняковая плита;	

оконные проемы - местоположение, габариты и конфигурация (включая проемы с полуциркульным завершением в уровне 2-го этажа в центральном ризалите);

оконные заполнения - цвет (исторический), рисунок (для прямоугольных проемов - шестичастный, для арочных проемов - многочастный, с мотивом двойной арки в центральной части и веерной расстекловкой фрамуги);

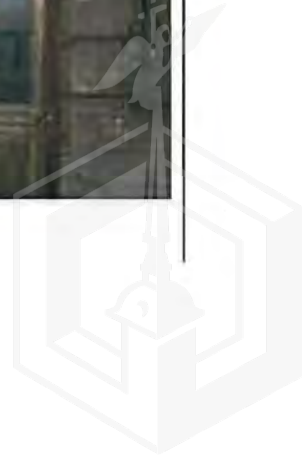
оформление оконных проемов: в уровне 1-го этажа - прямоугольные наличники, в уровне 2-го, 3-го этажей наличники и прямые сандрики с сухариками;

архивольты оконных проемов с полуциркульным завершением, опирающиеся на импосты, фланкирующие проемы пары колонн с кубическими капителями;



дверные проемы - местоположение, габариты, конфигурация;

дверное заполнение проема главного входа - материал (дерево), конструкция (двустворчатая, с двухчастной остекленной фрамугой), рисунок (каждая створка на две филенки, нижние глухие филенки с фальцами, верхние с остеклением);



металлический козырек на ажурных кронштейнах (черный металл, ковка) с мотивом завитков;



фланкирующие главный вход два шестигранных фонаря (черный металл, ковка) с декором в виде провисающих гирлянд в верхней части и сходящихся к центру завитков в основании, на ажурных кронштейнах;



оформление скошенных угловых сопряжений объема церкви филенками;



сложнопрофилированный межэтажный карниз с зубчиками между 1-м и 2-м этажами;

венчающий профилированный карниз с зубчиками, венчающий карниз объема церкви со стилизованными машикулями;



два крыльца (западной и восточной одноэтажных пристроек) — конструкция, ступени лещадной плиты; фрагменты исторических конструкций западного крыльца (с ажурным литым фронтоном на кронштейнах и подзором, орнаментированным меандром);



дворовые и торцевые фасады:

материал и характер отделки фасада - кирпич;

материал и характер отделки цоколя - известняковая плита;

отделка рустом фасадов одноэтажных западной и восточной пристроек;

рустованные лопатки, в т.ч. угловые, с зубчиками и «городками» в уровне карниза;

исторические дверные и оконные проемы - местоположение, габариты и конфигурация;

оконные заполнения: цвет (коричневый), рисунок (для прямоугольных проемов - шестичастный, для проемов с лучковой перемычкой - многочастный);

профилированные межэтажные карнизы между 1-м и 2-м этажами;

профилированные венчающие карнизы.



архитектурно-художественное
решение фасадов здания
амбулатории и ремесленного
приюта в приемах эклектики;

материал и характер отделки
фасадов – гладкая штукатурка;



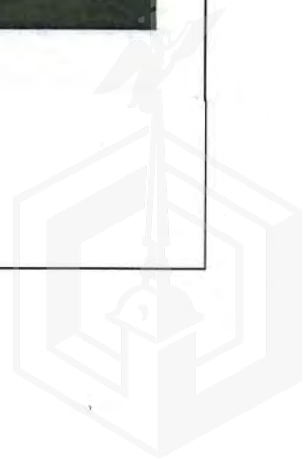
исторические дверные и оконные
проемы - местоположение,
габариты и конфигурация,
включая арочные оконные
проемы объема лестничной
клетки, сдвоенные проемы в
форме полуциркульных арочек,
термальное окно на лицевом
фасаде;



		оконные заполнения: цвет (исторический), рисунок (для прямоугольных проемов – многочастный, для термального окна – веерная расстекловка); материал (для термального окна – металл); колонки с композитными капителями в межоконных простенках сдвоенных арочных окон; венчающие карнизы.	  
6	Декоративно-художественная отделка интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:	здание больницы с общежитием сестер и домовая церковь Божией Матери Всех Скорбящих Радости: вестибюль главного входа и лестничная клетка центральной лестницы: покрытие пола вестибюля и площадок парадной лестницы – цементная плитка с верхним пигментным слоем (орнамент – геометрический и стилизованный растительный, цвета – оливково-серый, охристый, терракотовый, черный);	



оформление пилонов вестибюля
филенками;



помещения 1-го этажа:

камин средистенный; обшивка
лицевой части металлическим
(чугун?) листом, с архивольтом с
рельефным орнаментом,
обрамляющим арочный
топочный проем; литая решетка
тагана с рельефом в виде
встречных волют на лицевой
части;
сохранность: окрашен в цвет
стен; портал утрачен (?)



помещение церкви:

объемно-пространственное
решение помещения с притвором
и основной подкупольной частью
со скошенными
раскрепованными углами;



сложнопрофилированный с
раскреповками в углах карниз в
завершении стен основного
объема церкви;



оформление пилонов в притворе
филенками;



материал (дерево) и рисунок
дверных полусветлых
заполнений;



покрытие пола — цементная
плитка с верхним пигментным
слоем (рисунок — геометрический
и стилизованный растительный
орнамент, цвета — оливково-
серый, охристый, терракотовый,
черный).

здание амбулатории и
ремесленного приюта:

лепные кронштейны,
фланкирующие проем у
основания лестницы Л-1;

профилированные тяги по
периметру перекрытий
лестничных клеток Л-1, Л-2,
лепные овальные потолочные
розетки по центру перекрытий*.
*розетка на перекрытии лестничной
клетки Л-1 с утратами.



Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя
чугунными скульптурами львов)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр.
В.О., д. 85 (согласно распоряжению КГИОП от 22 июня 2009 г. № 10-21:
Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литеры Х, Р),

Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литера Х



1. Юго-восточный фасад





2. Северный фасад (восточная часть)



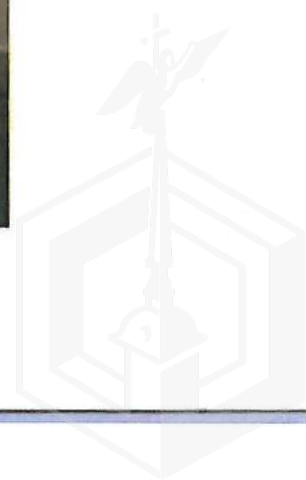
3. Западный торцевой фасад



4. Лестница в вестибюле



5. Вестибюль перед парадной лестницей





6. Помещение 1 этажа



7. Камин (1 этаж, 5-Н(52))

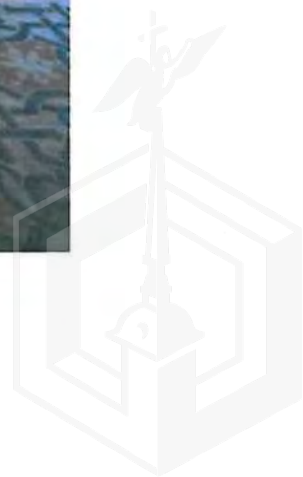




8. Парадная лестница



9. Парадная лестница





10. Помещение Церкви 2 этаж (6-Н(49))



11. Лестница



Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литера Р



12. Вид со стороны Большого проспекта 85



13. Северный фасад





14. Угол северного и восточного фасадов

Сад (Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85 литера Г, Р)



15. Сад



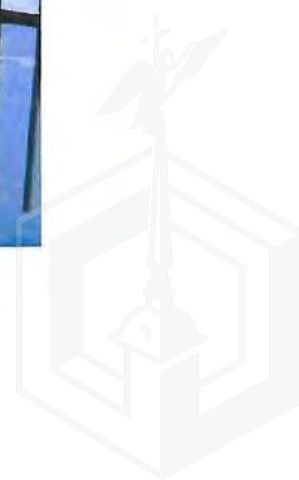
Ограда



16. Ограда со стороны Большого проспекта



17. Воротное заполнение ограды





18. Скульптура льва (восточная)



19. Скульптура льва (западная)



В настоящем документе прошито
и скреплено печатью





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

окуд

12.04.2023

№ 569-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек
с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»**

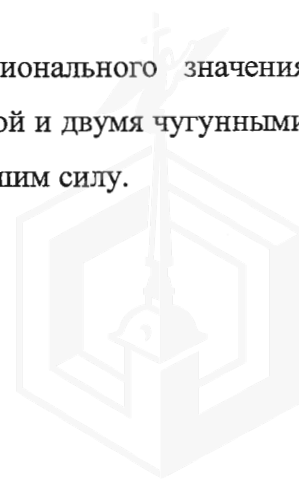
В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Роскарта» (от 02.11.2022 рег. № 01-43-28951/22-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литеры Х, Р, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литеры Х, Р, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», утвержденный КГИОП 24.05.2011, признать утратившим силу.



3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

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

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

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

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

Председатель КГИОП



С.В. Макаров



Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными
скульптурами львов)» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литеры X, Р

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

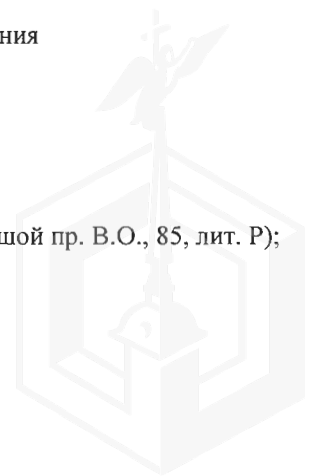
Условные обозначения:

- граница объекта культурного наследия
- 1 характерная точка границы объекта культурного наследия
- территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения
- парки, сады, скверы, бульвары, аллеи, палисадники

Экспликация:

1. Здание больницы с общежитием сестер и домовая церковь Божией Матери Всех Скорбящих Радости (г.Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 85, лит. X);
2. Здание амбулатории и ремесленного приюта

- (г.Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 85, лит. Р);
3. Скульптуры львов (две);
4. Сад;
5. Ограда.



**Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия:**

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>СК-1964</u>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	93730.48	110205.24	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
2	93746.45	110230.32	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
3	93740.97	110233.81	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
4	93746.61	110242.67	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
5	93752.44	110238.95	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
6	93751.26	110236.97	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
7	93767.96	110227.04	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
8	93775.46	110239.65	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
9	93757.45	110250.54	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
10	93756.03	110248.01	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
11	93751.00	110250.85	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
12	93756.16	110260.00	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
13	93761.79	110256.83	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
14	93774.35	110279.11	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
15	93780.03	110289.18	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
16	93802.98	110328.43	Геодезический метод	0.10	—
17	93807.17	110335.70	Геодезический метод	0.10	—
18	93798.82	110340.79	Геодезический метод	0.10	—
19	93796.44	110342.25	Геодезический метод	0.10	—
20	93762.43	110362.50	Геодезический метод	0.10	—
21	93762.10	110362.70	Геодезический метод	0.10	—
22	93756.64	110365.89	Геодезический метод	0.10	—
23	93704.17	110276.97	Геодезический метод	0.10	—
24	93576.96	110062.79	Геодезический метод	0.10	—
25	93601.17	110055.90	Геодезический метод	0.10	—
26	93634.34	110112.63	Геодезический метод	0.10	—
27	93633.91	110114.02	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
28	93630.70	110118.37	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
29	93628.80	110121.96	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
30	93628.40	110125.15	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
31	93629.28	110129.10	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—

32	93635.29	110139.68	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
33	93667.58	110198.20	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
34	93701.50	110177.75	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
35	93706.66	110186.39	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
36	93715.77	110201.75	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
37	93721.49	110210.51	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
1	93730.48	110205.24	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—



Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литеры X, Р

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

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

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



№ п/п	Код ОКН
201	1542



**АКТ
технического состояния объекта
культурного наследия**

Санкт-Петербург

«30» мая 2024 г.

Представитель КГИОП, в лице главного специалиста отдела Петроградского и Василеостровского районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Матвеевой В.А. произвел визуальный осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта» (в составе «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»)(согласно распоряжению КГИОП от 22.06.2009 № 10-21): Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р и составил данный акт технического состояния (далее - акт)

Годы постройки (перестройки) и архитектор.

1909-1910 гг., по проекту гражданского инженера К.К. Коха в восточной части участка построено здание амбулатории и ремесленного приюта. Здание двух-трехэтажное, П-образное в плане, в стиле модерн.

Подробное описание элементов объекта культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта» представлено в распоряжении КГИОП от 07.02.2014 № 10-55 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)».

1. Сведения о техническом состоянии объекта культурного наследия (визуальное состояние внешних и внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов объекта, живописи, предметов прикладного искусства, элементов объемно-пространственной композиции и др., в зависимости от особенностей объекта культурного наследия), включая наличие или отсутствие, а также описание информационных надписей и обозначений:

а) основания: - фундамент: недоступен для осмотра; - цоколи: недоступны для осмотра; - отмостки: недоступны для осмотра;
б) несущие конструкции: - стены: кирпичные, состояние неудовлетворительное; - колонны, недоступны для осмотра
в) перекрытия: - подвалов: отсутствует; - межэтажные: недоступны для осмотра; - перемычки оконных и дверных проемов: прямые, с полуциркульным завершением, состояние неудовлетворительное;

г) крыша: - стропила: недоступны для осмотра, частично отсутствует; - обрешетка: недоступна для осмотра, частично отсутствует; - кровля: металлическая, частично отсутствует;
д) главы, шатры: отсутствуют;
е) наружные водоотводные конструкции: - желоба: частично отсутствуют; - трубы: частично отсутствуют; - сливы: частично отсутствуют;
ж) фасады: - облицовка стен: штукатурка, состояние неудовлетворительное; - окраска стен: окрашены, состояние неудовлетворительное; - монументальная живопись: отсутствует; - лепнина: отсутствует; - декоративные элементы: частично отсутствуют, состояние неудовлетворительное; - карнизы: венчающий профилированный карниз, состояние неудовлетворительное; - пилястры: отсутствуют; - балконы: отсутствуют; - лоджии: отсутствуют; - крыльца, лестницы: недоступны для осмотра; - окна: оконные проемы с прямыми и полуциркульные перемычками оконные заполнения отсутствуют; - двери: дверные проемы с прямыми перемычками, дверные заполнения недоступны для осмотра;
з) интерьеры: - полы: недоступны для осмотра; - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): недоступны для осмотра; - перегородки: недоступны для осмотра; - живопись (монументальная и станковая): отсутствует; - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: лепные кронштейны, фланкирующие проем у основания лестницы Л-1 недоступны для осмотра; - карнизы: отсутствуют; - печи, камины: отсутствуют; - лестницы: две двухмаршевые лестницы, ступени из лещадной плиты, ограждение отсутствует, недоступны для осмотра; - двери: недоступны для осмотра;
и) монументы: - постамент: отсутствует; - скульптура: отсутствует; - обелиск: отсутствует; - колонна: отсутствует;
к) инженерные коммуникации: - электроснабжение: отсутствует; - отопление: отсутствует; - водопровод: отсутствует; - канализация: отсутствует;
л) территория объекта культурного наследия: представлена в распоряжении КГИОП от 12.07.2023 № 569-рп.

2. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют

3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.):

26.08.2017 г. составлен Акт отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии. Объект культурного наследия относится к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии (согласно п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 29 июня 2015 № 646).

06.04.2018 Распоряжением КГИОП № 07-19-157/18 утверждено охранное обязательство, в соответствии с которым на основании задания и разрешения КГИОП в течение 6 месяцев со дня утверждения охранного обязательства необходимо выполнить работы по консервации Объекта (в том числе комплекс первоочередных противоаварийных работ); течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства на основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации Объекта, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.

Информационные надписи и обозначения на объекте культурного наследия отсутствуют.

2. Фотофиксация:





Представитель КГИОП

В.А. Матвеева

Матвеева В.А.



В настоящем документе прошито
и скреплено печатью

4/10/02 ре листа (ов)
Вейсманн Вейсманн





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
РАСПОРЯЖЕНИЕ

ОКУД 0251221

25. 09. 2024

№ 8 7 4 -РК

**Об использовании объекта
недвижимости по адресу:
Санкт-Петербург, Большой
проспект В.О., дом 85, литера Р**

В соответствии с пунктом 2 статьи 296 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 45, 53 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктами 3.20, 3.25 Положения о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее - Комитет), утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98, пунктами 2.11, 2.15-1 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.07.2011 № 939 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при распоряжении имуществом, находящимся в государственной собственности Санкт-Петербурга», на основании заявления **Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения здравоохранения «Городская Покровская больница»** (ОГРН 1027800528359) (далее – Учреждение), учитывая согласование Комитета по здравоохранению:

1. Изъять из оперативного управления Учреждения, с его согласия **нежилое здание (хозяйственный корпус) площадью 2875,6 кв.м, с кадастровым номером 78:06:0209003:1014** (ранее присвоенный кадастровый номер 78:6:2090В:5:9), относящееся к числу объектов культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящих в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» на основании распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 22.06.2009 № 10-21, по адресу: **Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р**, находящееся в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Здание).

2. Принять отказ Учреждения от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью 4033 кв.м, с кадастровым номером 78:06:0209003:5,



расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р, относящимся к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования «для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения», находящимся в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Земельный участок).

3. Учреждению совместно с Управлением по обеспечению учета и распоряжения имуществом Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» (ОГРН 1177847189190) (далее – СПб ГКУ «Имущество СПб») обеспечить представление необходимых документов с заявлениями в течение пяти рабочих дней с даты издания настоящего распоряжения в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, для государственной регистрации прекращения права оперативного управления Учреждения на Здание, прекращения права постоянного (бессрочного) пользования Учреждения на Земельный участок, в установленном порядке.

4. Учреждению обеспечить:

4.1. Представление в Управление разграничения и учета имущества Комитета (далее – УРУИ) копии уведомления, подтверждающего прекращение права оперативного управления на Здание, в двухнедельный срок с даты его получения, одновременно с актами приема-передачи нефинансовых активов по форме ОКУД 0510448 в отношении Здания и Земельного участка, оформленными между Учреждением и Комитетом (далее – Акты приема-передачи), для их утверждения.

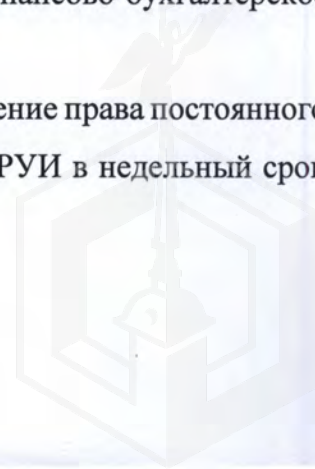
4.2. Направление технической документации на Здание и ключей в Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Василеостровского района Санкт-Петербурга» (ОГРН 1027800563966) в тридцатидневный срок с даты исполнения пункта 4.1 настоящего распоряжения.

4.3. Представление в СПб ГКУ «Имущество СПб» копии уведомления, подтверждающего прекращение права оперативного управления на Здание, в недельный срок с даты его получения.

5. СПб ГКУ «Имущество СПб» обеспечить:

5.1. Направление копий уведомлений, удостоверяющих прекращение права оперативного управления на Здание и права постоянного (бессрочного) пользования на Земельный участок, в недельный срок с даты их получения в Финансово-бухгалтерское управление Комитета.

5.2. Направление копии уведомления, удостоверяющего прекращение права постоянного (бессрочного) пользования на Земельный участок, в Учреждение и УРУИ в недельный срок с даты его получения.



5.3. Направление копии уведомления, удостоверяющего прекращение права оперативного управления на Здание, в Управление по распоряжению объектами нежилого фонда Комитета (далее – УРОНФ) в недельный срок с даты его получения.

6. УРУИ в двухнедельный срок после получения уведомления, указанного в пункте 4.1 настоящего распоряжения, обеспечить:

6.1. Внесение изменений в Реестр имущества Санкт-Петербурга (далее – Реестр), одновременно направив Учреждению утвержденные Акты приема-передачи с выпиской из Реестра.

6.2. Направление уведомления о необходимости организации проведения работ, направленных на обеспечение содержания Здания, в администрацию Василеостровского района Санкт-Петербурга в порядке, установленном распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 20.04.2016 № 28-рп «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при обеспечении содержания нежилых зданий, а также помещений в таких зданиях, являющихся имуществом казны Санкт-Петербурга и не переданных по договорам третьим лицам».

7. УРОНФ обеспечить осуществление действий для вовлечения Здания в хозяйственный оборот в порядке, установленном нормативными актами, в течение шести месяцев после исполнения пункта 5.3 настоящего распоряжения.

8. Контроль за исполнением пункта 4.1 настоящего распоряжения возложить на начальника УРУИ, пунктов 3, 5 – на директора СПб ГКУ «Имущество СПб», пункта 6 – на заместителя председателя Комитета, непосредственно координирующего и контролирующего деятельность УРУИ, пункта 7 – оставляю за собой.

Заместитель председателя Комитета



К.В. Федоров



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 22.09.2025, поступившего на рассмотрение 22.09.2025, 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: 9
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178239781			
Кадастровый номер:	78:06:0209003:1014		
Номер кадастрового квартала:	78:06:0209003		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:6:2090В:5:9		
Адрес:	Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Гавань, проспект Большой В.О., дом 85 литера Р		
Площадь, м2:	3418.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Хозяйственный корпус		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1909		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	70695479.85		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:06:0209003:5		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:06:0209003:1301, 78:06:0209003:1528		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные 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		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178239781			
Кадастровый номер:		78:06:0209003:1014	
Получатель выписки:		Дереповка Алена Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	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: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178239781			
Кадастровый номер:		78:06:0209003:1014	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-33/039/2011-025 02.03.2011 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Свидетельство о внесении в Реестр собственности Санкт-Петербурга №00527, КУГИ Санкт-Петербурга Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга, выдан 19.01.2011
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Объект культурного наследия
		дата государственной регистрации:	27.12.2006 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-01/0819/2007-381
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.12.2006 бессрочный
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга, № 10-21, выдан 22.06.2009, Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга

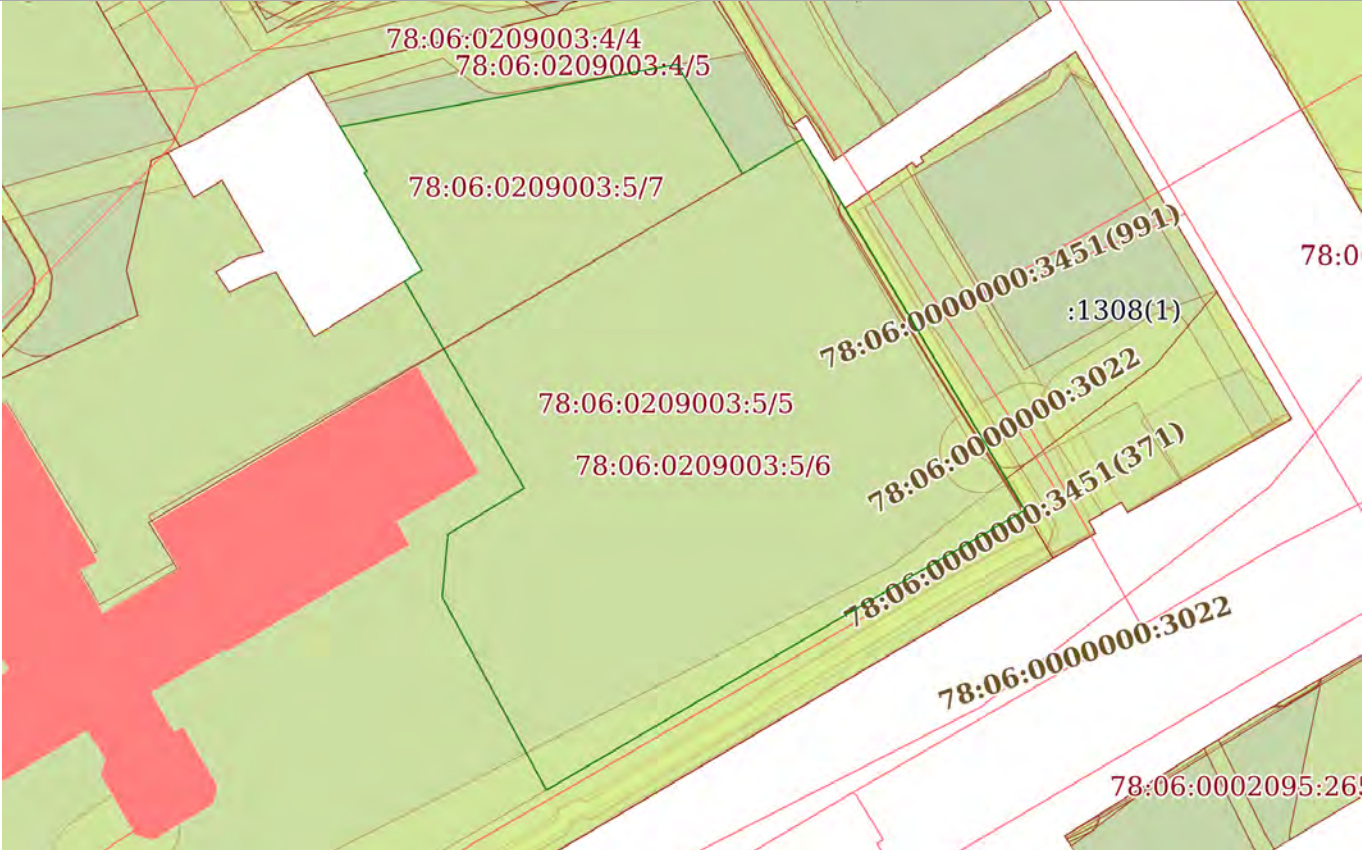
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178239781			
Кадастровый номер:		78:06:0209003:1014	
		Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры "О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 06.04.2018 № 07-19-157/18", № 815-об/24, выдан 29.11.2024, Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178239781			
Кадастровый номер:		78:06:0209003:1014	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:900	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	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
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178239781			
Кадастровый номер: 78:06:0209003:1014		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178239781			
Кадастровый номер: 78:06:0209003:1014		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

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

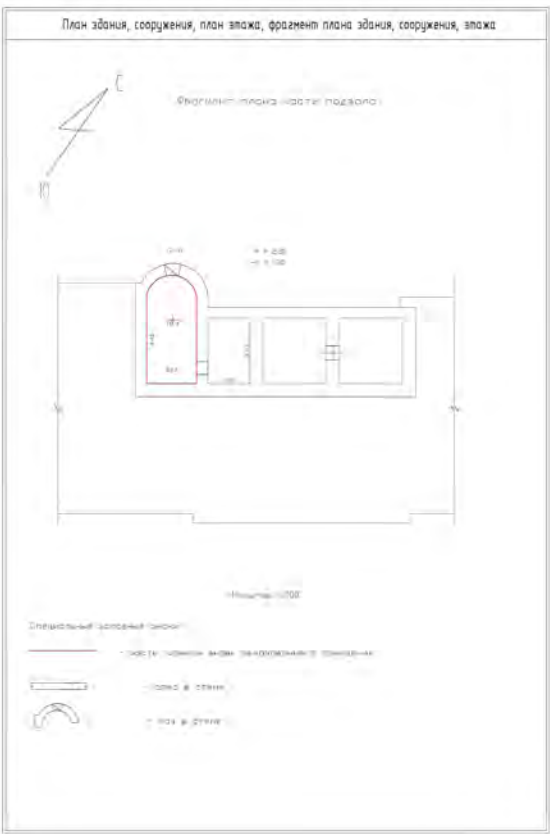
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178239781			
Кадастровый номер: 78:06:0209003:1014		Номер этажа (этажей): 3	



Масштаб 1

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178239781			
Кадастровый номер: 78:06:0209003:1014		Номер этажа (этажей): подвал	

План здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа  Масштаб 1:200	
---	--

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

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 22.09.2025, поступившего на рассмотрение 22.09.2025, 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: 6
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178239804			
Кадастровый номер:		78:06:0209003:5	
Номер кадастрового квартала:		78:06:0209003	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.02.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 78:6:2090В:5 27.02.2008 Управление Роснедвижимости по городу Санкт-Петербургу	
Местоположение:		г.Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р	
Площадь, м2:		4033 +/- 22	
Кадастровая стоимость, руб:		29454277.06	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		78:06:0000000:3022, 78:06:0209003:1014	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Дереповка Алена Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178239804			
Кадастровый номер:		78:06:0209003:5	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-01/0711/2008-526 16.02.2009 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение, № 876-рк, выдан 23.04.2008
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	16.02.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0002/2009-272	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка , утвержденный КЗРиЗ 27.02.2008г., выдан 27.02.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 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: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178239804

Кадастровый номер: 78:06:0209003:5

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	16.02.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0002/2009-271	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка , утвержденный КЗРиЗ 27.02.2008г., выдан 27.02.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	16.02.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0002/2009-270	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	



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 № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178239804			
Кадастровый номер:		78:06:0209003:5	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка , утвержденный КЗРиЗ 27.02.2008г., выдан 27.02.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	16.02.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0002/2009-269	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка , утвержденный КЗРиЗ 27.02.2008г., выдан 27.02.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

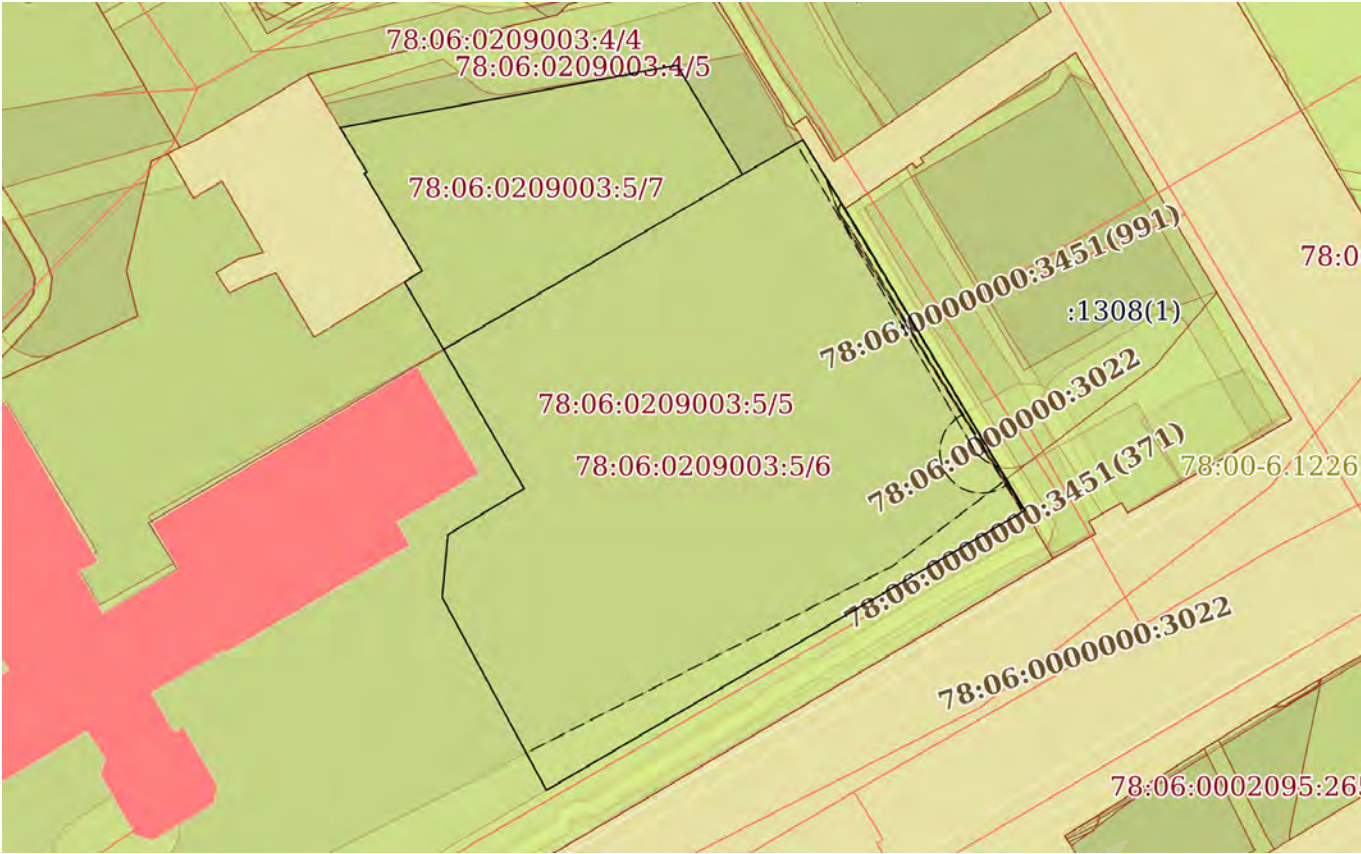
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	
Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 6	
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178239804			
Кадастровый номер:		78:06:0209003:5	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
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: 6
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178239804			
Кадастровый номер:		78:06:0209003:5	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:900	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



ОТЧЕТ №DK/100-003/O-25/20

об оценке рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 3 418,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0209003:1014, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большой В.О., дом 85 литера Р, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящее в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р с кадастровым номером 78:06:0209003:5

ЗАКАЗЧИК:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

16.04.2025

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

06.06.2025

Москва, 2025



29.05.2025

Заместителю председателя
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Щукиной Ирине Васильевне

Сопроводительное письмо

В соответствии с Государственным контрактом №24001169 от 20.01.2025 оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 3 418,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0209003:1014, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большой В.О., дом 85 литера Р, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящее в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» и часть (по обреза фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р с кадастровым номером 78:06:0209003:5.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 3 418,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0209003:1014, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большой В.О., дом 85 литера Р, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящее в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» и часть (по обреза фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р с кадастровым номером 78:06:0209003:5, по состоянию на дату оценки составила:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР ¹ и КП ²	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 3 418,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0209003:1014, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большой В.О., дом 85 литера Р, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящее в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» и часть (по обреза фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р с кадастровым номером 78:06:0209003:5	1 200 000,00	1 000 000,00

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), Федеральных стандартов оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ».

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»


/Данилов П.В./



¹ Здесь и далее - эксплуатационные расходы

² Здесь и далее - коммунальные платежи.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	5
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	6
4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	6
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	7
5.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	7
5.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
5.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	14
6.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
6.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	15
6.3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ В ОТНОШЕНИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ И ОБЪЕМА ИССЛЕДОВАНИЯ	15
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	16
7.1. 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	16
7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации	16
7.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	21
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	24
7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
7.3.1. Купля-продажа	24
7.3.2. Аренда	27
7.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	29
7.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30
7.3.5. Основные выводы	32
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	32
8.1. АНАЛИЗ НЭИ УСЛОВНО-СВОБОДНОГО УЧАСТКА	33
8.2. АНАЛИЗ НЭИ УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ	33
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	34
9.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	34
9.2. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	34
9.2.1. Подходы к оценке	34
9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы	36
9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке	37
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И/ ИЛИ ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ	38
10.1. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО МЕТОДА РАСЧЕТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	40
10.2. СТРУКТУРА РАСЧЕТА	40
10.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	41
10.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	41
10.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ	45
10.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ СРАВНЕНИЯ	48
10.7. КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ (V)	52
10.8. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ	52
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ	226
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 СТРАХОВКА ИСПОЛНИТЕЛЯ	235



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 3
к государственному контракту
№ 24001169 от «20» января 2025 г



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ООО «ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ»

КОМИТЕТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

info@dekart-group.ru

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

Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10

E-mail: in@commim.spb.ru

ОКПО 00087076

ОКОГУ 23160

ОГРН 1027809244561

ИНН 7832000076/КПП 784201001

№05-15-16063/25-0-0 от 16.04.2025

На № _____ от _____

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 20

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое здание площадью 3418.4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0209003:1014, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большой В.О., дом 85 литера Р, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящее в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р с кадастровым номером 78:06:0209003:5.

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

3. 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».

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 – наиболее эффективное использование;
- 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 (ограничения) прав не зарегистрированы.

8. Срок проведения оценки: устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 20.01.2025 № 24001169.

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, а также на электронном носителе 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.

16. Лицо, ответственное за обеспечение доступа: Быстрова Изабелла Александровна, телефон: +7(911)-848-45-71; +7 (812) 417-58-63.

Настоящее задание на оценку является основанием для обеспечения доступа на объект.

ЗАКАЗЧИК

Комитет имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Заместитель председателя Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00B27A772B67FD92589789645C20A90A08
Владелец Щукина Ирина Васильевна
Действителен с 23.12.2024 по 18.03.2026

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Общество с ограниченной ответственностью
«ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ»
Генеральный директор



Данилов П.В.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица №1

Показатель	Характеристика
Наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (КИО)
Место нахождения	191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2Н
ОГРН	1027809244561
ИНН/КПП	7832000076/ 784201001

2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №2

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Данченко Анна Ивановна
Членство в СРО	Член АСОО «СОЮЗ». Адрес СРО: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10. Реестровый номер №1185. Ссылка на страницу оценщика в реестре - https://www.srosoyz.ru/sro/members/1ea650cc-d6e5-45a6-8d58-cafdc21a3170

Показатель	Характеристика
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ» (ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»)
Место нахождения	105005, г. Москва, Аптекарский пер., д.4, стр.1
Телефон	(495) 120-02-40
ОГРН	1087746615857 от 07.05.2008 г.
Страхование ответственности	Страховой полис: №0780R/776/55019/24 выдан страховой компанией АО «АльфаСтрахование» на сумму 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) рублей срок действия с 21 августа 2024 года по 20 августа 2025 года включительно
Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия	
Привлекаемые специалисты	Не привлекались.

3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Согласно ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции), оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

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

В рамках настоящей оценки, оценщик и исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.

4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (с последними изменениями), Федеральными стандартами оценки:

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

а также со:

- Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ».

Перечисленные стандарты применены на основании ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), в соответствии с которым выполнен настоящий отчет и п. 4 ФСО I и п. 2 ФСО №7. Применение стандартов и правил оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ» является обязательным, поскольку Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке является членом данной Ассоциации.

Методические рекомендации в рамках настоящего отчета не применялись.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком:

- Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации от 18.12.2024 г.;
- Ситуационный план участка от 16.10.2012 г.;
- Приложение к акту обследования от 29.10.2024 г.;
- Письмо ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» № Исх-01334/003 от 31.10.2024 г.;
- Письмо АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» № 81/11218 от 01.11.2024 г.;
- Письмо ПАО «Россети Ленэнерго» № КС/033-08/9385 от 31.10.2024 г.;
- Предварительное заключение о возможности технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» № ЛЭ/16-50/2033 от 01.11.2024 г.;
- Письмо Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-10916 от 28.10.2024 г.;
- Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № 01-43-25763/24-0-0 от 21.10.2024 г.;
- Акт отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии от 26.08.2017 г.;
- Паспорт объекта культурного наследия от 26.07.2018 г.;
- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 07-19-157/18 от 06.04.2018 г.;
- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 569-рп от 12.07.2023 г.;
- Акт технического состояния объекта культурного наследия от 30.05.2024 г.;
- Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 874-рк от 25.09.2024 г.;
- Выписка из ЕГРН на здание от 09.04.2025 г.;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-001/2025-88100868 от 11.04.2025 г.;
- Технический план помещения от 27.03.2025 г.;
- Технический план здания от 27.03.2025 г.

Копии документов, используемых оценщиком, представлены в приложении 2 настоящего отчета.

5.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Оценка стоимости объекта с юридической точки зрения представляет собой оценку имущественных прав на него.

В соответствии с заданием на оценку в рамках данной оценки определялись следующие права – право пользования и владения на условиях аренды. Предполагается, что результаты проведенной оценки будут использованы для последующей сдачи площадей в аренду. Иное использование результатов оценки не предполагается.

Объект оценки принадлежит на праве собственности городу Санкт-Петербургу. Распоряжение государственным имуществом Санкт-Петербурга в соответствии с действующим законодательством осуществляет Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга.

В соответствии с данными Выписки из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № 01-43-25763/24-0-0 от 21.10.2024 г., нежилое здание является объектом культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящее в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», у собственника имеются обязательства по сохранению объекта.

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга является исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга.

Комитет проводит государственную политику в сфере управления и распоряжения государственным имуществом Санкт-Петербурга, а также в сфере земельных отношений (за исключением инвентаризации земель и территорий зелёных насаждений в Санкт-Петербурге, а также муниципального земельного контроля на территории Санкт-Петербурга).

Согласно ст. 608 части 2 Гражданского кодекса РФ, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником.

Право собственности согласно ст. 209 части 1 Гражданского кодекса РФ включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им другим образом.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

При определении стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета оценщик исходил из предположения об отсутствии обременений оцениваемого имущества, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

5.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Заданию на оценку, оценке подлежит право временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 3 418,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0209003:1014, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большой В.О., дом 85 литера Р, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящее в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р с кадастровым номером 78:06:0209003:5.

В ходе проведения работ по оценке был проведен осмотр оцениваемого здания.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в таблице ниже на основании документов, приведенных в п. 5.1.

Описание оцениваемого здания

Таблица №3

Характеристика	Значение
Наименование	Нежилое здание
Местоположение объекта	Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Гавань, проспект Большой В.О., дом 85 литера Р
Кадастровый (условный) номер	78:06:0209003:1014
Общая площадь, кв. м	3 418,4
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Не используется
Этажность здания	4, в т.ч. подземных 1
Год постройки	1909
Кадастровая стоимость, руб.	60 258 742,06
Материал стен	Кирпичные
Конфигурация	Функциональная
Планировка	Смешанная

Характеристика	Значение
Техническое состояние здания	Неудовлетворительное
Расположение	На 1 линии
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Соответствует
Наличие перепланировки	Отсутствует
Наличие инженерных систем	Отключены
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Историческая и культурная значимость объекта	Является объектом культурного наследия федерального значения

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с данными Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».³ Укрупненная шкала оценок физического износа, согласно вышеуказанному источнику, представлена ниже.

Таблица №4

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Оценочная степень фактического износа, %	Среднее значение, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5	2,5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15	10,0
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30	22,5
4 – Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50	40,0
5 - Плохое, ветхое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75	62,5
6 – Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100	87,5

Информация об объекте из информационных систем Росреестра представлена ниже.


Здание

Дата обновления информации: 25.04.2025

Действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Здание

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

78:06:0209003:1014

Дата присвоения кадастрового номера

29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Гавань, проспект Большой В.О., дом 85 литера Р

Площадь, кв.м

3418.4

Назначение

Нежилое

Количество этажей

4

Количество подземных этажей

1

Материал наружных стен

Кирпичные

Год ввода в эксплуатацию

1909

³ <https://areall.ru/>



Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	70695479.85
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	25.04.2025

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:06:020908:5:9
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-33/039/2011-025 от 02.03.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Объект культурного наследия № 78-78-01/0819/2007-381 от 27.12.2006

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Рисунок 1 – Данные Росреестра о здании

Описание земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание

Таблица №5

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р
Кадастровый номер	78:06:0209003:5
Общая площадь, кв.м	4 033
Кадастровая стоимость, руб.	29 454 277,06
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Наличие улучшений	Нежилое здание кад. №78:06:0209003:1014
Форма	Неправильная многоугольная
Рельеф	Ровный
Доп. информация	Участок не огорожен, не имеет твердого покрытия, не охраняется

Информация с портала Росреестра представлена в таблице ниже.





Земельный участок
 Дата обновления информации: 18.02.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0209003:5
Дата присвоения кадастрового номера	27.02.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р
Площадь, кв.м	4033
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	29454277.06
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	18.01.2023

Ранее присвоенные номера

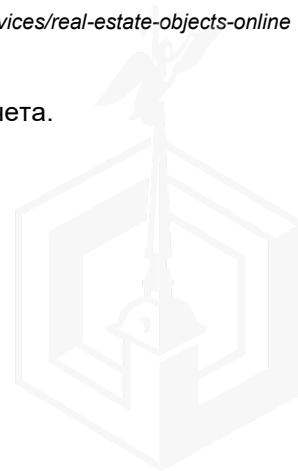
Кадастровый номер	78:6:2090В:5
-------------------	--------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0711/2008-526 от 16.02.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-01/0002/2009-272 от 16.02.2009 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-01/0002/2009-270 от 16.02.2009 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-01/0002/2009-269 от 16.02.2009 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-01/0002/2009-271 от 16.02.2009

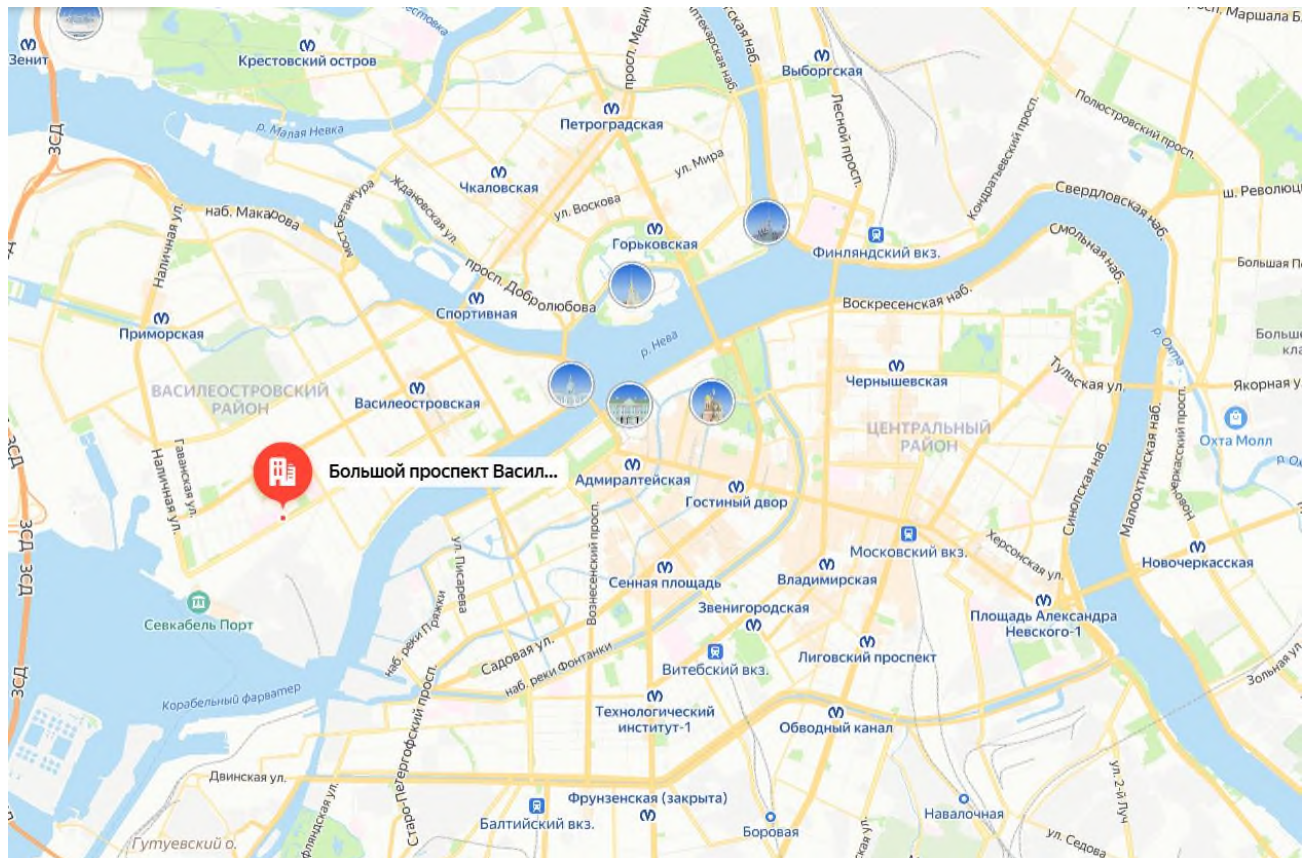
Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Рисунок 2 – Данные Росреестра о земельном участке
 Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.



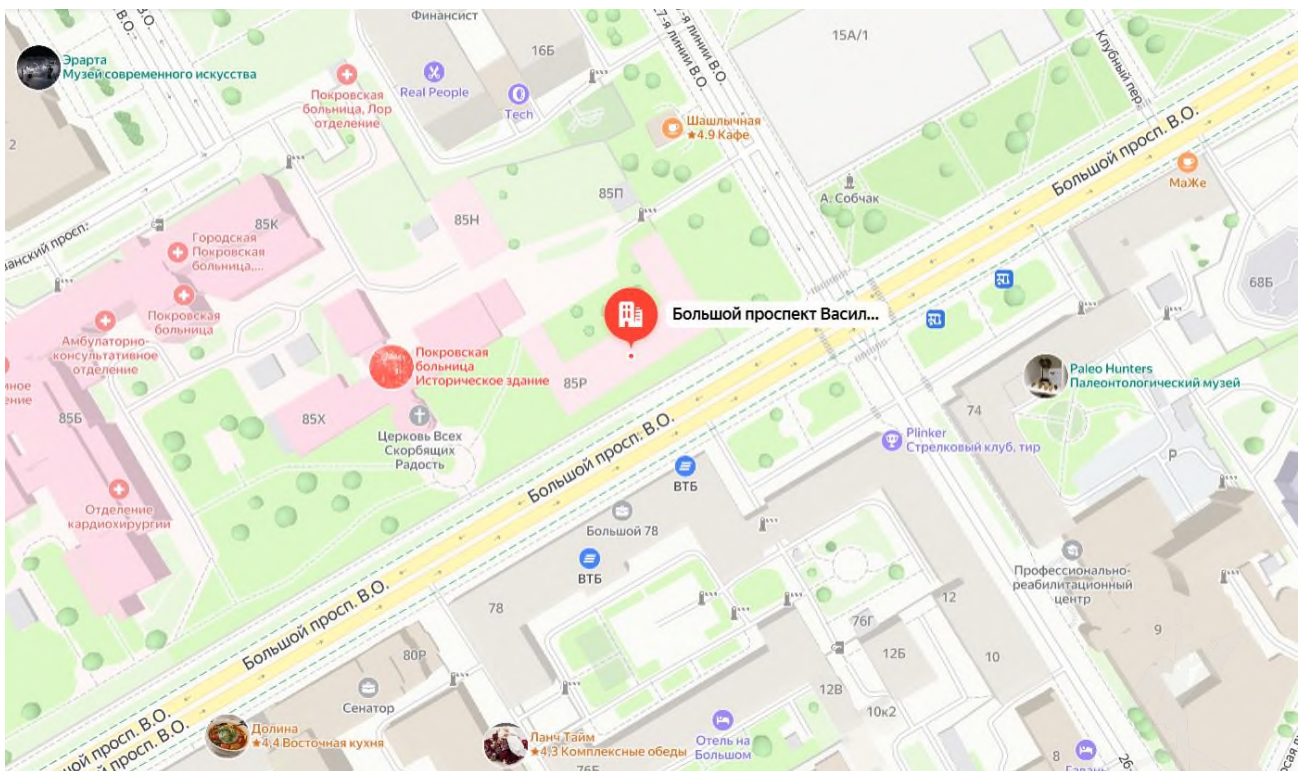
5.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки представлено на карте ниже.



Источник: сервис «Яндекс. Карты» (<https://maps.yandex.ru>)

Рисунок 3 – Местоположение объекта оценки на карте города



Источник: сервис «Яндекс. Карты» (<https://maps.yandex.ru>)

Рисунок 4 – Локальное местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен на территории Василеостровского района г. Санкт-Петербурга.

Санкт-Петербург⁴ — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа. Основан 16 (27) мая 1703 года царём Петром I. В 1714—1728 и 1732—1918 годах — столица Российского государства.

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

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

Население: 5 598 486 человек (2023 год). Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению (уступая лишь Москве и Лондону), а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов: Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект.

Василеостровский район — административно-территориальная единица, один из четырёх центральных районов Санкт-Петербурга.⁵

Территория района включает в себя два крупных острова, разделенные небольшой рекой Смоленкой: Васильевский остров и остров Декабристов, а также небольшой Серный остров.

Общая площадь района составляет 2,15 тыс. га, это один из самых маленьких по площади районов Санкт-Петербурга. Площадь зеленых насаждений 118 га, из которых: 51 га кладбища (самое крупное — Смоленское); остальная часть зеленых насаждений приходится на Румянцевский, Опочинский и Шкиперский сады, сад Декабристов, два небольших парка, а также скверы. Общая протяженность улиц района — 90 км. Площадь дорожного покрытия 198 га.

До декабря 2016 года в период летней навигации во время разводки мостов на Неве на несколько часов сухопутная связь с другими районами Санкт-Петербурга полностью прерывалась. В декабре 2016 года открыт центральный участок Западного скоростного диаметра, что обеспечило возможность круглосуточного транспортного сообщения с остальной территорией города.

Численность населения						
1939 ^[12]	2002 ^[13]	2009 ^[14]	2010 ^[15]	2012 ^[16]	2013 ^[17]	2014 ^[18]
155 594	↗199 692	↘194 682	↗203 058	↗206 419	↗210 249	↗211 048
2015 ^[19]	2016 ^[20]	2017 ^[21]	2018 ^[22]	2019 ^[23]	2020 ^[24]	2021 ^[25]
↗211 132	↘208 734	↗209 188	↗209 587	↘208 713	↘207 482	↗209 733
2023 ^[26]	2024 ^[27]	2025 ^[2]				
↘206 680	↘205 398	↗208 720				

Рисунок 5 – Население Василеостровского района Санкт-Петербурга

По результатам переписи 2002 года, в промышленности занято около четверти (25 %) работающего населения. Дети и подростки составляют 16 %, люди трудоспособного возраста — 58 %, пенсионного возраста — 26 %.

Основные характеристики локального местоположения оцениваемого объекта по результатам визуального осмотра и данным сервиса «Яндекс. Карты» представлены в следующей таблице.

⁴<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3>

⁵https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B0%D1%81%D0%B8%D0%BB%D0%B5%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, проспект Большой В.О., дом 85 литера Р
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Василеостровском районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	 Горный институт  1,05 км 2 ▲  Василеостровская  2,58 км  Приморская  2,86 км  28-я и 29-я линии В.О.  770 м 4 ▲  26-я и 27-я линии В.О.  790 м  Станция метро Горный институт  1,1 км  Балтийский завод  1,15 км  Косая линия  1,17 км
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает жилая многоквартирная застройка, коммерческая недвижимость
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Высокая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Хорошее
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Высокая

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

6.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в задании на оценку целях.
- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
- Расчетные процедуры по определению стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Microsoft Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета – при получении итогового значения рыночной стоимости. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.
- Отчёт и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы заказчиком только для определенных целей, указанных в отчёте. Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком данных отчёта, выходящих за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет реализовано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены

предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8. Законодательством Российской Федерации в сфере оценочной деятельности не регулируются вопросы, связанные с необходимостью выделения налога на добавленную стоимость при определении рыночной стоимости и, соответственно, включения указанного налога в отчет об оценке. Вопросы исчисления налога на добавленную стоимость не относятся к деятельности, результатом которой является определение рыночной стоимости. Таким образом, величина рыночной стоимости объекта не зависит от особенностей налогообложения налогом на добавленную стоимость. Итоговая величина рыночной стоимости может содержать / не содержать размер НДС в зависимости от системы налогообложения, применяемой правообладателем объекта оценки, данный вопрос находится за пределами компетенции оценщика.

6.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Отсутствуют.

6.3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ В ОТНОШЕНИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ И ОБЪЕМА ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Ответственность за предоставление (не предоставление) информации относительно объекта оценки, его количественных качественных характеристик несет заказчик. Информация, полученная от заказчика оценки, считается достоверной на дату оценки.

2. Определение стоимости объекта производится на основании предоставленных заказчиком документов. Поиск (в т. ч. запрос в сторонних организациях) других документов по объекту оценки в обязанности оценщика не входит.

3. Информация, полученная от заказчика оценки, считается достоверной на дату оценки. Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам.

4. Исходные данные, использованные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

5. Оценщик не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводит аудиторской проверки документации и информации представленной для проведения оценки.

6. В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Оценщик считает надежными и достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.

8. При определении стоимости объекта оценки оценщик исходил из предположения об отсутствии обременений оцениваемого имущества, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

9. Формулировки «определение рыночной стоимости права временного владения и/ или пользования» и «определение рыночной арендной платы» являются равноценными.

10. Определение рыночной арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».

11. Рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, должна отражать эти отличия.

12. Арендная плата определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования

объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

13. В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя.

Указанные ограничения и связанные с ними допущения согласованы с заказчиком.

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

7.1. 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

7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации⁶

Основные итоги

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2025 года ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в январе вырос на +2,2% г/г. Основным источником промышленного роста остаются обрабатывающие производства: в январе их выпуск увеличился на +7,0% г/г.

3. В январе высокие показатели роста продемонстрировал объем строительных работ: +7,4% г/г.

4. Объем оптовой торговли превысил уровень прошлого года на +2,2% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе увеличился на +2,1% г/г. По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса выросло на +0,8% г/г, молока – на +2,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

6. В январе грузооборот транспорта увеличился на +1,1% г/г.

Без трубопроводного транспорта в январе грузооборот увеличился на +4,4% г/г. Темпы роста грузооборота на железнодорожном транспорте составили +6,2% г/г, в автомобильном транспорте темпы роста составили +4,7% г/г.

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +4,9% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в январе увеличился на +5,4% г/г в реальном выражении. Объем платных услуг населению в январе продемонстрировал рост до +2,5% г/г. Оборот общественного питания увеличился на +9,4% г/г.

8. Инфляция в январе составила 9,92% г/г. По состоянию на 3 марта 2025 года инфляция год к году 10,07% г/г. С начала года по 3 марта потребительские цены выросли на 2,09%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе составил +8,7% г/г. В целом по промышленности в январе индекс вырос на +9,7% г/г.

9. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. Безработица в январе составила 2,4% от рабочей силы.

В декабре в номинальном выражении заработная плата выросла на +21,9% г/г и составила 128 665 рублей, в реальном выражении рост ускорился до +11,3% г/г. По итогам 2024 года номинальная заработная плата увеличилась на +18,3% г/г и составила 87 952 рубля, реальная – выросла на +9,1% г/г.

⁶https://www.economy.gov.ru/material/file/a2c3c7ef7eac7ac572c02538ca2dbe75/2025_03_05_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%BE_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B8%CC%86_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8_%D1%81%D0%B0%D0%B8%CC%86%D1%82_%D0%98%D0%A2%D0%9E%D0%93.pdf

https://cbr.ru/Collection/Collection/File/55193/bulletin_25-02.pdf

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность															
ВВП*	3,0	4,1	3,8	4,5	3,6	3,2	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	2,1	-3,2	-8,6	-11,6	-1,3	-11,4	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	7,4	2,1	3,3	7,5	0,5	0,1	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	2,2	6,8	4,4	3,3	3,0	7,2	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	4,9	6,4	5,2	5,0	5,4	5,0	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	5,4	7,2	5,5	5,2	6,0	5,2	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,5	3,3	2,7	3,0	2,4	3,4	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,4	9,0	10,0	10,7	10,0	9,2	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	1,1	0,5	0,9	4,2	2,2	-3,7	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	4,4	-2,7	-2,4	4,6	-3,1	-8,1	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	8,6 ¹	-	-	-	-	5,1	8,3	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	2,2	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	7,0	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	9,9 / 10,1 ²	9,5	9,0	9,5	8,9	8,5	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей															
Промышленность	9,7	12,1	4,8	7,9	3,9	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	12,0	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	8,7	11,2	7,6	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	9,0	11,3	7,3	7,2	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	-	87 952	100 620	128 665	86 399	86 582	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	18,3	18,8	21,9	16,8	16,4	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	8,4	8,6	-	-	-	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,3	4,1	-	-	-	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,1	0,1	-0,2	0,5	0,0	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,3	76,1	76,4	76,4	76,6	76,3	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	75,9	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,8	0,7	0,5	1,1	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,5	74,2	74,7	74,6	74,8	74,6	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,2	74,3	74,3	74,4	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,9	73,8	73,5	73,4	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,9	-20,2	-20,9	-21,9	-19,6	-21,2	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,8	1,9	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,4	61,4	61,2	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,4	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут разработаны Росстатом в апреле 2025 г., данные по ВВП уточнены с 2021 г.).

¹ Январь–сентябрь 2024 г.² В январе 2025 г. / по состоянию на 3 марта 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	2,2	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	5,9	1,3	2,6	7,5	2,3	-2,0	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	4,6	2,5	3,8	8,7	-0,7	3,6	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	-0,3	4,4	10,5	-4,8	9,5	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,6	1,2	6,1	14,2	5,6	-4,0	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	7,0	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	2,0	4,1	2,9	3,2	0,7	4,7	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.															
пищевые продукты	1,7	3,5	1,9	1,9	0,4	3,2	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	0,6	9,4	8,3	9,5	5,9	9,7	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	14,4	-2,8	4,0	8,5	-11,4	17,1	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	-3,4	3,6	4,1	5,2	2,6	4,6	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.															
текстильные изделия	5,5	3,8	3,9	8,4	2,9	0,6	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-0,1	5,9	11,8	11,0	10,5	13,7	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-30,0	-3,3	-17,2	-17,8	-20,3	-13,4	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	1,5	4,9	3,0	0,7	1,8	6,7	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,8	4,2	3,8	2,4	-1,4	10,1	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	3,2	5,6	3,8	4,3	3,8	3,3	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,0	4,4	-2,2	-16,5	3,5	8,9	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	1,9	-2,1	-1,5	0,8	-3,3	-2,0	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	7,7	4,8	5,0	6,5	3,9	4,6	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	6,1	3,1	3,0	3,0	2,5	3,6	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	22,8	18,0	22,8	34,7	17,4	16,1	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,5	0,8	-1,8	-2,7	-1,9	-0,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,1	4,4	3,3	1,3	2,0	6,0	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
Металлургический комплекс	6,8	7,7	6,8	10,9	3,8	5,1	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.															
металлургия	-1,7	-1,2	-3,0	-1,7	-3,6	-3,8	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	33,1	35,3	37,1	49,6	26,4	32,7	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
Машиностроительный комплекс	15,6	19,5	20,5	22,7	14,2	24,1	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	7,2	28,8	29,3	27,0	18,4	46,0	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	2,2	6,6	8,3	11,8	3,4	9,1	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не кл. в другие группировки	16,5	-2,7	-0,9	-6,1	7,6	-1,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-5,5	16,5	10,3	8,8	6,5	15,6	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	36,9	29,6	33,9	44,8	22,1	30,2	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
Прочие производства	8,8	4,3	8,2	7,8	9,2	7,3	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.															
мебель	-2,4	7,7	4,0	3,5	1,4	7,3	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	9,4	6,8	1,1	-4,8	-0,2	9,0	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	11,2	3,2	10,2	10,7	12,4	7,0	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-6,4	2,3	-0,2	-2,8	1,4	1,3	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	3,2	-0,1	-1,1	0,8	-2,4	-1,9	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Состояние экономики

В начале 2025 г. российская экономика сохраняла положительную динамику. Потребительский спрос оставался по-прежнему высоким, несмотря на дальнейшее замедление розничного кредитования и высокую норму сбережений. Дополнительный временный импульс спросу придало смещение выплат годовых премий из I квартала 2025 г. в конец 2024 года. Это транслировалось в сохранение высокого текущего роста потребительских цен. Пока он лишь ненамного замедлился с месячных пиков ноября – декабря (с поправкой на сезонность). Для возвращения к устойчиво низкой инфляции требуется поддержание жестких денежно-кредитных условий в течение продолжительного времени. Нормализация бюджетной политики с возвратом к параметрам бюджетного правила в этом году также вносит важный вклад в процесс замедления инфляции. Это в большей степени проявится в последующие месяцы, так как в начале года бюджет более активно, чем обычно авансировал расходы по госзаказу.

В январе – феврале сохранялись высокие темпы роста потребительских цен. Хотя их рост несколько замедлился по сравнению со значениями ноября и декабря, устойчивость процесса дальнейшего замедления пока остается под вопросом. Спрос в экономике по-прежнему высокий, несмотря на тор-

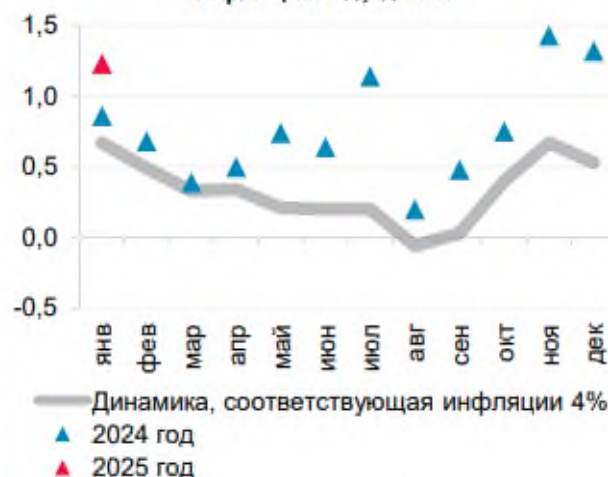
можение роста кредитования. Денежная масса пока продолжает быстро расширяться в результате совместного вклада в ее рост кредита и бюджетного дефицита.

Таблица 1. Инфляция и ее компоненты

	Янв. 2023	Янв. 2024	Ноя. 2024	Дек. 2024	Янв. 2025
% г/г					
Все товары и услуги	11,8	7,4	8,9	9,5	9,9
Базовая инфляция	13,7	7,2	8,3	8,9	9,3
Продовольственные товары	10,2	8,1	9,8	11,1	11,1
Непродовольственные товары	12,2	6,2	5,7	6,1	6,1
Услуги	13,5	8,1	11,4	11,5	13,0
% м/м SAAR					
Все товары и услуги	6,8	6,8	13,7	14,0	10,7
Базовая инфляция	2,6	6,3	11,9	14,5	11,0
Продовольственные товары	7,7	6,8	21,1	22,5	7,6
– без плодоовощей	0,7	5,3	14,0	19,3	14,3
Непродовольственные товары	2,8	6,1	5,7	10,3	5,4
– без нефтепродуктов	3,1	6,1	4,3	9,2	5,2
Услуги	11,3	7,5	14,0	7,7	22,1
– без ЖКУ	9,6	10,0	20,2	9,5	21,6

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 1. Рост цен, соответствующий инфляции 4%, % м/м



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 6

Поступательная динамика экономической активности сохраняется, в частности, в потребительском сегменте. Быстрый рост трудовых доходов по-прежнему обеспечивает и прирост потребления, и прирост сбережений, несмотря на торможение розничного кредитования. Вместе с тем опросные и аналитические показатели рисуют более смешанную картину в разрезе отраслей.

Рисунок 20. Кредитный импульс, % от ВВП



Источники: Банк России, расчеты ДИП.

Рисунок 7

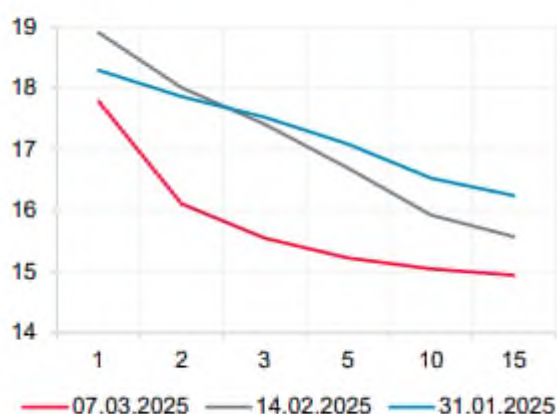
Динамика кредитования продолжает оказывать сдерживающее влияние на спрос в экономике: в январе кредитный импульс⁷ продолжил снижение как в розничном, так и в корпоративном сегменте. Вместе с тем портфель банковских кредитов растет. Это означает, что кредит поддерживает спрос, хотя и существенно меньше, чем в предыдущие годы.

Сохранение ключевой ставки неизменной в феврале и активизация дипломатических контактов России и США поддержали ралли на российских финансовых рынках. В результате продолжилось снижение доходности по государственным и корпоративным облигациям, укрепился рубль, выросли цены российских акций. Высокий спрос со стороны инвесторов позволил в январе – феврале разместить большой объем государственных бумаг с фиксированным купоном и корпоративных облигаций, что позволило частично компенсировать замедление кредитования.

Кривая ОФЗ ушла вниз на 50–198 б.п. относительно конца января. При этом реальные доходности ОФЗ-ИН оставались стабильными, то есть произошло снижение вмененной инфляции.

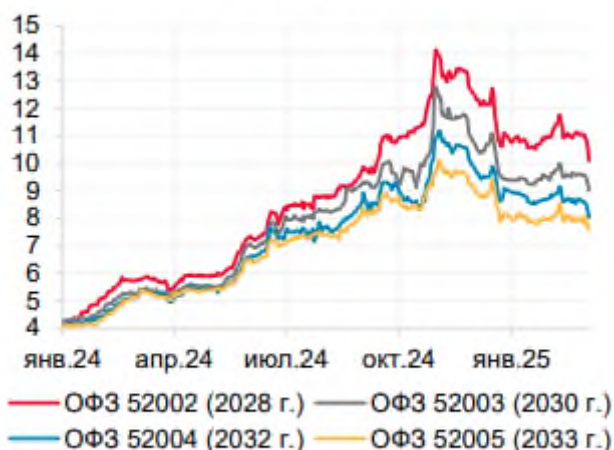
⁷ Рассчитывается как сумма абсолютных приростов кредитного портфеля (скорректированного на валютную переоценку) за скользящий год и аналогичный показатель за предыдущий год. Затем разница между этими показателями делится на ВВП за предыдущий скользящий год.

**Рисунок 24. Кривая бескупонной доходности
ОФЗ, % годовых**



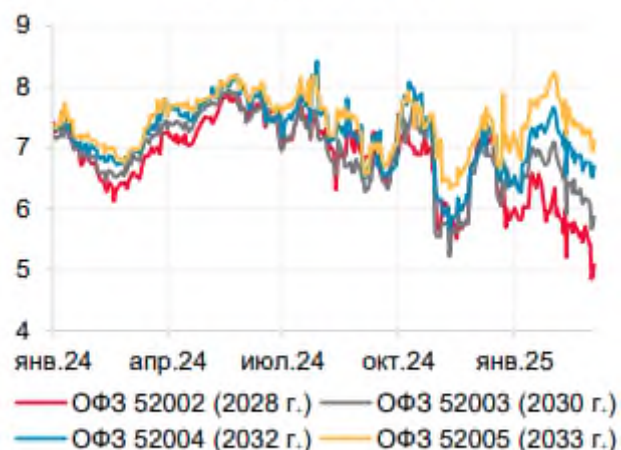
Источник: ПАО Московская Биржа.

**Рисунок 26. Реальные доходности ОФЗ-ИН,
% годовых**



Источник: ПАО Московская Биржа.

**Рисунок 27. Вмененная инфляция
из ОФЗ-ИН и ОФЗ-ПД, %**



Источник: ПАО Московская Биржа.

Рисунок 8

Цены на сырьевые товары на международных товарных рынках в феврале менялись разнонаправленно под влиянием объявленных и ожидаемых изменений во внешней торговле США и других стран. Вместе с тем индекс цен на товары российского экспорта в целом остался без изменений, несмотря на снижение цен на нефть.

Рубль в январе – феврале укрепился благодаря благоприятным сезонным и геополитическим факторам. Последние повысили оптимизм инвесторов и способствовали росту цен активов на российском рынке ценных бумаг. Это означает некоторое смягчение ценовых составляющих денежно-кредитных условий по сравнению с ноябрем – декабрем. С начала года курс доллара США снизился на 12,3% и достиг 89,6 руб., а юань подешевел на 8,5%, до 12,3 рубля.



Рисунок 29. Динамика валютных курсов, руб.



Источник: Банк России.

Рисунок 9

7.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга⁸

Таблица №9

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ					
СВОДНЫЕ ИТОГИ					
	млрд рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-февраль 2024 в % к январю-февралю 2023
	февраль	январь-февраль	февраль	январь-февраль	
Оборот организаций (в действующих ценах)	2908,2	5852,9	103,6	105,9	119,9
Индекс промышленного производства, %	x	x	100,5	102,7	114,7
Объем работ по виду деятельности "строительство"	40,0	70,1	100,3	109,4	89,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	139,7	587,9	58,8	73,6	92,9
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	161,6	326,8	108,5	110,1	124,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	15,0	29,5	111,5	108,5	109,9
Оборот оптовой торговли	1896,4	3848,9	87,9	92,2	124,0
Оборот розничной торговли	225,7	455,4	97,4	100,6	109,3
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	91,9	183,8	106,6	108,2	105,8
непродовольственными товарами	133,8	271,6	92,2	96,2	111,4
Оборот общественного питания	27,9	55,4	129,2	128,8	108,3
Объем платных услуг населению	84,4	170,1	103,2	104,2	100,1
Индекс потребительских цен, %	100,5	101,9 ¹⁾	109,7	109,9	101,6 ¹⁾

⁸https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/11000825_022025.pdf

Промышленность

Индекс промышленного производства в январе–феврале 2025 года по сравнению с январем–февралем 2024 года составил 102,7%, в феврале 2025 года по сравнению с февралем 2024 года – 100,5%, по сравнению с январем 2025 года – 109,1%.

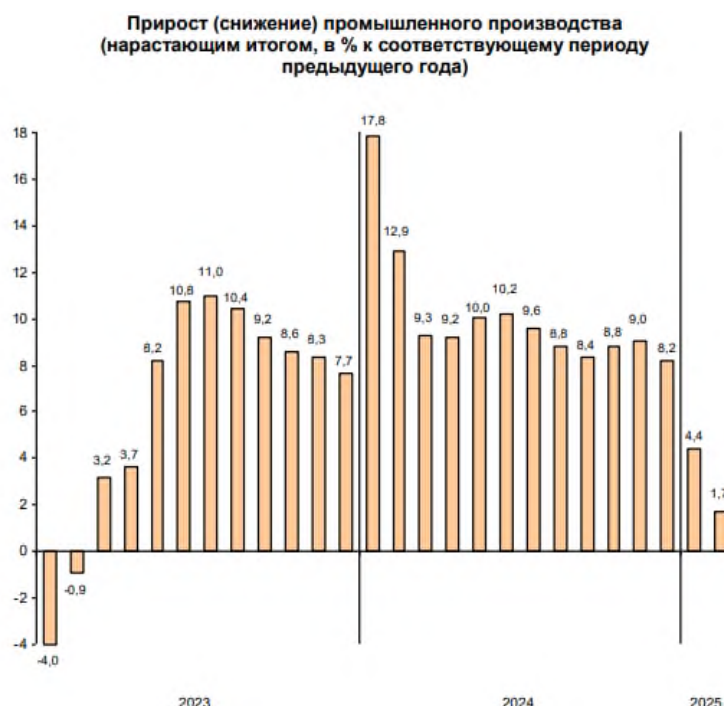


Рисунок 10

Строительство

По виду деятельности "строительство" в январе–феврале 2025 года объем работ составил 70,1 млрд рублей, индекс физического объема к январю–февралю 2024 года – 109,4%.

В январе–феврале 2025 года за счет нового строительства и реконструкции введено в действие 17 объектов производственных мощностей и социальной инфраструктуры, отдельные виды которых представлены в таблице.

Таблица №10

**Ввод в действие производственных мощностей
и объектов социальной инфраструктуры в январе–феврале 2025 года**

	Единицы измерения мощностей	Введено
<i>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</i>		
Водопроводные сети	км	4,6
Канализационные сети	км	5,2
<i>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</i>		
Торговые предприятия	тыс. м ² торговой площади	0,3
<i>Транспортировка и хранение</i>		
Общетоварные склады	тыс. м ² общей площади	7,0
<i>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</i>		
Гостиницы	мест	530
<i>Деятельность в области информации и связи</i>		
Волоконно-оптические линии связи (передачи)	км	19,4
<i>Образование</i>		
Образовательные организации высшего образования	м ² учебно-лабораторных зданий	2692
<i>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</i>		
Амбулаторно-поликлинические организации	посещ./смену	100
<i>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</i>		
Физкультурно-оздоровительный комплекс	ед.	1

Ввод в действие жилых домов в январе–феврале 2025 года составил 587,9 тыс. м², что на 26,4% меньше, чем в январе–феврале 2024 года. Введено в эксплуатацию 82 многоквартирных дома, населением построено 280 индивидуальных жилых домов.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–феврале 2025 года являются Красногвардейский район – 165,8 тыс. м², Выборгский район – 90,0 тыс. м² и Невский район – 85,1 тыс. м².

Транспорт

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–феврале 2025 года составил 326,8 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–февралем 2024 года на 10,1%.

За январь–февраль 2025 года автомобильным транспортом организаций (без субъектов малого предпринимательства) перевезено 3,8 млн тонн грузов, что на 16,2% больше, чем в январе–феврале 2024 года. Объем грузоперевозок, выполненных на коммерческой основе, составил 2,8 млн тонн грузов (на 17,9% больше).

За январь–февраль 2025 года автобусами по маршрутам регулярных перевозок перевезено 110,9 млн пассажиров, что на 3,1% больше уровня января–февраля 2024 года. Пассажирооборот увеличился на 5,5% и составил 784,7 млн пасс-км.

Оптовая торговля

Оборот оптовой торговли в январе–феврале 2025 года составил 3848,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 7,8% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в феврале 2025 года – 1896,4 млрд рублей, что на 12,1% меньше, чем в феврале 2024 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе–феврале 2025 года составил 455,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 0,6% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в феврале 2025 года, соответственно, 225,7 млрд рублей (на 2,6% меньше).

Формирование оборота розничной торговли в январе–феврале 2025 года

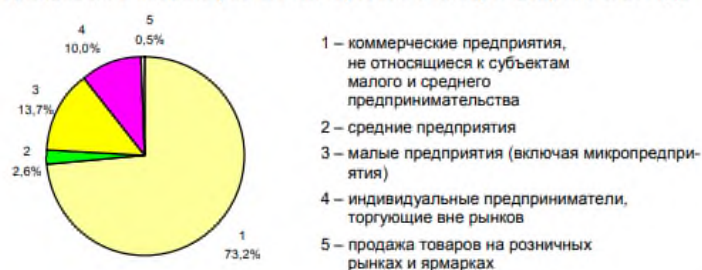


Рисунок 11

Общественное питание

Оборот общественного питания в январе–феврале 2025 года составил 55,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 28,8% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в феврале 2025 года, соответственно, 27,9 млрд рублей (на 29,2% больше).

Платные услуги населению

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе–феврале 2025 года составил 170,1 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–февралем 2024 года на 4,2%.

Цены

Темпы прироста (снижения) цен и тарифов в феврале (в % к декабрю предыдущего года)

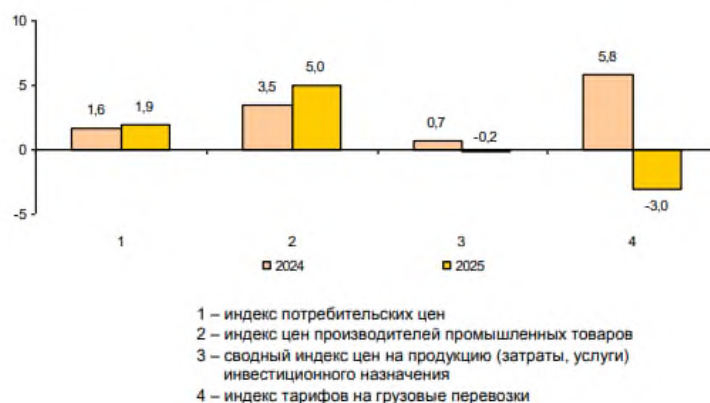


Рисунок 12

Рынок труда

В январе 2025 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1685 тыс. человек. В структуре работающих 92,3% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,2% и по договорам гражданско-правового характера – 5,5% от общего числа работающих.

К концу февраля 2025 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 13,3 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 10,2 тыс. человек, в том числе 7,2 тыс. человек получали пособие по безработице.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь 2025 года, составила 106074 рубля. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2025 года составила 67,0% к уровню декабря 2024 года и 101,6% – к уровню января 2024 года.

Финансы

По данным Комитета финансов Санкт-Петербурга в январе 2025 года доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга составили 59,8 млрд рублей, что в номинальном выражении на 4,9% меньше, чем в январе 2024 года, расходы консолидированного бюджета составили 65,5 млрд рублей, что в 1,6 раза больше аналогичного периода прошлого года.

На 1 февраля 2025 года суммарная задолженность организаций по обязательствам (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) составила 30075,0 млрд рублей, из нее просроченная – 616,3 млрд рублей или 2,0% от общей суммы задолженности (на 1 января 2025 года – 2,0%).

Дебиторская задолженность на 1 февраля 2025 года составила 15351,6 млрд рублей, из нее просроченная – 1220,2 млрд рублей или 7,9%.

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом приведённого описания объекта оценки настоящего Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге.

7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁹

7.3.1. Купля-продажа

В таблице ниже указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период февраль 2025 - март 2025 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Таблица №11

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	87 000	175 100	259 100	270 100	341 500	626 700
Офисные	50 500	150 000	223 300	221 600	289 700	428 300
ПСН	60 000	170 000	240 000	245 800	313 800	485 000
Пром/склад	19 000	71 500	100 000	96 700	121 500	152 400

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 87 000 до 626 700 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 259 100 руб., а среднее 270 100 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 50 500 руб. до 428 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 223 300 руб., среднее значение предложений 221 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

⁹ Анализ подготовлен на основании следующих данных:
<https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2025.03/>

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составил от 60 000 руб. до 485 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 240 000 руб., а среднее значение находится на уровне 245 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 19 000 руб., максимальной 152 400 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 100 000 руб., а средняя цена предложения 96 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

В таблице ниже представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

Таблица №12

Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	303 000	224 000	256 600	-
Василеостровский	286 800	250 000	249 200	-
Выборгский	208 600	217 200	243 600	97 400
Калининский	270 500	276 200	239 600	29 700
Кировский	207 500	106 600	145 000	87 100
Колпинский	-	-	122 400	72 700
Красногвардейский	213 400	231 100	219 600	99 100
Красносельский	252 600	143 000	249 100	68 500
Кронштадтский	-	-	161 300	-
Курортный	-	-	211 700	-
Московский	312 500	203 900	264 600	-
Невский	277 100	161 000	237 100	80 700
Петроградский	400 000	265 200	299 300	-
Петродворцовый	125 000	70 800	226 000	68 200
Приморский	278 700	230 000	263 700	-
Пушкинский	172 400	147 600	180 000	105 000
Фрунзенский	302 100	220 000	270 000	139 200
Центральный	321 000	227 300	249 200	-

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован в Петроградском районе, медиана составила 400 000 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Петродворцовом районе, медиана цен находится на уровне 125 000 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Калининский район, медиана цены предложения в период февраль 2025 - март 2025 составила 276 200 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Петродворцовом районе города, медианное значение цены там составляет 70 800 руб./кв.м с учетом НДС.

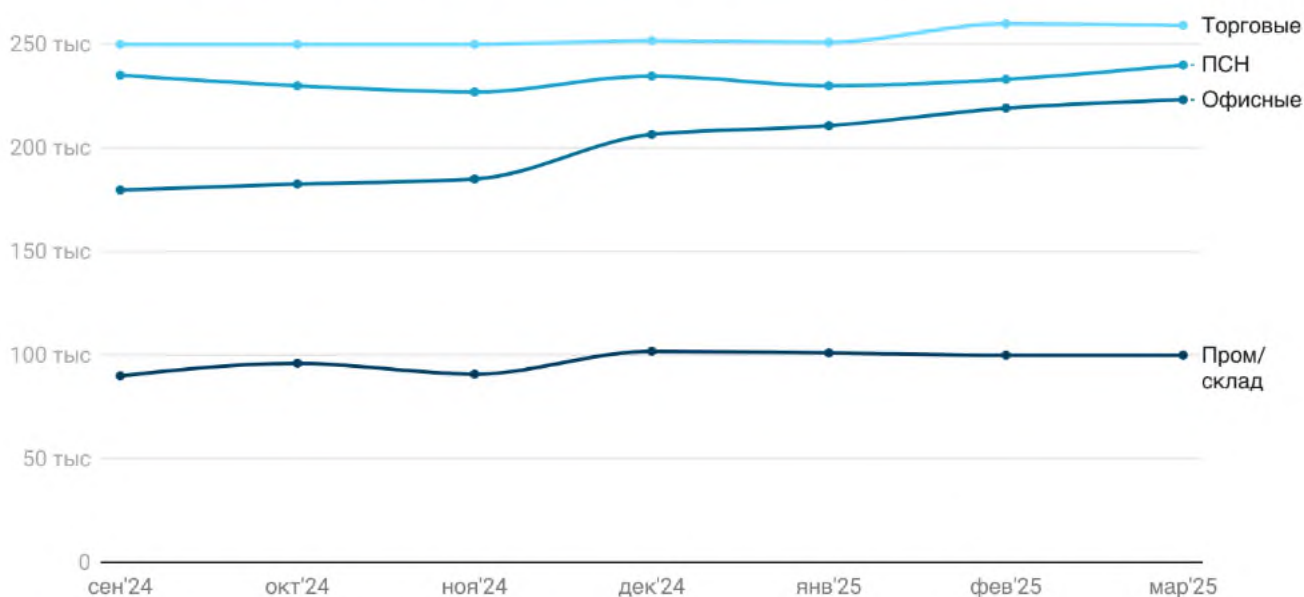
Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ценой предложения 299 300 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Колпинском районе, медиана находится на уровне 122 400 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Фрунзенском районе, медиана цены предложения на уровне 139 200 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 29 700 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Калининском районе города.

На рисунке ниже показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Санкт-Петербурга за прошедшие месяцы.



Рис. 1. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 13

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 250 000 до 260 000 руб./кв.м, с усредненным значением 253 114 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 179 700 до 223 300 руб./кв.м, со средним уровнем 201 000 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 227 000 до 240 000 руб./кв.м, усредненное значение составило 232 842 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугодия колебалась в диапазоне от 90 000 до 101 900 руб./кв.м, со средней величиной 97 128 руб./кв.м.

На рисунке ниже изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м.

Рис. 2. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-50 000	0	0	0	24,26
50 000-100 000	23,75	30,26	28,18	42,44
100 000-150 000	19,63	28,25	22,74	27,21
150 000-200 000	21,47	8,49	15,73	6,09
200 000-250 000	12	17,73	13,78	0
250 000-300 000	7,43	8,08	7,25	0
300 000-350 000	7,88	5,34	6,44	0
350 000-400 000	4,08	1,37	3,51	0
400 000-450 000	1,53	0,48	1,63	0
450 000-500 000	1,61	0	0,74	0
500 000-550 000	0,34	0	0	0
550 000-600 000	0,01	0	0	0
600 000-650 000	0,27	0	0	0

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 14

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 50 000 – 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 50 000 - 100 000, помещения свободного назначения в диапазоне 50 000 - 100 000 рублей с НДС

за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 50 000 - 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

7.3.2. Аренда

В таблице ниже приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилых недвижимости Санкт-Петербурга в период февраль 2025 - март 2025 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Таблица №13

Табл. 3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	2 300	12 800	20 500	22 900	30 400	70 800
Офисные	7 600	10 800	14 300	16 000	19 800	43 200
ПСН	6 000	13 200	19 100	20 400	25 300	47 900
Пром/склад	4 500	7 500	9 000	9 100	10 800	15 100

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 2 300 до 70 800 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 20 500 руб., а среднее значение 22 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 7 600 руб. до 43 200 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 14 300 руб., среднее значение составило 16 000 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 6 000 руб. до 47 900 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 19 100 руб., а среднее значение составило 20 400 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 4 500 руб., максимальной 15 100 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 9 000 руб., средняя ставка аренды 9 100 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

В таблице ниже представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города.

Таблица №14

Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	18 000	13 552	18 118	8 300
Василеостровский	19 950	19 000	21 053	9 600
Выборгский	20 000	16 602	18 240	8 570
Калининский	16 000	11 050	18 000	8 450
Кировский	21 451	10 030	13 844	7 900
Колпинский	25 198	13 000	16 200	9 500
Красногвардейский	21 818	15 600	19 894	11 400
Красносельский	22 032	12 480	19 000	9 180
Кронштадтский	-	-	9 547	-
Курортный	-	-	14 235	9 000
Московский	20 447	13 450	20 000	9 046
Невский	24 000	13 200	16 112	8 400
Петроградский	30 000	19 216	24 000	6 000
Петродворцовый	23 771	-	15 000	7 200
Приморский	22 800	14 620	19 683	10 900
Пушкинский	7 500	8 501	12 542	11 500
Фрунзенский	23 842	11 000	19 045	8 500
Центральный	27 974	21 000	21 438	10 500

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Петроградском районе, медианное значение составило 30 000 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Пушкинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 500 руб./кв.м/год без учета НДС.

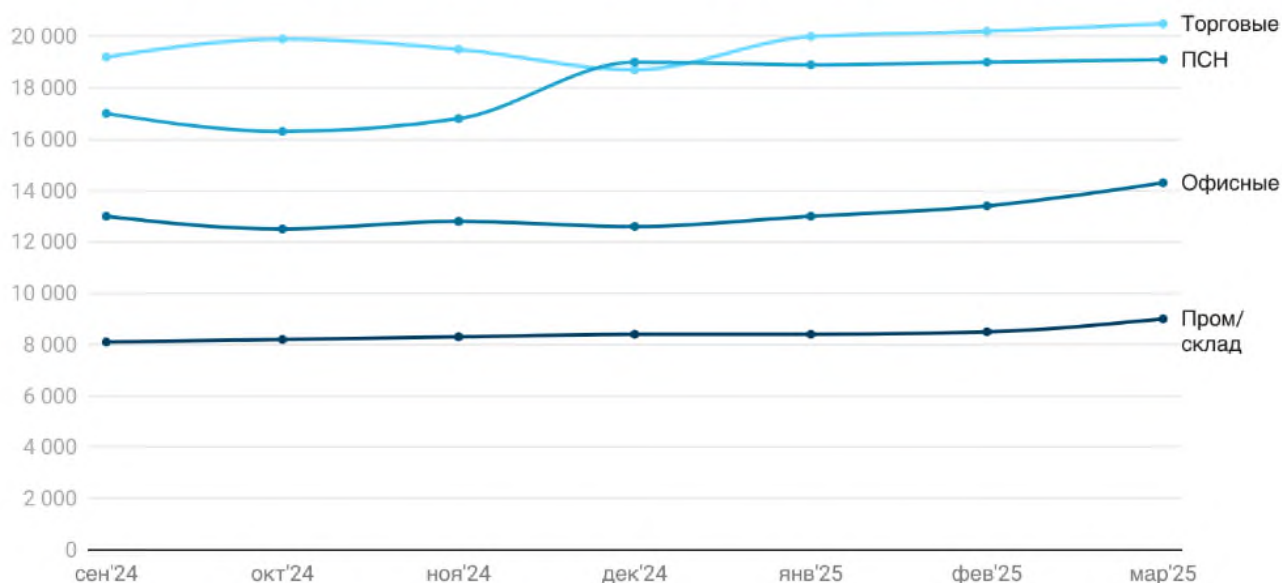
По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период февраль 2025 - март 2025 составил 21 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Пушкинском районе города, медиана ставок там составляет 8 501 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ставкой аренды 24 000 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Кронштадтском районе, медиана составила 9 547 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Пушкинском районе, медианное значение находилось на уровне 11 500 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 6 000 руб./кв.м/год без НДС расположены в Петроградском районе города.

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 18 700 до 20 500 руб./кв.м/год, с усредненным значением 19 714 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 12 500 до 14 300 руб./кв.м/год, со средним уровнем 13 085 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 16 300 до 19 100 руб./кв.м/год, средний уровень составил 18 014 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 8 100 до 9 000 руб./кв.м/год, со средней величиной 8 414 руб./кв.м/год.

Рис. 3. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС



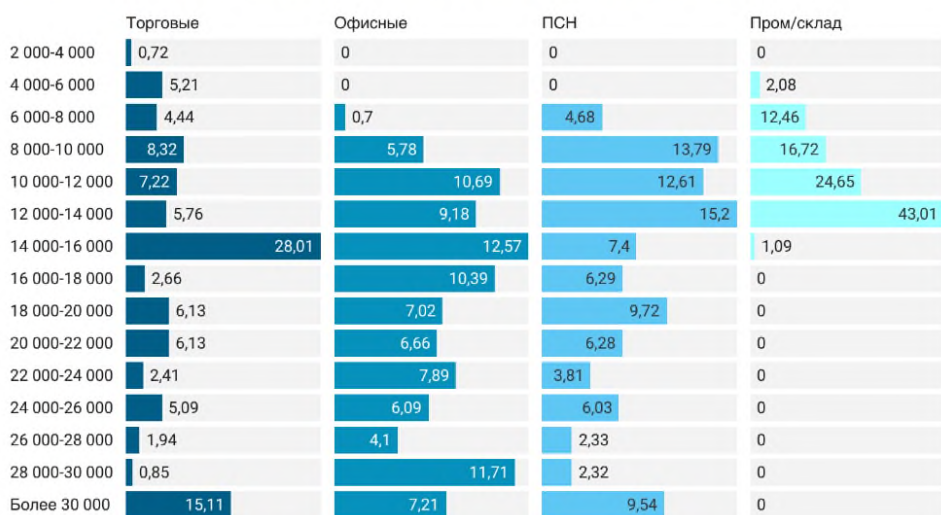
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 15

На рисунке ниже приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды.



Рис. 4. Гистограммы распределения площадей по диапазонам ставок аренды за 1 кв.м, %



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 16

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 14 000 – 16 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 14 000 - 16 000, помещения свободного назначения в диапазоне 12 000 - 14 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 12 000 - 14 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

7.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Оценщиком проведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из рынка недвижимости сопоставимого назначения, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования.

В таблице ниже представлена информация о максимально сопоставимых объектах с объектом оценки, выявленных в результате анализа рынка аренды ветхой недвижимости в Санкт-Петербурге.

Таблица №15

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Ссылка	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832757	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832760	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=825271	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=654889	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=677498
Сделка/предложение	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка
Дата оценки/сделки	Январь 2025	Январь 2025	Декабрь 2024	Июль 2022	Ноябрь 2022
Передаваемые права	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Наличие обременений	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия федерального значения	объект культурного наследия регионального значения
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Кадастровый номер здания	78:38:0011223:83	78:38:1112404:2009	78:38:1112404:2037	78:06:0002011:2006	78:06:0002122:228
Кадастровый номер участка	78:38:0011223:103	78:38:1112404:8	78:38:1112404:10	78:06:0002011:2240	78:06:0002122:15
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А	Санкт-Петербург, Кадетская линия В.О., дом 21, литера А	Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Район	Курортный	Курортный	Курортный	Василеостровский	Василеостровский

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	80	450	440	249	141
Архитектурный облик	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект
Этажность	1,2	1,2	1,2,3	5, в том числе подземных подвал, цокольный	1,2,3
Общая площадь объекта, кв.м.	261,3	620,6	488,7	2 014,1	431,3
Площадь земельного участка, кв.м	1 843	2 335	1 905	1 396	232
Коэффициент застроенности	7,05	3,76	3,90	0,69	0,54
Состояние здания	ветхое	неудовлетворительное	неудовлетворительное	ветхое	неудовлетворительное
Состояние отделки	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена
Материал стен	деревянные	деревянные	деревянные	кирпичные, каменные	1 эт. кирпичные, 2,3 эт. бревенчатые, перекрытия деревянные
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Парковка	на участке	на участке	на участке	на участке	на участке
Цена предложения, руб./месяц без НДС	241 500	225 750	132 000	704 667	115 500
Цена предложения, руб./кв.м/мес	924	364	270	350	268
Что включено	-	-	-	-	-

Из таблицы видно, что ставки аренды объектов, аналогичных оцениваемому, в г. Санкт-Петербург находится в диапазоне 268-924 руб./кв. м в мес. без НДС, КП и ЭР.

7.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Различают девять основных элементов сравнения для недвижимости, по которым выполняется корректировка цен аналогов¹⁰:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.
5. вид использования и (или) зонирование. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не

¹⁰ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

6. местоположение объекта. Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

Основными ценообразующими факторами для коммерческих помещений/зданий являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- проходимость/проезжаемость места, т.е. интенсивность пешеходных или транспортных потоков;
- условия парковки;
- линия расположения;
- характеристика входа (количество, ориентация на улицу или во двор);
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- наличие витрин;
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета и т.д.);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ.

В соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Под ред. Лейфера Л.А., основные ценообразующие факторы для коммерческих помещений представлены в следующем виде:

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Низкокласные офисы (Офисы классов С и ниже), ОСН.

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора ³
1	Местоположение	0,29	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,08	ЗУ/ОКС
4	Физическое состояние здания	0,06	ОКС
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06	ОКС
6	Наличие отдельного входа	0,06	ОКС
7	Состояние отделки	0,05	ОКС
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04	ЗУ/ОКС
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04	ЗУ/ОКС
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04	ЗУ
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04	ЗУ/ОКС
12	Материал стен	0,04	ОКС
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04	ЗУ/ОКС
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04	ЗУ
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03	ОКС

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Высококласные офисы (Офисы классов А,В).

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора
1	Местоположение	0,34	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,09	ЗУ/ОКС
4	Внутреннее оформление	0,08	ОКС
5	Этаж	0,08	ОКС
6	Характеристика парковки	0,07	ЗУ/ОКС
7	Степень оснащённости инфраструктурой	0,07	ЗУ
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06	ОКС
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06	ОКС/ЗУ
10	Материал стен	0,05	ОКС

Таблица 5. Ценообразующие факторы. Торговые площади, объекты стрит-ритейл.

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора
1	Местоположение	0,29	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,08	ЗУ/ОКС
4	Физическое состояние здания	0,06	ОКС
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06	ОКС
6	Наличие отдельного входа	0,06	ОКС
7	Состояние отделки	0,05	ОКС
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04	ЗУ/ОКС
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04	ЗУ/ОКС
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04	ЗУ
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04	ЗУ/ОКС
12	Материал стен	0,04	ОКС
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04	ЗУ/ОКС
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04	ЗУ
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03	ОКС

Рисунок 17 – Копия страницы справочника

Вышеприведенный перечень факторов не является исчерпывающим и приведен для общего представления пользователя Отчета об оценке о смысле и характере влияния различных параметров объекта на его стоимость. Значения ценообразующих факторов, применяемых в данном Отчете, приведены в соответствующих разделах Отчета.

7.3.5. Основные выводы

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, оценщик может сделать вывод о том, что последний носит активный характер.

Ставки аренды объектов, аналогичных оцениваемому, в г. Санкт-Петербург находится в диапазоне 268-924 руб./кв. м в мес. без НДС, КП и ЭР.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 12 ФСО №7: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не проти-

воречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;

- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

8.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка

В соответствии с п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

На основании вышеизложенного, анализ НЭИ земельного участка, как условно свободного, не проводился.

8.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой

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

Юридическая правомочность. Согласно предоставленным заказчиком документам оцениваемое здание относится к нежилым. В распоряжении оценщика отсутствуют документы, разрешающие перевод объекта в жилой фонд, кроме того, конструктивные особенности и планировки, оснащенность коммуникациями не позволяют рассматривать в качестве наиболее эффективного использования жилую функцию, как не соответствующую критерию юридической допустимости. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно: офисного, торгового и производственно-складского.

Физическая осуществимость. Оценщик не проводил технической экспертизы оцениваемого здания, но считает, что при реализации вариантов его использования препятствий физического характера не возникнет.

Финансовая оправданность. Объект оценки располагает помещениями, которые по своим характеристикам могут быть использованы под любую коммерческую функцию. В связи с имеющимся коммерческим потенциалом объекта у оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемом здании.

Следовательно, любые коммерческие варианты использования объекта являются финансово оправданными.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования). Объект оценки расположен в Василеостровском районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью. В месте расположения объекта преобладает социальная и жилая застройка. Транспортная доступность - удовлетворительная. Состояние помещений – требуется капитальный ремонт, здания – неудовлетворительное. Планировка помещений – смешанная. Оцениваемое здание представляет собой здание бывшего лечебного корпуса Покровской больницы, обладает исторической и архитектурно-художественной ценностью.

На этапе рассмотрения максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта аренды. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты.

Исходя из проведенного качественного анализа функций возможного использования объекта, а также учитывая конъюнктуру рынка коммерческих объектов, оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого здания будет его использование под офисную функцию после проведения ремонтно-восстановительных работ.

Вывод:

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, оценщик считает, что наиболее эффективным использованием рассматриваемого здания выступает его использование под офисную функцию после проведения ремонтно-восстановительных работ.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 1 ФСО III, 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 июля 1998 г. №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.

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

9.2. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

9.2.1. Подходы к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Оценщик вправе использовать иную от описанной в ФСО V и ФСО №7 методологию расчетов и 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.

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.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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).

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;

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. 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.

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.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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 стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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 стоимости общего рынка 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы

Сравнительный подход к оценке величины рыночной арендной платы реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды либо предложений к аренде.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Доходный подход к оценке арендной ставки, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем разумную часть дохода от его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую вели-

чину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» объектом, т.е. определяя его «добавочную продуктивность» по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за объекты недвижимости торгового назначения. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Затратный подход. При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в создание объекта с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке

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.

Рассмотрение возможности использования различных подходов к оценке приведено ниже.

Сравнительный подход. Учитывая тот факт, что на открытом рынке имеется достаточно информации о предлагаемых в аренду объектах аналогичных оцениваемым оценщик счел возможным применить сравнительный подход в рамках настоящей оценки для расчета рыночной арендной ставки.

Доходный подход. В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за объекты недвижимости коммерческого назначения. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

В рамках настоящего отчета применить доходный подход оценщику не представляется возможным ввиду отсутствия достоверной информации о доле дохода, приходящейся на объекты аренды в составе доходов от бизнеса типичного арендатора, подход к оценке не применялся.

Затратный подход. Затратный подход, основанный на принципе замещения (стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть построен аналогичный объект такой же полезности), согласно теории, в чистом виде не может быть использован для оценки арендной ставки. Это определяется тем, что создание объекта, предусматривающее получение полного пакета прав собственности, по определению не может выступать альтернативой аренде, включающей временное право пользования и владения или право временного пользования, т.е. принцип замещения при оценке аренды неприменим.

Реализация метода компенсации затрат может быть связана со значительными погрешностями, и, в конечном итоге, оказать отрицательное влияние на достоверность результатов оценки.

Учитывая вышеизложенное, оценщиком было принято решение об отказе от затратного подхода в рамках данного отчета.

Вывод: в рамках данной работы для определения рыночной стоимости права временного владения и/или пользования зданием применяется сравнительный подход.

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И/ИЛИ ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

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 замещения¹¹.

Основные этапы сравнительного подхода¹²:

- 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. 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.

Элементы сравнения¹³

Различают девять основных элементов сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.
5. вид использования и (или) зонирование. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.
6. местоположение объекта. Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.

¹¹ п. 4 ФСО V.

¹² п. 9 ФСО V.

¹³ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

Последовательность корректировок¹⁴

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C^{кор} = C(1 + a_1\Delta x_1) * (1 + a_2\Delta x_2) * ... * (1 + a_r\Delta x_r)$$

Корректировки на передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентных значениях.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения: $a_{r+1}\Delta x_{r+1} + ... + a_k\Delta x_k$.

Методы сравнительного подхода

В соответствии с положениями п. 22 ФСО №7, 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.

Методы качественного анализа включают следующие:

- Метод качественного сравнения цен;
- Метод квалиметрического моделирования.

Метод качественного сравнения цен применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данный метод основан на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок.

При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «значительно лучше», «немного лучше», «равный», «немного хуже», «значительно хуже», или пятибалльная шкала: -2, -1, 0, 1, 2 или 0, 1, 2, 3, 4.

Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффициенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

Метод квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и

¹⁴ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.93.

покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

Методы количественного анализа:

- Метод корректировок;
- Методы факторного анализа.

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.¹⁵

Методы факторного анализа:

- Метод парного сравнения цен сделок;
- Метод построения трендов;
- Методы линейной алгебры;
- Методы регрессионного анализа.

Метод парного сравнения цен сделок заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

Метод построения трендов основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов, - при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора.

Методы линейной алгебры основаны на применение замкнутых систем алгебраических уравнений (число сделок превышает число элементов сравнения).

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.¹⁶

10.1. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО МЕТОДА РАСЧЕТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Канонические определения рыночной стоимости объекта оценки трактуют ее как наиболее вероятную величину цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, указывая тем самым на статистическую ее природу, т.е. применение техник регрессионного анализа и его разновидностей является предпочтительным.

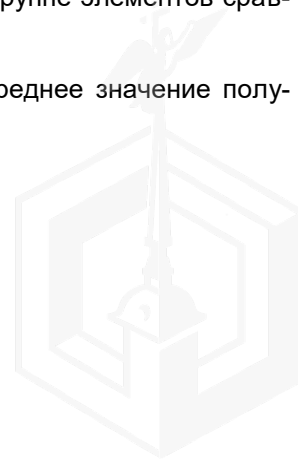
Однако, ввиду того факта, что при анализе рыночных данных эксперт выявил минимальное количество схожих с объектом оценки объектов, которые могут быть использованы в качестве аналогов, применение математического моделирования в данном случае невозможно. В рамках настоящего заключения при применении метода сравнения продаж эксперт использовал метод корректировок цен как наиболее адекватный к текущей оценке.

10.2. СТРУКТУРА РАСЧЕТА

1. Выбор объектов-аналогов и их описание.
2. Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»
 - корректировка на передаваемые права на объект;
 - корректировка на условия финансирования;
 - корректировка на условия сделки/предложения;
 - корректировка на рыночные условия.
3. Выбор ценообразующих факторов для введения корректировок по второй группе элементов сравнения.
4. Корректировка цен аналогов по второй группе элементов сравнения.
5. Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется как среднее значение полученных скорректированных величин цен объектов-аналогов.

¹⁵ п. 22д ФСО №7.

¹⁶ п. 22д ФСО №7.



10.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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.

Выбор единицы сравнения объекта недвижимого имущества определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта целиком.

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует 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 объема¹⁷.

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв. м объекта в месяц.

10.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках по продаже аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов из сети Интернет.

Оценщиком были проанализированы данные по проведенным торгам на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда из реестра объектов культурного наследия¹⁸.

При проведении анализа применялись следующие правила отбора:

- тип объекта – отдельностоящее здание;
- передаваемое право – право временного владения и / или пользования;
- условия сделки – сделка состоялась;
- период сделки – 2022-2025 гг.
- наличие обременений – объект культурного наследия;
- местоположение – г. Санкт-Петербург;
- назначение объекта – нежилое;
- состояние объекта – ветхое / неудовлетворительное, согласно градациям источника информации по корректировке на состояние здания (см. ниже).

В результате проведенного анализа оценщик для целей проведения расчетов выбрал 5 объектов-аналогов – это все реализованные объекты на торгах за указанный период, по остальным объектам торги признаны не состоявшимися.

В ходе подбора аналогов оценщиком, при необходимости, проводился анализ открытых источников информации (Росреестр, сервис «Яндекс.Карты» и др.). В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в источнике, информации открытых источников, оценщик принимал во внимание последнюю информацию, как более достоверную. Используемая в расчете информация об объектах-аналогах представлена в таблице ниже. Скриншоты объявлений представлены в Приложении

¹⁷ п. 22г ФСО №7.

¹⁸ <https://commim.spb.ru/Web/Auctions/List/23?page=0&pageSize=10>



Таблица №16

Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Ссылка	-	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832757	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832760	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=825271	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=654889	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=677498
Сделка/предложение	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка
Дата оценки/сделки	Май 2025	Январь 2025	Январь 2025	Декабрь 2024	Июль 2022	Ноябрь 2022
Передаваемые права	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Наличие обременений	объект культурного наследия федерального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия федерального значения	объект культурного наследия регионального значения
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Кадастровый номер здания	78:06:0209003:1014	78:38:0011223:83	78:38:1112404:2009	78:38:1112404:2037	78:06:0002011:2006	78:06:0002122:228
Кадастровый номер участка	78:06:0209003:5	78:38:0011223:103	78:38:1112404:8	78:38:1112404:10	78:06:0002011:2240	78:06:0002122:15
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, проспект Большой В.О., дом 85 литера Р	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А	Санкт-Петербург, Кадетская линия В.О., дом 21, литера А	Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Район	Василеостровский	Курортный	Курортный	Курортный	Василеостровский	Василеостровский
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	770	80	450	440	249	141
Архитектурный облик	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект
Этажность	1,2,3	1,2	1,2	1,2,3	5, в том числе подземных подвал, цокольный	1,2,3
Общая площадь объекта, кв.м.	3 418,4	261,3	620,6	488,7	2 014,1	431,3
Площадь земельного участка, кв.м	4 033	1 843	2 335	1 905	1 396	232
Коэффициент застроенности	1,18	7,05	3,76	3,90	0,69	0,54
Состояние здания	неудовлетворительное	ветхое	неудовлетворительное	неудовлетворительное	ветхое	неудовлетворительное
Состояние отделки	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена

Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Материал стен	кирпичные, каменные	деревянные	деревянные	деревянные	кирпичные, каменные	1 эт. кирпичные, 2,3 эт. бревенчатые, перекрытия деревянные
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Парковка	на участке	на участке	на участке	на участке	на участке	на участке
Цена предложения, руб./месяц без НДС	-	241 500	225 750	132 000	704 667	115 500
Цена предложения, руб./кв.м/мес	-	924	364	270	350	268
Что включено	-	-	-	-	-	-



10.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения – характеристики сделок: передаваемые права, условия финансирования, условия сделки, время совершения сделки) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Корректировка на состав арендной ставки

Согласно проведенным расчетам в настоящем отчете оценщиком арендные ставки подобранных объектов аналогов были очищены от типовых расходов, которые несет арендатор – коммунальные платежи и эксплуатационные расходы (КП и ЭР). Исходя из рыночной практики и характеристик условий аренды подобранных объектов аналогов, типовые операционные расходы собственника (арендодателя) из арендной ставки не исключались.

У всех аналогов и у объектов оценки состав арендных платежей одинаков, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на передаваемые права. У всех аналогов и у объектов оценки в результате сделки передается право аренды, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на условия финансирования. У оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты права. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объекта оценки, корректировка не проводилась.

Поправка на условия сделки. Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами сделок корректировка не проводилась.

Поправка на дату продажи. Поправка на дату продажи производилась по данным Справочника АФОС¹⁹.

Индекс даты для расчета корректировки на время		
Год	Месяц	Индекс даты
2022	Январь	2.90
	Февраль	2.91
	Март	2.95
	Апрель	3.00
	Май	3.04
	Июнь	3.02
	Июль	3.00
	Август	2.98
	Сентябрь	2.96
	Октябрь	2.90
	Ноябрь	2.90
	Декабрь	2.96
2023	Январь	2.98
	Февраль	2.99
	Март	3.00
	Апрель	3.01
	Май	3.03
	Июнь	3.02
	Июль	3.01
	Август	3.00
	Сентябрь	3.00
	Октябрь	3.05
	Ноябрь	3.07
	Декабрь	3.09
2024	Январь	3.14
	Февраль	3.08
	Март	3.07
	Апрель	3.04
	Май	2.99
	Июнь	2.98
	Июль	2.97
	Август	2.95
	Сентябрь	2.93
	Октябрь	2.95
	Ноябрь	2.97
	Декабрь	3.01

¹⁹ https://cepes-invest.com/handbook/comev25/time_adjustment_2025

2025	Январь	3.05
	Февраль	3.08
	Март	3.11
	Апрель	3.14
	Май	
	Июнь	
	Июль	
	Август	
	Сентябрь	
	Октябрь	
	Ноябрь	
	Декабрь	

Рисунок 18 – Копия страницы справочника

Рассчитывается корректировка по формуле:

$$Kв = Иоо / Иоа * 100\%, \text{ где}$$

Иоо – коэффициент, соответствующий дате оценки объекта исследования;

Иоа – коэффициент, соответствующий дате (публикации, обновления, внесения в базу данных и пр.) объекта аналога.

Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения приведено в таблице ниже.



Таблица №17

Корректировки по первой группе						
Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./кв.м/мес		924	364	270	350	268
Что включено	-	-	-	-	-	-
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка, руб./кв.м в мес., без НДС, КП, ЭР		924	364	270	350	268
Передаваемые права на улучшения	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	270	350	268
Наличие обременений	объект культурного наследия федерального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия федерального значения	объект культурного наследия регионального значения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	270	350	268
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	270	350	268
Условия продажи (аренды)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	270	350	268
Условия рынка (дата сделки)	Май 2025	Январь 2025	Январь 2025	Декабрь 2024	Июль 2022	Ноябрь 2022
Индекс даты	3,14	3,05	3,05	3,01	3,00	2,90
Корректировка, %		2,95%	2,95%	4,32%	4,67%	8,28%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		951	374	282	366	290
Условия рынка (скидка на торг, %)	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		951	374	282	366	290

10.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ СРАВНЕНИЯ

В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная стоимость для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

На основании анализа рынка объекта оценки были выявлены основные характеристики, оказывающие наибольшее влияние на величину арендной ставки за подобные объекты.

В качестве элементов сравнения в дальнейшем расчете используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. По всем остальным ценообразующим факторам оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют одинаковые характеристики.

Далее представлено описание проведенных корректировок.

Корректировка на местоположение

Район расположения объекта оценки, оказывает существенное влияние на стоимостные показатели. Объекты, расположенные в более престижных районах города, предлагаются по более высоким ценам, чем аналогичные, но расположенные в менее престижных районах.

Корректировка на район расположения проведена согласно аналитическим данным портала Макроскоп²⁰. Для целей расчетов использовались средние ставки аренды для помещений свободного назначения в различных районах города.

Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	18 000	13 552	18 118	8 300
Василеостровский	19 950	19 000	21 053	9 600
Выборгский	20 000	16 602	18 240	8 570
Калининский	16 000	11 050	18 000	8 450
Кировский	21 451	10 030	13 844	7 900
Колпинский	25 198	13 000	16 200	9 500
Красногвардейский	21 818	15 600	19 894	11 400
Красносельский	22 032	12 480	19 000	9 180
Кронштадтский	-	-	9 547	-
Курортный	-	-	14 235	9 000
Московский	20 447	13 450	20 000	9 046
Невский	24 000	13 200	16 112	8 400
Петроградский	30 000	19 216	24 000	6 000
Петродворцовый	23 771	-	15 000	7 200
Приморский	22 800	14 620	19 683	10 900
Пушкинский	7 500	8 501	12 542	11 500
Фрунзенский	23 842	11 000	19 045	8 500
Центральный	27 974	21 000	21 438	10 500

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 19 – Копия страницы справочника

Формула расчёта величины корректировки через представленные в таблице выше ставки аренды выглядит следующим образом:

$$K = (C_{00}/C_{0A} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

C_{00} – ставка аренды ПСН в районе расположения объекта оценки, руб./кв.м в год;

C_{0A} – ставка аренды ПСН в районе расположения объекта аналога, руб./кв.м в год.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках те-

²⁰ <https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2025.03/>

кущего подраздела отдельной строкой.

Корректировка на удаленность от остановок общественного транспорта

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения расстояния до остановок общественного транспорта.

Корректировка была проведена на основании данных Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».²¹

Таблица 57. Отношение цен объектов в зависимости от удаления остановок общественного транспорта в зависимости от интервала «В шаговой доступности (5-7 мин)»

Более 15 мин (от 1200 м)	10-15 мин (700-1200 м)	5-7 мин (400-700 м)	2-5 мин (до 400 м)	До 2 мин (до 100 м)
0,91 (0,80-0,94)	0,95 (0,90-0,98)	1,00	1,09 (1,02 - 1,14)	1,16 (1,09 - 1,30)

Рисунок 20 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{ОО}/K_{ОА} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

$K_{ОО}$ – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;

$K_{ОА}$ – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Корректировка на площадь

Стоимость объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объекта при прочих равных условиях стоимость единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

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 стоимость объекта снижается по мере увеличения общей площади.

Расчет корректировки на площадь проводился на основании данных портала СтатРиэлт²².

²¹ <https://areall.ru/>

²² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshcheyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>



на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.04.2025 г.)



- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,759
промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,633

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

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

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

Рисунок 21 – Копия страницы справочника

Построение линии тренда зависимости стоимости 1 кв.м. от площади объекта выявило коэффициент торможения k = -0,17. В итоге, формула расчета поправки на фактор масштаба принимает вид:

$$K = ((S_o/S_a)^{-0,17} - 1) * 100\%$$

S_o – Площадь оцениваемого объекта, кв.м

S_a – Площадь объекта-аналога, кв.м.

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке итоговой расчетной таблицы в рамках данного подраздела.

Корректировка на материал стен

Материал стен здания и капитальность объекта – это фактор, учитывающий влияние на стоимость объекта его долговечности службы, капитальности, конструктивной схемы, теплотехнических характеристик, особенностей планировочных решений, а также экологичности.

Корректировка была проведена на основании данных Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».²³

Таблица 63. Отношение цен объектов в зависимости от материалов стен здания, относительно объектов из Ж/б панелей

Низкокапитальные облегченные	Деревянные	Кирпичные с деревянными перекрытиями	Каркасные облегченные	Железобетонные панели	Кирпичные, каменные	Каркасные высококапитальные
0,40	0,73	0,81	0,92	1,00	1,02	1,05

Рисунок 22 – Копия страницы справочника

Для объекта-аналога №5 использовался коэффициент корректировки в размере 0,77, равный среднему значению коэффициентов для кирпичных стен с деревянными перекрытиями и деревянных стен.

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{oo}/K_{oa} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

K_{oo} – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;

K_{oa} – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Состояние здания

Техническое состояние здания определяется состоянием его конструктивных элементов. При этом, учитывая, что, находясь в удовлетворительном состоянии самого объекта, внутренняя отделка

²³ <https://areall.ru/>

части помещений может отличаться относительной новизной и быть отнесена к состоянию «хорошая». В ходе исследования произведено разделение влияния технического состояния основных (в том числе несущих, долгоживущих) конструктивных элементов здания и внутренней отделки помещений.

Данная корректировка учитывает общее техническое состояние конструктивных элементов здания и влияние данного состояния на стоимость объекта. Ниже представлена шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости, согласно данным Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».²⁴

Таблица 68. «Оценка технического состояния»

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Оценочная степень фактического износа, %	Среднее значение, %	Отношение стоимости объекта с износом к объекту без износа, мин-макс
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5	2,5	0,98 (0,96-1,00)
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15	10,0	0,92 (0,87-0,96)
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30	22,5	0,84 (0,77-0,87)
4 – Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50	40,0	0,72 (0,62-0,77)
5 - Плохое, ветхое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75	62,5	0,55 (0,44-0,62)
6 – Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100	87,5	0,32 (0,22-0,44)

Рисунок 23 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{\text{ОО}}/K_{\text{ОА}} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

$K_{\text{ОО}}$ – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;

$K_{\text{ОА}}$ – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Корректировка на излишек / недостаток земельного участка на единицу площади улучшений объектов-аналогов относительно объекта оценки

Величина корректировки определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов-аналогов (коэффициент застроенности) по формуле:

$$S' = S_{\text{ЗУ}}/S_{\text{ЗД}}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'_i = S'_o / S'_{ai}$$

где: S'_o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта;

S'_{ai} - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = (\Delta S'_i - 1) * D_{\text{ЗУ}}$$

²⁴ <https://areall.ru/>

где: D_{3y} – доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Определялась по данным Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».²⁵

Таблица 42. Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Код	Сегмент	Типичное (среднерыночное) значение (минимальное-максимальное), %	Для ветхих и не завершённых строительством объектов (минимальное-максимальное), %
2.1	Индивидуальная жилая	30,00 (15,00-70,00)	80,00 (70,00-100,00)
2.2	Жилая многоэтажная	12,40 (8,00-17,50)	65,00 (30,00-85,00)
2.3	Гаражи	14,30 (7,00-20,00)	70,00 (50,00-100,00)
4	Коммерческая	12,90 (10,00-18,50)	65,00 (25,00-90,00)
6	Производственная	11,00 (5,00-14,00)	75,00 (30,00-100,00)

Рисунок 24 – Копия страницы справочника

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетных таблиц в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

10.7. КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ (V)

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100\%$$

где: σ – среднееквадратическое отклонение,

$\bar{X}$ – среднее значение.

Чем больше V, тем больше разброс значений признака вокруг средней, тем больше неоднородность совокупности. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, для рынка недвижимости значения коэффициента вариации, не выходящие за пределы 33%, принято считать нормальными.

Рассчитанный коэффициент вариации свидетельствует о выравнивании исследуемых значений, следовательно, изменчивость вариационного ряда можно считать допустимой для дальнейших расчетов.

10.8. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ

Согласно проведенным расчетам, суммарные корректировки второй группы имеют большие значения. Это обусловлено спецификой каждого из объектов (объекты культурного наследия являются уникальными с точки зрения исторической и архитектурной ценности), их состояния, различий в характеристиках их местоположения, в том числе с точки зрения исторического контекста, что неизбежно приводит в рамках расчетов к необходимости их сравнения по большому количеству показателей. Соответственно, имея ввиду уникальность каждого из объектов, мы получаем большое количество корректировок с целью получения наиболее достоверной оценки ставки аренды оцениваемого объекта.

Таким образом, с учетом особенностей рынка оцениваемого имущества оценщик считает возможным проведение расчетов с большим количеством поправок.

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено пропорционально количеству аналогов.

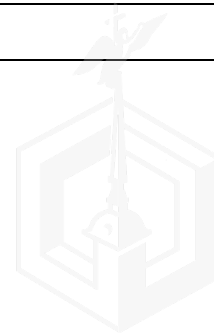
Порядок проведения корректировок объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения приведен в таблице ниже.

²⁵ <https://areall.ru/>

Таблица №18

Корректировки по второй группе						
Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.	-	951	374	282	366	290
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, проспект Большой В.О., дом 85 литера Р	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А	Санкт-Петербург, Кадетская линия В.О., дом 21, литера А	Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А
Район	Василеостровский	Курортный	Курортный	Курортный	Василеостровский	Василеостровский
Среднее значение ставки аренды ПСН, руб./кв.м в год	21 053	14 235	14 235	14 235	21 053	21 053
Корректировка, %		47,90%	47,90%	47,90%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 407	554	417	366	290
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 407	554	417	366	290
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	770	80	450	440	249	141
Коэффициент	0,95	1,16	1,00	1,00	1,09	1,09
Корректировка, %		-18,10%	-5,00%	-5,00%	-12,84%	-12,84%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 152	526	396	319	253
Общая площадь, кв.м.	3 418,4	261,3	620,6	488,7	2 014,1	431,3
Корректировка, %		-35,41%	-25,18%	-28,16%	-8,60%	-29,67%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		744	394	284	292	178
Архитектурный облик	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		744	394	284	292	178
Материал стен	кирпичные, каменные	деревянные	деревянные	деревянные	кирпичные, каменные	1 эт. кирпичные, 2,3 эт. бревенчатые, перекрытия деревянные

Корректировки по второй группе						
Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Коэффициент	1,02	0,73	0,73	0,73	1,02	0,77
Корректировка, %		39,73%	39,73%	39,73%	0,00%	32,47%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 040	550	397	292	235
Состояние здания	неудовлетворительное	ветхое	неудовлетворительное	неудовлетворительное	ветхое	неудовлетворительное
Коэффициент	0,32	0,55	0,32	0,32	0,55	0,32
Корректировка, %		-41,82%	0,00%	0,00%	-41,82%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		605	550	397	170	235
Состояние отделки	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		605	550	397	170	235
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		605	550	397	170	235
Парковка	на участке	на участке	на участке	на участке	на участке	на участке
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		605	550	397	170	235
Коэффициент застроенности	1,18	7,05	3,76	3,90	0,69	0,54
Корректировка, %		-54,13%	-44,62%	-45,33%	45,64%	77,56%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		278	305	217	247	418
Суммарная корректировка, %		-61,84%	12,83%	9,14%	-17,62%	67,52%
<i>Коэффициент вариации</i>	26,4%					
Весовой коэффициент		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Доля, руб./кв.м		56	61	43	49	84
Ставка аренды, руб./ кв. м в мес. без НДС, ЭР, КП	293					
Ставка аренды, руб. в мес. без НДС, ЭР, КП	1 001 443					
Ставка аренды, руб. в мес. без НДС, ЭР, КП (округл.)	1 000 000					



Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 3 418,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0209003:1014, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большой В.О., дом 85 литера Р, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящее в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» и часть (по обреза фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р с кадастровым номером 78:06:0209003:5, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 16.04.2025 г., округленно составляет:

1 000 000,00 руб. в мес. без НДС, КП и ЭР

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с п. 3 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 ФСО V. 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.

При оценке был применен один подход – сравнительный. Данный подход предполагает, что типичный арендатор за представленную к аренде недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно арендовать аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог.

В данном отчете при реализации сравнительного подхода оценщик располагал достаточным количеством аналогов для проведения корректных расчетов и получения достоверного результата. Сравнительный подход наиболее точно учитывает влияние рыночной ситуации, сопровождается меньшим количеством допущений, и исходная информация для его применения является более достоверной, чем при применении других подходов к оценке.

Расчет, проведенный в рамках сравнительного подхода обеспечивает достаточно надежный результат при определении итоговой величины рыночной стоимости, таким образом, при согласовании ему присвоен вес, равный 100%.

Согласование результатов подходов представлено в таблице ниже.

Таблица №19

Объект оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная различными подходами, руб. в мес. без НДС, КП, ЭР			Итоговая величина рыночной стоимости, руб. в мес. без НДС, КП, ЭР
	Сравнительный	Затратный	Доходный	
Вес	100%	0%	0%	
Право временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 3 418,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0209003:1014, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большой В.О., дом 85 литера Р, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящее в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» и часть (по обреза фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р с кадастровым номером 78:06:0209003:5А	1 000 000,00	не применялся	не применялся	1 000 000,00

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 3 418,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0209003:1014, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большой В.О., дом 85 литера Р, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящее в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» и часть (по обреза фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р с кадастровым номером 78:06:0209003:5, по состоянию на 16.04.2025 г., составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. с НДС, без ЭР и КП	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 3 418,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0209003:1014, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большой В.О., дом 85 литера Р, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящее в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» и часть (по обреза фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р с кадастровым номером 78:06:0209003:5	1 200 000,00	1 000 000,00

Ограничения и пределы применения полученного результата: настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме с учетом указанных в отчете допущений и ограничений; результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



Данченко А.И.

Данилов П.В.

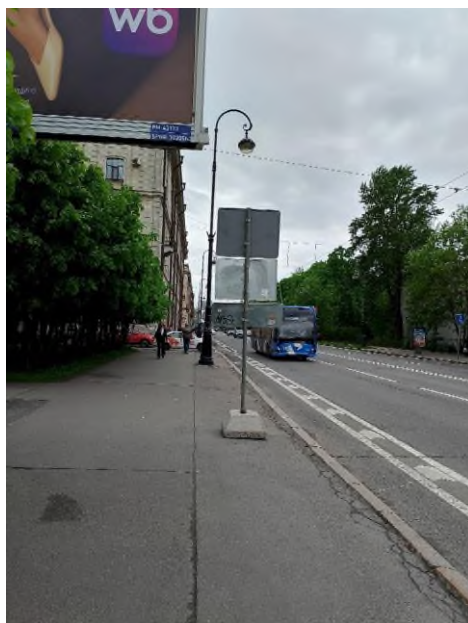


ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объекта оценки



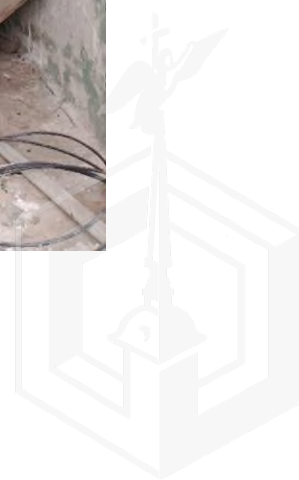
Окружающая обстановка





Вид и состояние оцениваемого здания







ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Документы, предоставленные Заказчиком





**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

18 декабря 2024 г.

1. Наименование и расположение объекта нежилого фонда

Наименование Объекта: **Объект культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»** (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 Правительства Санкт-Петербурга (далее – КГИОП) от 22.06.2009 № 10-21 «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации». Номер в ЕГРОКН: 791420029500005.

Адрес Объекта: **Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р.**



Фото 1. Вид на юго-восточный и северо-восточный фасады со стороны Большого проспекта В.О. (октябрь 2024 г.)

Санкт-Петербург
2024



ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»
(Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р)

Объект, рассматриваемый в настоящем документе, – четырехэтажное (с учетом подвала) кирпичное, оштукатуренное здание. Площадь Объекта составляет 2875,6 кв.м. Здание П-образной конфигурации в плане. Здание построено 1909 г. по проекту архитектора, гражданского инженера Карла Карловича Коха в характере архитектуры модерна с минимальным количеством декора.

Объект расположен в восточной части Муниципального округа «Гавань» Василеостровского района Санкт-Петербурга, в непосредственной близости к зданиям СПб ГБУЗ «Городская Покровская больница» и Церкви Иконы Божией Матери «Всех Скорбящих Радость» при Покровской общине сестер милосердия, на углу Большого проспекта В.О. и 27-й линии В.О. (см. Рис. 1 – 4).

Транспортная доступность:

- удаленность от ЗСД – около 5 км (на автомобиле);
- удаленность от ближайшей станции метро «Василеостровская»: 2,38 км. На автомобиле в пути около 10 минут, а на общественном транспорте – около 30 минут;
- ближайшие остановки наземного общественного транспорта: 1 минута ходьбы пешком до остановок автобуса маршрутов №№ 1, 7, 128, 262, а также троллейбуса маршрутов №№ 10, 11.



Рис. 1. Панорамное фото и схема расположения Объекта на карте сервиса Яндекс.Карты



Рис. 2. Расположение Объекта (сервис «Яндекс.Карты»)

ГБУ «ГУИОН»
Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»
(Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р)



Рис. 3. Географическое расположение Объекта. Муниципальный округ «Гавань» (РГИС)



Рис. 4. Географическое расположение Объекта. Василеостровский район (РГИС)

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 об Объекте отражены в выписке из ЕГРН от 18.12.2024):

- Кадастровый номер: 78:06:0209003:1014 (дата присвоения 29.08.2012);
- Площадь, кв. м: 2875,6;
- Назначение: нежилое;

ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»
(Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р)

- Количество этажей: 4, в том числе подземных 1;
- Материал наружных стен: кирпичные;
- Год ввода в эксплуатацию: 1909;
- Кадастровая стоимость, руб.: 60 258 742,06 (дата определения 01.01.2023);
- Сведения о правах и ограничениях (обременениях):
 - Собственность Санкт-Петербурга от 02.03.2011 № 78-78-33/039/2011-025;
 - Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости: от 27.12.2006 № 78-78-01/0819/2007-381.



Рис. 5. Схема расположения здания Объекта (по данным РГИС)



Фото 2. Вид сверху на Объект (ориентировочно, 2020 г.)

2.2. Сведения о земельном участке

Согласно Росреестру (более подробные сведения отражены в выписке из ЕГРН от 18.12.2024):

- Кадастровый номер: 78:06:0209003:5 (дата присвоения 27.02.2008);
- Площадь, кв. м: 4033 +/- 22;
- Кадастровая стоимость, руб.: 29 454 277,06 (дата определения 01.01.2022);
- Категория земель: земли населенных пунктов;
- Вид разрешенного использования: Для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения;
- Сведения о правах и ограничениях (обременениях):
 - Собственность Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 78-78-01/0711/2008-526;
 - Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости:
 - от 16.02.2009 № 78-78-01/0002/2009-272;
 - от 16.02.2009 № 78-78-01/0002/2009-270;
 - от 16.02.2009 № 78-78-01/0002/2009-269;
 - от 16.02.2009 № 78-78-01/0002/2009-271.

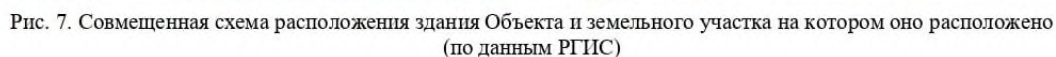
Далее по тексту приведены:

- схема расположения земельного участка, на котором расположено здание Объекта (по данным РГИС) (см. Рис. 6);
- совмещенная схема расположения здания Объекта и земельного участка на котором оно расположено (по данным РГИС) (см. Рис.7).



Рис. 6. Схема расположения земельного участка, на котором расположено здание Объекта (по данным РГИС)

Сведения о фактическом использовании объекта нежитого фонда и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля «Покровская линия сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чутунными скульптурами львов)» (Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р)

[illegible]

6

ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»
(Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р)

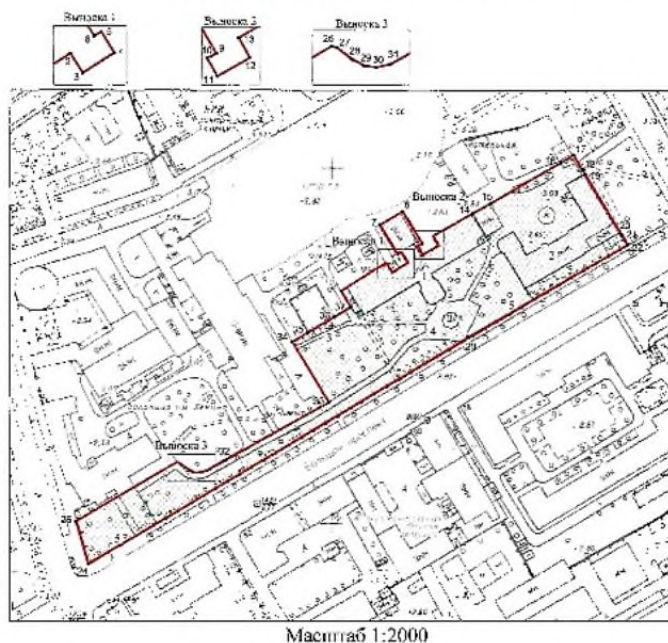
2.3. Сведения о территории ОКН

Согласно распоряжению КГИОП от 12.07.2023 № 569-рп, границы территории рассматриваемого ОКН выглядят следующим образом (см. Рис. 9).

Приложение №1
к распоряжению КГИОП
от 12.07.2023 № 569-рп

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными
скульптурами львов)» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литеры Х, Р

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Условные обозначения:

- граница объекта культурного наследия
- характеристика точки границы объекта культурного наследия
- территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения
- парки, сады, скверы, бульвары, аллеи, посадочники

Экспликация:

1. Здание больницы с общежитием сестер и домовой церкви Божией Матери Всех Скорбящих Радости (г. Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 85, лит. Х);
2. Здание амбулатории и ремесленного приюта (г. Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 85, лит. Р);
3. Скульптуры львов (двор);
4. Сад;
5. Ограда.

Рис. 9. Схема границ территории ОКН (от 12.07.2023)

Согласно РГИС, границы территории ОКН выглядят следующим образом (см. Рис. 10)



Рис. 10. Границы территории ОКН – ансамбля (по данным РГИС)

3. Краткая историческая справка об Объекте

По информации из статьи на интернет-портале «Citywalls», здание было построено в конце первого десятилетия XX века (1909 – 1910 гг.) по проекту гражданского архитектора Карла Карловича Коха. Изначально в нём располагалась Покровская община сестёр милосердия, позднее – лечебный корпус Покровской больницы. Уже в постсоветский период строение забросили.

09.02.2010 издано Постановление Правительства Санкт-Петербурга № 135 «О приспособлении для современного использования здания по адресу: Василеостровский район, Большой пр. В.О., д. 85, литера Р, под учебно-методический медицинский центр с помещениями администрации», которое утратило силу в связи с изданием постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.10.2013 № 827, вступившего в силу на следующий день после официального опубликования (опубликовано 31.10.2013 на официальном сайте Администрации Санкт-Петербурга¹).

По информации из статьи² на интернет-портале «Канонер» от 12.02.2010, здание Объекта планировалось снести, цитаты:

1) «Администрация Петербурга разрешила реконструировать аварийное здание Покровской больницы на Большом проспекте Васильевского острова, 85, литера Р, которое охранялось как выявленный объект культурного наследия. Инвестор ООО «Контраст», согласно постановлению, должен «приспособить» его под учебно-методический медицинский центр...»

2) «...В 2007 году было заявлено, что ветхое здание, которое находится в оперативном управлении Покровской больницы, будет снесено. Чтобы этого добиться, фирма обратилась в скандально известную мастерскую Татьяны Славиной за историко-культурной экспертизой, после чего 26 декабря 2007 года с постройки был снят охранный статус «на основании утраты данным объектом историко-культурной ценности вследствие многократных радикальных перестроек дореволюционного и советского периода».

¹ <http://www.gov.spb.ru>

² «<https://kanoner.com/2010/02/12/14090/?ysclid=llks0uryk20266254403>»

ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»
(Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р)

22.06.2009 на основании Распоряжения КГИОП № 10-21 (п.1.2.), данный Объект был включен в ЕГРОКН в составе ОКН регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литеры Х, Р.

06.04.2018 Распоряжением КГИОП № 07-19-157/18 в отношении данного ОКН утверждено охрannое обязательство.

17.03.2020 на Объекте произошел пожар, горела кровля и третий этаж.

12.07.2023 Распоряжением КГИОП № 569-рп в отношении данного ОКН утверждены: актуальные границы территории ОКН; режим использования территории ОКН; план границ территории ОКН.

Данный ОКН ранее не входил в программу «Рубль за метр», предусматривающую предоставление инвесторам ОКН (по результатам аукциона) в длительную аренду на льготных условиях.

Далее по тексту, на Фото 3 – 10, приведены изображения Объекта, размещенные на интернет-порталах «Канонер» и «Citywalls», а также Центрального государственного архива кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб).



Фото 3. Вид на юго-восточный фасад со стороны Большого проспекта В.О. (1910-1911 гг., «Citywalls»)



Фото 4. Вид на Объект с севера (начало XX в., «Citywalls»)



Фото 5. Вид на юго-восточный и северо-восточный фасады со стороны Большого проспекта В.О. (Фото А.Агафонова, 1995 г., «Citywalls»)



Фото 6. Вид на северо-восточный и частично на северо-западные фасады со стороны 27-й линии В.О. (1968г., ЦГАКФФД СПб)



ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»
(Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р)



Фото 7. Вид на северо-западный фасад
(2009 г., «Citywalls»)



Фото 8. Вид на юго-восточный фасад
со стороны Большого проспекта В.О.
(Февраль 2010 г., «Канонер»)



Фото 9. Вид на северо-восточный фасад
со стороны 27-й линии В.О. (Февраль 2010 г., «Канонер»)



Фото 10. Вид на внутри дворовое пространство
(2010-е гг., «Citywalls»)

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

Подробное описание элементов Объекта представлено в распоряжении КГИОП (в отношении всего ансамбля, в который входит рассматриваемый Объект) от 07.02.2014 № 10-55 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)». 26.08.2017 г. составлен Акт отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии. Объект относится к ОКН, находящимся в неудовлетворительном состоянии (согласно п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 29 июня 2015 № 646).

Информация, приведенная в акте технического состояния ОКН, подготовленном КГИОП от 30.05.2024 и актуализированная сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 29.10.2024, приведена ниже.



№ п/п	Параметр, элемент	Описание, состояние
1.	Объемно-пространственное решение	Рассматриваемый Объект – четырехэтажное (с учетом подвала) кирпичное, оштукатуренное здание. Площадь Объекта составляет 2875,6 кв.м. Здание П-образной конфигурации в плане.
2.	Архитектурно-конструктивные элементы:	
2.1.	Основания: имеются деформации фундамента, цоколей, отмосток	
2.1.1.	Фундамент	Имеются деформации.
2.1.2.	Цоколи	Имеются деформации. наблюдаются сколы, трещины, биопоражения.
2.1.3.	Отмостки	Утоплены в культурный слой, местами наблюдаются деформации.
2.2.	Несущие конструкции:	
2.2.1.	Стены	Кирпичные, состояние неудовлетворительное. Имеются горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах. Отделка помещений также повреждена протечками, в большей части помещений отделка отсутствует.
2.2.2.	Колонны, столбы	Колонны, недоступны для осмотра.
2.3.	Перекрытия: Имеются деформации перекрытий	
2.3.1.	Подвалов	Отсутствуют.
2.3.2.	Межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов	Межэтажные: недоступны для осмотра. Перемычки оконных и дверных проемов: прямые, с полуциркульным завершением, состояние неудовлетворительное.
2.4.	Крыша	Стропильная система повреждена протечками. Стропила недоступны для осмотра, частично отсутствуют. Обрешетка: недоступна для осмотра, частично отсутствует. Кровельное покрытие: металлическое листовое, частично отсутствует. Остальное металлическое покрытие кровли корродировано.
2.5.	Главы, шатры	Отсутствуют.
2.6.	Наружные водоотводные конструкции	- Желоба: частично отсутствуют; - Трубы: частично отсутствуют; - Сливы: частично отсутствуют; Желоба, трубы и сливы в неудовлетворительном состоянии, металлические, наблюдается коррозия металла, утрата отдельных элементов.
2.7.	Фасады	Архитектурно-художественное решение фасадов здания выполнено в приемах эклектики. Материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка. Лицевые фасады, в настоящее время, частично укрыты декоративным баннером. Находятся в неудовлетворительном состоянии.



2.7.1.	Информационные надписи и обозначения на объекте культурного наследия	Информационные надписи и обозначения на объекте культурного наследия отсутствуют.
2.7.2.	Облицовка стен	Штукатурка, на фасадах наблюдается отслоение штукатурки. Штукатурный слой фасадов сильно поврежден, следы биопоражения. Состояние неудовлетворительное.
2.7.3.	Окраска стен	Окрашены, состояние неудовлетворительное;
2.7.4.	Монументальная живопись	Отсутствует.
2.7.5.	Лепнина, декоративные элементы	- лепнина: отсутствует; - декоративные элементы: частично отсутствуют, состояние неудовлетворительное;
2.7.6.	Карнизы	Венчающий профилированный карниз, состояние неудовлетворительное.
2.7.7.	Пилястры	Отсутствуют.
2.7.8.	Балконы, лоджии, крыльца	Балконы, лоджии – отсутствуют. Крыльца, лестницы: недоступны для осмотра.
2.7.9.	Окна	Оконные проемы с прямыми и полуциркульными перемычками, оконные заполнения отсутствуют. Имеется отсутствие заполнения оконных проемов
2.7.10.	Двери	Дверные проемы с прямыми перемычками, дверные заполнения недоступны для осмотра.
2.8.	Интерьеры помещений:	
2.8.1.	Полы	Недоступны для детального осмотра.
2.8.2.	Стены (облицовка, окраска, их состояние, связи)	Недоступны для детального осмотра.
2.8.3.	Живопись (монументальная и станковая)	Отсутствует.
2.8.4.	Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения	Лепные кронштейны, фланкирующие проем у основания лестницы Л-1 - недоступны для осмотра. Архитектурно-художественное оформление сохранилось в лестничных клетках Л-1 и Л-2 и вестибюле рядом с лестницей Л-2 и находится в неудовлетворительном техническом состоянии: ступени маршей и площадки выполнены из лещадной плиты, стены и потолки оштукатурены, декорированы лепными тягами, филленчатыми зеркалами и плафонами с овальными розетками.
2.8.5.	Карнизы	Отсутствуют.
2.8.6.	Печи, камины	Отсутствуют.
2.8.7.	Лестницы	Две двухмаршевые лестницы, ступени из лещадной плиты, ограждение отсутствует, недоступны для осмотра.
2.8.8.	Двери	Недоступны для осмотра.
2.9.	Монументы	Постаменты, скульптуры, обелиски, колонны – отсутствуют.
2.10.	Инженерные коммуникации	Инженерные сети – демонтированы. Более подробно ситуация по инженерным сетям, коммуникациям



		описана в п.4.2. (Элементы благоустройства Объекта) данных Сведений об Объекте.
3.	Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:	Отсутствуют.

Общее техническое состояние ОКН, по результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 29.10.2024, характеризуется как неудовлетворительное. Объект обладает признаками аварийности. Объект не используется и отключен от инженерных сетей. Входы в Объект зашиты. Наблюдается повреждение/разрушение несущих и ненесущих конструкций Объекта. Оконные и дверные заполнения, а также остекление частично отсутствуют. Со стороны Большого проспекта В.О. и 27-й линии В.О.: фасады здания затянуты строительной сеткой зеленого цвета, местами наблюдаются нарушения её целостности, вандальные надписи. Местами, под сеткой, сохранились остатки фальшфасада (декоративного баннера). Проведение обследования в полном объеме не представляется возможным. Территория Объекта не благоустроена, находится в неудовлетворительном состоянии – зарастает сорной и самосевной растительностью), присутствует строительный мусор.

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 29.10.2024 не выявлены действующие инженерные коммуникации.

Согласно ответу Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга от 02.11.2024 № 01-14-12012/24-0-1 Объект отключен от всех инженерных коммуникаций, в границах Объекта отсутствует механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (акт осмотра объекта нежилого фонда от 17.10.2024).

Согласно ответу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 30.10.2024 № исх-01334/003, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН», от 05.11.2024 № 01-20-21842/24-0-2:

В ответ на Ваше обращение по вопросу предоставления информации в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта» (кадастровый номер земельного участка 78:06:0209003:5) по адресу: Санкт-Петербург, Большой В.О. пр., д.85, лит. Р (далее – Здание) расположено на территории «Покровской больницы» по адресу: Санкт-Петербург, Большой В.О. пр., д.85, лит. Б, Г, К, Ц, Х (кадастровый номер земельного участка 78:06:0209003:10) (далее – Больница) ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие), сообщает следующее.

В отношении Здания договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также договоры холодного водоснабжения и водоотведения не заключались.

В настоящее время действующие технические условия на подключение к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

В отношении Больницы между Предприятием и СПб ГБУЗ «Городская Покровская больница» заключены договоры холодного водоснабжения от 22.12.2023 №06-179605-Б-ВС (далее – Договор ВС) и от 27.12.2023 водоотведения №06-179604-Б-ВО (далее – Договор ВО).

По условиям Договора ВС водоснабжение Больницы осуществляется по трем водопроводным вводам:

- водопроводный ввод №1- первый фланец первой задвижки за стеной здания по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., д.85, литер Г, по ходу воды;
- водопроводный ввод №2 - первый фланец первой задвижки за стеной здания по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., д.85, литер Х, по ходу воды;
- водопроводный ввод №3 - первый фланец первой задвижки за стеной здания по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., д.85, литер Р.

Посредством водопроводного ввода №3 ранее осуществлялось водоснабжение Здания. В настоящее время данный водопроводный ввод к Зданию заглушен (демонтирован) и переключен на здание по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О. пр., д.85, литер П.

Таким образом, Здание не имеет непосредственное присоединение к водопроводным сетям Предприятия.

По условиям Договора ВО водоотведение Больницы осуществляется по тринадцати канализационным выпускам.

Водоснабжение Здания возможно осуществить по проектируемому вводу расчетного диаметра от водопроводной сети диаметром 400 мм со стороны Большого пр. ВО, максимальная нагрузка - 30 м³/сут (не более 10 л/с).

Сброс бытовых стоков (максимальная нагрузка) расходом 30 м³/сут может быть выполнен по проектируемому выпуску в бытовую сеть канализации диаметром 300 мм по пл. Собака.

Сброс поверхностных стоков (максимальная нагрузка) расходом 7,83 м³/сут может быть выполнен по проектируемому выпуску в дождевую сеть канализации диаметром 400 мм по пл. Собака.

Согласно ответу ООО «Петербургаз» от 29.10.2024 № ИВ-11709/24, перенаправленному Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению (далее – КЭиИО) в адрес ГБУ «ГУИОН» от 05.11.2024 № 01-20-21842/24-0-2:

В ответ на Ваше обращение о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами — львов)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р, кадастровый номер земельного участка 78:06:0209003:5, кадастровый номер здания 78:06:0209003:1014, 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».

Дополнительно сообщаем, что по запрашиваемому адресу не было выдано технических условий на подключение; договоров о подключении (технологическом присоединении) 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 «Петербургаз», на момент подачи заявки.

Согласно ответу АО «ПСК» от 31.10.2024 № ПСК/02/34, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН», от 05.11.2024 № 01-20-21842/24-0-2:



На Ваш запрос от 25.10.2024 № 01-20-21842/24-0-1 по обращению ГБУ «ГУИОН» по вопросу предоставления информации в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя скульптурами львов)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р (далее — Объект) сообщая следующее.

Между АО «Петербургская сбытовая компания» и СПб ГБУЗ «Городская Покровская больница» заключен договор энергоснабжения № 78130000020386 (переоформление от 28.12.2023) по адресу Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85 без разбивки на литеры. Договор заключен на основании справок на мощность №№192, 193 от 20.02.2002, выданных КС АО «Ленэнерго» и справки мощность № 02-893 1-спр-ОР от 14.12.2005, выданной ОАО «Ленэнерго».

Согласно ответу АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» от 01.11.2024 № 81/11218, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН», от 05.11.2024 № 01-20-21842/24-0-2:

На Ваше обращение по объекту культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р (далее — Объект), кадастровый номер земельного участка под Объектом 78:06:0209003:5, кадастровый номер здания Объекта 78:06:0209003:1014, сообщая следующую информацию:

По п. 1 (о технологическом присоединении Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи) (далее — Сети) и их технического состояния (процент износа)) — Объект не подключен к системе теплоснабжения АО «Теплосеть Санкт-Петербурга»;

По п. 2 (о возможности подключения (технологического присоединения) Объекта к Сетям в случае отсутствия на данный момент такового) — Объект находится в зоне действия системы теплоснабжения АО «Теплосеть Санкт-Петербурга», возможность подключения перспективных нагрузок имеется;

По п. 3 (о выданных ранее и действующих на данный момент технических условиях (с указанием сроков действия) подключения (технологического присоединения) Объекта к Сетям, предусматривающих предельную свободную мощность существующих Сетей, максимальную нагрузку в возможных точках подключения (технологического присоединения) к Сетям) — Технические условия подключения Объекта не выдавались;

По п. 4 (о ранее заключенных и действующих на данный момент договорах (с указанием сроков действия) на подключение (технологическое присоединение) Объекта к Сетям) — договор на подключение (технологическое присоединение) отсутствует;

По п. 5 (о ранее заключенных и действующих на данный момент договорах (с указанием сроков действия) с ресурсоснабжающими организациями) — информация по договору теплоснабжения отсутствует.

Согласно ответу ПАО «Россети Ленэнерго» «Кабельная сеть» от 31.10.2024 № КС/033-08/9385, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН», от 05.11.2024 № 01-20-21842/24-0-2:

В ответ на Ваше обращение от 25.10.2024 г. №01-20-21842/24-0-1 (входящий от 28.10.2024 г. №ЛП9Э/01-02/29385) по вопросу предоставления информации о технологическом присоединении к электрическим сетям объекта культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 85, лит. Р, кадастровый номер земельного участка 78:06:0209003:5, кадастровый номер здания Объекта 78:06:0209003:1014, сообщая следующее.



На объект по адресу Большой пр. В.О., д. 85 была выдана и зарегистрирована Справка на мощность №192, рег. №1273 от 26.02.2002 г. на максимальную мощность 1000 кВА по 2-й категории надежности электроснабжения; Справка на мощность №193, рег. №1272 от 26.02.2002 г. на максимальную мощность 723 кВА по 1-й категории надежности электроснабжения. На хирургический корпус по адресу Большой пр. В.О., д. 85 была выдана и зарегистрирована Справка на мощность №02-8931-спр-ОР, рег. №27117 от 14.12.2005 г. на максимальную мощность 1000 кВА по 2-й категории надежности электроснабжения, в том числе 540 кВА по 1-й категории надежности электроснабжения.

Обращаю Ваше внимание, что данные Справки на мощность были выданы без указания литер. Информация о присоединении нежилого здания по адресу: Большой пр. В.О., д. 85, лит. Р к сетям ПАО «Россети Ленэнерго» в архиве филиала отсутствует.

Информирую Вас, что при необходимости собственник объекта вправе обратиться в ПАО «Россети Ленэнерго» по вопросу переоформления документов о технологическом присоединении в порядке, предусмотренном действующим законодательством, через Личный кабинет клиента на сайте <https://lkk.lenenergo.ru> с приложением необходимого пакета документов.

Приложения:

1. Копия Справки на мощность №192, рег. №1273 от 26.02.2002 г. - на 1 л. в 1 экз.
2. Копия Справки на мощность №193, рег. №1272 от 26.02.2002 г. - на 1 л. в 1 экз.
3. Копия Справки на мощность №02-8931-с рег. №27117 от 14.12.2005 г. - на 1 л. в 1 экз.

Указанные приложения к ответу ПАО «Россети Ленэнерго» Кабельные сети от 31.10.2024 № КС/033-08/9385 приложены к комплекту документов на Объект.

Согласно ответу ПАО «Россети Ленэнерго» от 01.11.2024 № ЛЭ/16-50/2033, перенаправленному КЭИЮ в адрес ГБУ «ГУИОН», от 05.11.2024 № 01-20-21842/24-0-2:

Предварительное заключение о возможности технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго». В ответ на Ваш запрос от 25.10.2024 № 01-20-21842/24-0-1 о возможности технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети — Ленэнерго» перспективных — объектов — капитального строительства, предполагаемых к размещению по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р (далее — Объект), кадастровый номер земельного участка под Объектом 78:06:0209003:5, кадастровый номер здания Объекта 78:06:0209003:1014, сообщая следующее.

Данный земельный участок находится в зоне действия центров питания: ПС 110 кВ Гаванская (ПС 131) и ПС 110 кВ Балтийская (ПС 14), открытых для технологического присоединения.

Настоящее заключение не является основанием для резервирования мощности. Для технологического присоединения электроустановок к сетям ПАО «Россети Ленэнерго» и резервирования мощности предлагаем заявителю направить в адрес ПАО «Россети Ленэнерго» заявку и заключить договор об осуществлении технологического присоединения.

Точка присоединения, сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению объекта, срок действия технических условий, стоимость услуг определяются договором об осуществлении технологического присоединения в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861.

Стоимость услуги по технологическому присоединению определяется в соответствии с размером платы, устанавливаемым на основании решений, утверждаемых уполномоченным государственным органом в области регулирования тарифов на соответствующий финансовый

год, действующих на дату заключения договора об осуществлении технологического присоединения.

Срок действия настоящего предварительного заключения составляет 1 год с момента его выдачи.

Дополнительно сообщая, что информация о наличии объема свободной для технологического присоединения потребителей трансформаторной мощности с указанием текущего объема свободной мощности по центрам питания 35 кВ и выше размещена на официальном сайте ПАО «Россети Ленэнерго».

4.3. Фактические пользователи Объекта

Здание не эксплуатируется с 2002 г.

25.09.2024 Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга было издано распоряжение № 874-рк «Об использовании объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р», закрепившее решение об изъятии Объекта из оперативного управления СПб ГБУЗ «Городская Покровская больница» (ОГРН 1027800528359). В настоящее время Объект является нежилой собственностью Санкт-Петербурга, не используется.

Согласно ответу Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга от 02.11.2024 № 01-14-12012/24-0-1 Объект свободен от договорных отношений, не имеет фактических пользователей. Доступ на объект обеспечивает Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Василеостровского района Санкт-Петербурга» (сектор взаимодействия с юридическими лицами и собственниками помещений).

Согласно ответу ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 28.10.2024 № ИВ-130-10916, Объект не является защитным сооружением гражданской обороны. Дополнительно, в указанном выше ответе, МЧС сообщает, что по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Б (кардиологический корпус больницы), числится сооружение 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 ответу Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – ККИ) от 13.11.2024 № 01-29-318/24-0-1, проведено обследование, по результатам которого установлено, что Объект находится в ненадлежащем техническом состоянии (повреждение/разрушение несущих и ненесущих конструкций Объекта), в связи с чем проведение обследования в полном объеме и установление наличия перепланировок Объекта не представляется возможным.

4.5. Входы в Объект

Доступ на территорию Объекта ограничен, осуществляется через проходные действующего учреждения здравоохранения – СПб ГБУЗ «Городская Покровская больница», со двора.

Вся территория больницы огорожена: исторической металлической оградой Объекта, состоящей из кованых вертикальных прутьев черного металла; северо-восточным фасадом Объекта со стороны 27-й линии В.О.; капитальными стенами зданий и построек действующей больницы (местами, с металлическими воротами).

Согласно поэтажному плану (см. Рис. 11) и проведенному осмотру Объекта, здание имеет 7 недействующих входов в уровне первого этажа в различные части помещения 1-Н:



ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»
(Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р)

- 2 входа (с улицы), ведущие в тамбуры (ч.п.1 и ч.п.13, пом.1-Н);
- 1 вход (с улицы), ведущий в тамбур (ч.п.22, пом.1-Н);
- 3 входа (со двора), ведущие в коридоры (ч.п.34, ч.п.38 и ч.п.45, пом.1-Н);
- 1 вход (со двора), ведущий в тамбур (ч.п.55, пом.1-Н).

Входы закрыты (заколочены) с применением листов ДВП / ДСП, а также металлических листов.

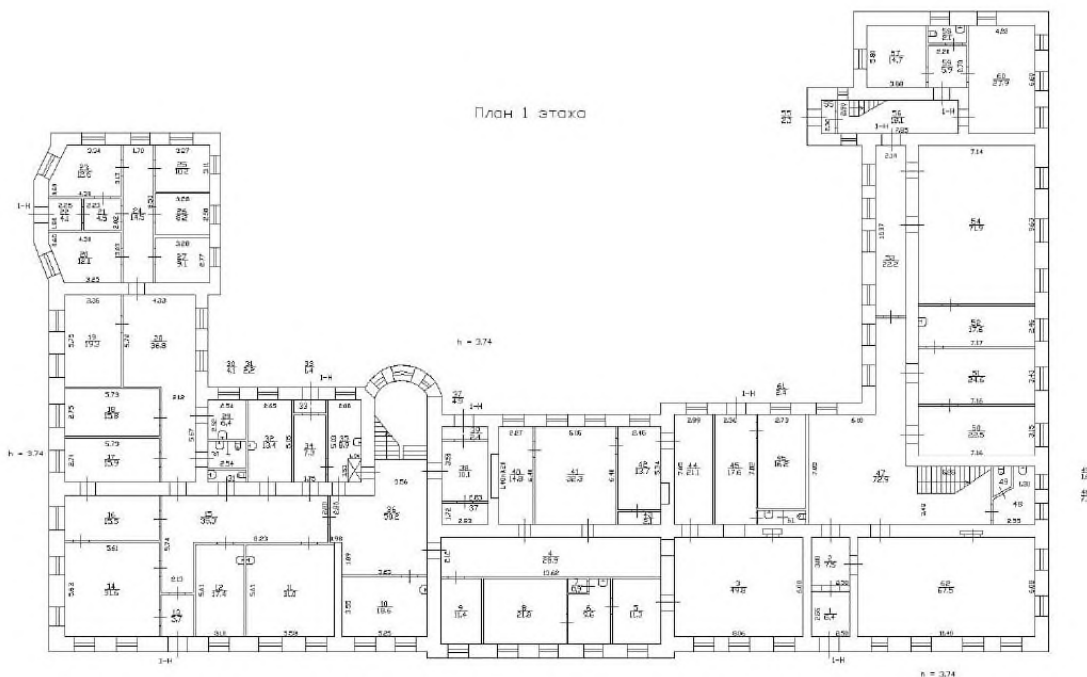


Рис. 11. План первого этажа

4.6. Материалы фотофиксации Объекта от 29.10.2024 (Фото 11 – 43)



Фото 11. Панорамный вид на юго-восточный фасад со стороны Большого проспекта В.О.

ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»
(Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р)



Фото 12. Вид на юго-восточный и северо-восточный фасады со стороны Большого проспекта В.О.



Фото 13. Вид на фрагмент юго-восточного фасада



Фото 14. Вид на одно из помещений через незаполненный оконный проем с юго-восточного фасада



ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»
(Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р)



Фото 15. Вид на фрагмент юго-западного фасада



Фото 16. Вид на фрагмент юго-западного фасада



Фото 17. Вид на юго-западный фасад



Фото 18. Вид на фрагмент юго-западного фасада



Фото 19. Вид на фрагмент северо-западного фасада



Фото 20. Вид на фрагмент северо-западного фасада



Фото 21. Вид на фрагмент северо-западного фасада



ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»
(Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р)



Фото 22. Вид на оконный проем ч.п.25 пом.1-Н
(северо-западный фасад)



Фото 23. Вид через оконный проем ч.п.25 пом.1-Н
(северо-западный фасад)



Фото 24. Вид на оконные проемы ч.п.28, 88, 84 пом.1-Н
(один из дворовых фасадов)



Фото 25. Вид на фрагмент одного из дворовых фасадов



ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»
(Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р)



Фото 26. Вид на оконный проем ч.п.28 пом.1-Н
(один из дворовых фасадов)



Фото 27. Вид через оконный проем ч.п.28 пом.1-Н
(один из дворовых фасадов)

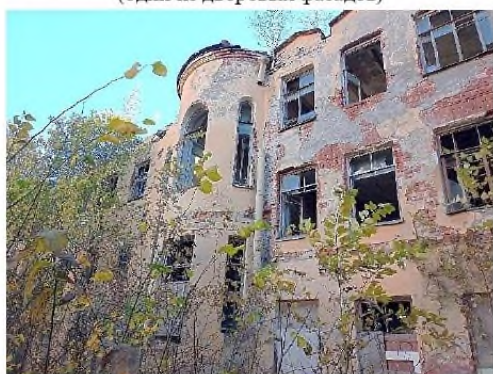


Фото 28. Вид на фрагмент северо-западного фасада



Фото 29. Вид на фрагмент северо-западного фасада
и заросший внутренний двор



Фото 30. Вид на фрагмент северо-западного фасада
и заросший внутренний двор



Фото 31. Вид на фрагмент лестничного марша через
оконный проем (северо-западный фасад)



ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»
(Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р)



Фото 32. Вид на оконные проемы ч.п.93 и 131 пом.1-Н
(северо-западный фасад)

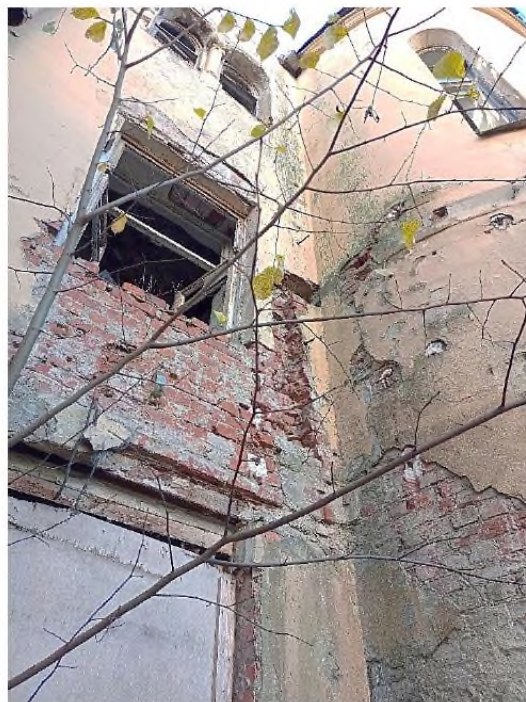


Фото 33. Вид на фрагмент северо-западного фасада



Фото 34. Вид на фрагмент северо-западного фасада



Фото 35. Вид через оконный проем северо-западного
фасада на обрушенные межэтажные перекрытия



ГБУ «ГУПОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»
(Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р)



Фото 36. Вид на фрагмент одного из дворовых фасадов



Фото 37. Вид на угол одного из дворовых фасадов с северо-западным фасадом



Фото 38. Вид на фрагмент одного из дворовых фасадов, на вход в ч.п.55 пом.1-Н



Фото 39. Вид на фрагмент внутреннего двора



Фото 40. Вид на фрагмент внутреннего двора



Фото 41. Вид на фрагмент внутреннего двора





Фото 42. Панорамный вид на внутренний двор



Фото 43. Вид на северо-восточный фасад с 27-й линии В.О.

Заместитель директора

И.А.Золотовская

Начальник отдела формирования проектов

И.В.Девятко

Заместитель начальника отдела формирования проектов

А.Н.Крутова

Эксперт 1 категории отдела формирования проектов

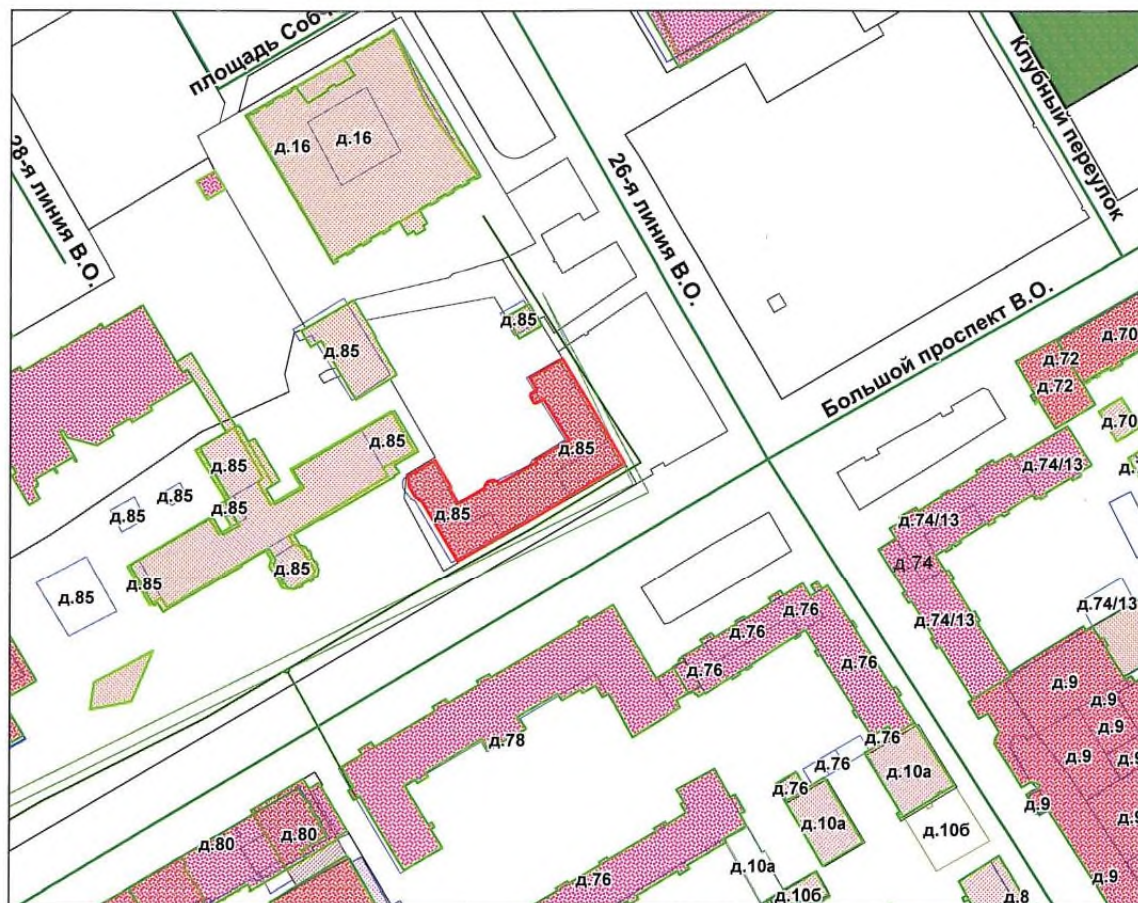
А.Л.Инешин



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: г.Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р

Описательный адрес: г.Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Б, г.Санкт-Петербург, Детская улица, дом 9, литера А, г.Санкт-Петербург, Среднегаванский проспект, дом б/н, литера Б



Условные обозначения

— граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Василеостровского района

(Панина Л.Г.)
М.П. «16» октября 2012 г.



Приложение к Акту обследования от 29.10.2024
в соответствии с Заданием от 24.10.2024 № 8269
Адрес: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О.,
дом 85, литера Р (далее – Объект).

ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Фасад Объекта.
Фото № 2	
Описание:	Фасад Объекта.

Специалист 1-й категории _____ Попов Н.С.

Главный специалист _____ Панова Ю.П.



Приложение к Акту обследования от 29.10.2024
в соответствии с Заданием от 24.10.2024 № 8269
Адрес: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О.,
дом 85, литера Р (далее – Объект).

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

Специалист 1-й категории _____ Попов Н.С.

Главный специалист _____ Панова Ю.П.



Приложение к Акту обследования от 29.10.2024
в соответствии с Заданием от 24.10.2024 № 8269
Адрес: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О.,
дом 85, литера Р (далее – Объект).

Фото № 5	
Описание:	Вход в Объект.
Фото № 6	
Описание:	Вход в Объект.

Специалист 1-й категории _____ Попов Н.С.

Главный специалист _____ Панова Ю.П.



Приложение к Акту обследования от 29.10.2024
в соответствии с Заданием от 24.10.2024 № 8269
Адрес: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О.,
дом 85, литера Р (далее – Объект).

Фото № 7	
Описание:	Окна Объекта.
Фото № 8	
Описание:	Вид из окна внутри Объекта.

Специалист 1-й категории _____ Попов Н.С.

Главный специалист _____ Панова Ю.П.



Приложение к Акту обследования от 29.10.2024
в соответствии с Заданием от 24.10.2024 № 8269
Адрес: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О.,
дом 85, литера Р (далее – Объект).

Фото № 9	
Описание:	Вид из окна внутри Объекта.
Фото № 10	
Описание:	Вид из окна внутри Объекта.

Специалист 1-й категории _____ Попов Н.С.

Главный специалист _____ Панова Ю.П.



Приложение к Акту обследования от 29.10.2024
в соответствии с Заданием от 24.10.2024 № 8269
Адрес: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О.,
дом 85, литера Р (далее – Объект).

Фото № 11	
Описание:	Вид из окна внутри Объекта.
Фото № 12	
Описание:	Вид из окна внутри Объекта.

Специалист 1-й категории _____ Попов Н.С.

Главный специалист _____ Панова Ю.П.





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

ОКПО 03323809 ОГРН 1027809256254
ИНН/КПП 7830000426/784201001

Заместителю председателя
комитета по энергетике и
инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

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

31.10.2024 № 155-0134/003

На № 01-20-21842/24-0-1 от 25.10.2024

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение по вопросу предоставления информации в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта» (кадастровый номер земельного участка 78:06:0209003:5) по адресу: Санкт-Петербург, Большой В.О. пр., д.85, лит. Р (далее – Здание) расположено на территории «Покровской больницы» по адресу: Санкт-Петербург, Большой В.О. пр., д.85, лит. Б, Г, К, П, Х (кадастровый номер земельного участка 78:06:0209003:10) (далее – Больница) ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие), сообщает следующее.

В отношении Здания договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также договоры холодного водоснабжения и водоотведения не заключались.

В настоящее время действующие технические условия на подключение к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

В отношении Больницы между Предприятием и СПб ГБУЗ «Городская Покровская больница» заключены договоры холодного водоснабжения от 22.12.2023 №06-179605-Б-ВС (далее – Договор ВС) и от 27.12.2023 водоотведения №06-179604-Б-ВО (далее – Договор ВО).

По условиям Договора ВС водоснабжение Больницы осуществляется по трем водопроводным вводам:

- водопроводный ввод №1- первый фланец первой задвижки за стеной здания по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., д.85, литер Г, по ходу воды;



- водопроводный ввод №2- первый фланец первой задвижки за стеной здания по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., д.85, литер Х, по ходу воды;

- водопроводный ввод №3- первый фланец первой задвижки за стеной здания по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., д.85, литер Р.

Посредством водопроводного ввода №3 ранее осуществлялось водоснабжение Здания. В настоящее время данный водопроводный ввод к Зданию заглушен (демонтирован) и переключен на здание по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О. пр., д.85, литер П.

Таким образом, Здание не имеет непосредственное присоединение к водопроводным сетям Предприятия.

По условиям Договора ВО водоотведение Больницы осуществляется по тринадцати канализационным выпускам.

Водоснабжение Здания возможно осуществить по проектируемому вводу расчетного диаметра от водопроводной сети диаметром 400 мм со стороны Большого пр. ВО, максимальная нагрузка - 30 м³/сут (не более 10 л/с).

Сброс бытовых стоков (максимальная нагрузка) расходом 30 м³/сут может быть выполнен по проектируемому выпуску в бытовую сеть канализации диаметром 300 мм по пл. Собчака.

Сброс поверхностных стоков (максимальная нагрузка) расходом 7,83 м³/сут может быть выполнен по проектируемому выпуску в дождевую сеть канализации диаметром 400 мм по пл. Собчака.

**И.о. первого заместителя
генерального директора**

Е.Д. Нефедова

Салтыков Дмитрий Николаевич, 438-44-33



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ТЕПЛОСЕТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(АО «ТЕПЛОСЕТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»)**

юрид. адрес: ул. Басейная, д. 73, корп. 2, Лит. А, Санкт-Петербург, 196211
факт. адрес: ул. Черняховского, д. 36, Санкт-Петербург, 191119
тел.: (812) 688-49-45, факс: (812) 688-49-47
ИНН 7810577007, КПП 781001001, р/с 40702810409000000235
в АО «АБ «РОССИЯ», г. Санкт-Петербург
к/с 30101810800000000861, БИК 044030861
ОКПО 64261198, ОГРН 1107847010941, ОКТМО 40374000

01 НОЯ 2024 № 81/11218
на № 01-20-21842/24-0-1 от 25.10.2024 г.

Заместителю председателя
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению
Мельниковой С.А.

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

Уважаемая Светлана Анатольевна!

На Ваше обращение по объекту культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р (далее – Объект), кадастровый номер земельного участка под Объектом 78:06:0209003:5, кадастровый номер здания Объекта 78:06:0209003:1014, сообщая следующую информацию:

По п. 1 – Объект не подключен к системе теплоснабжения АО «Теплосеть Санкт-Петербурга»;

По п. 2 - Объект находится в зоне действия системы теплоснабжения АО «Теплосеть Санкт-Петербурга», возможность подключения перспективных нагрузок имеется;

По п. 3 – Технические условия подключения Объекта не выдавались;

По п. 4 – договор на подключение (технологическое присоединение) отсутствует;

По п. 5 – информация по договору теплоснабжения отсутствует.

Советник по развитию теплового бизнеса



А.С. Денисов

Исп.: Курочкин Д.А.
тел.: 688-37-36



от 31.10.2024
на №01-20-21842/24-0-1

№ КС/033-08/9385
от 25.10.2024 г.

О предоставлении информации

Заместителю председателя
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению
С.А. Мельниковой
191144, г. Санкт-Петербург,
ул. Новгородская, д. 20, лит. А

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение от 25.10.2024 г. №01-20-21842/24-0-1 (входящий от 28.10.2024 г. №ЛЭ/01-02/29385) по вопросу предоставления информации о технологическом присоединении к электрическим сетям объекта культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящего в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 85, лит. Р, кадастровый номер земельного участка 78:06:0209003:5, кадастровый номер здания Объекта 78:06:0209003:1014, сообщая следующее.

На объект по адресу Большой пр. В.О., д. 85 была выдана и зарегистрирована Справка на мощность №192, рег. №1273 от 26.02.2002 г. на максимальную мощность 1000 кВА по 2-й категории надежности электроснабжения; Справка на мощность №193, рег. №1272 от 26.02.2002 г. на максимальную мощность 723 кВА по 1-й категории надежности электроснабжения. На хирургический корпус по адресу Большой пр. В.О., д. 85 была выдана и зарегистрирована Справка на мощность №02-8931-спр-ОР, рег. №27117 от 14.12.2005 г. на максимальную мощность 1000 кВА по 2-й категории надежности электроснабжения, в том числе 540 кВА по 1-й категории надежности электроснабжения.

Обращаю Ваше внимание, что данные Справки на мощность были выданы без указания литер. Информация о присоединении нежилого здания по адресу: Большой пр. В.О., д. 85, лит. Р к сетям ПАО «Россети Ленэнерго» в архиве филиала отсутствует.

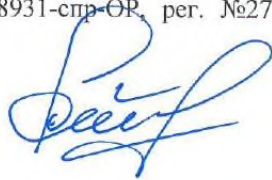
Информирую Вас, что при необходимости собственник объекта вправе обратиться в ПАО «Россети Ленэнерго» по вопросу переоформления документов о технологическом присоединении в порядке, предусмотренном действующим законодательством, через Личный кабинет клиента на сайте <https://lkk.lenenergo.ru> с приложением необходимого пакета документов.

Приложения:

1. Копия Справки на мощность №192, рег. №1273 от 26.02.2002 г. – на 1 л. в 1 экз.
2. Копия Справки на мощность №193, рег. №1272 от 26.02.2002 г. – на 1 л. в 1 экз.
3. Копия Справки на мощность №02-8931-спр-ОР, рег. №27117 от 14.12.2005 г. – на 1 л. в 1 экз.

Заместитель директора

Теплякова К.Г.
Служба технологического присоединения,
Отдел подготовки ТУ и ТЗ, ведущий специалист
494-33-15



Семчуков А.С.



20 Февраля 2002 г. № 192

СПРАВКА НА МОЩНОСТЬ

Абонент: СПб ГУЗ «Городская Покровская больница»

Адрес: В.О. Большой пр. д. 85

Разрешается присоединение существующей мощности 1000 кВА.
от ТП 1356

Источник питания ОАО «Ленэнерго» 14 ПС
№№ питающих фидеров ф 14-10.

Напряжение питающей сети на границе балансовой принадлежности 380/220 В.

Граница ответственности определяется актом

Схема электроснабжения соответствует электроприемникам второй категории
надежности

Подключение должно быть выполнено по согласованию с Энергосбытом
ОАО Ленэнерго

Срок реализации справки – один год.

Примечание: Переоформление договора.



Главный инженер

 А.М. Федоров

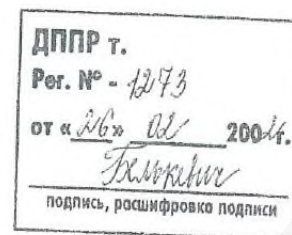
Начальник Островного района

 В.В. Шитов

20.02.2002г.

Романова Татьяна Владимировна
322-28-20





20 Февраля 2002 г. № 193

СПРАВКА НА МОЩНОСТЬ

Абонент: СПб ГУЗ «Городская Покровская больница»

Адрес: В.О. Большой пр. д. 85

Разрешается присоединение существующей мощности 723 кВА.
от ТП 1326, 1473

Источник питания ОАО «Ленэнерго» 13 ПС, 14 ПС

№№ питающих фидеров ф 13-53, 14-04, 14-36, 14-15, 14-47.

Напряжение питающей сети на границе балансовой принадлежности 380/220 В.

Граница ответственности определяется актом

Схема электроснабжения соответствует электроприемникам первой категории надежности

Подключение должно быть выполнено по согласованию с Энергосбытом
ОАО Ленэнерго

Срок реализации справки – один год.

Примечание: Переоформление договора.



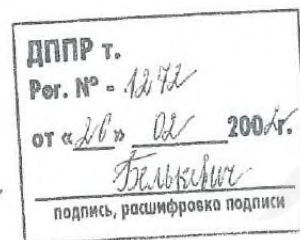
А.М. Федоров

Начальник Островного района

В.В.Шитов

20.02.2002г.

Романова Татьяна Владимировна
322-28-20





ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ
ленэнерго
191186, Санкт-Петербург, Марсово поле, 1

В "ОАО Петербургская сбытовая
компания"

тел.: (812) 595-86-13, факс: (812) 318-32-54
E-mail: office@lenenergo.ru
бюро информации: (812) 595-86-62

ОКПО 00107131, ОГРН 1027809170300,
ИНН/КПП 7803002209/783450001

14.12.2005

№ 02-8931-спр.-ОР

СПРАВКА НА МОЩНОСТЬ

Абонент: ГУЗ "Городская Покровская больница"

Объект: хирургический корпус

Адрес: Большой пр.В.О.д.85

Разрешается присоединение новой мощности

1000(тысяча)кВА-вторая категория, в т.ч. 540(пятьсот сорок)по первой категории
от ТП 1304, ТП 1436

Источник питания ОАО «Ленэнерго»

ТЭЦ-7 и ПС № 14

№№ питающих фидеров

ф.7-27,14-10

ТП 1304, ТП 1436

Напряжение питающей сети на границе балансовой принадлежности 380/220

Граница ответственности определяется актом

Схема электроснабжения соответствует электроприемникам
второй, первой категория надежности

Подключение должно быть выполнено по согласованию с ОАО "Петербургская
сбытовая компания"

Срок реализации справки- один год..

Примечание: взамен справки № 02-8931-спр.ОР- от 07.09.2005

Начальник отдела присоединения



А.М.Федоров

Кудрявцева Мария Лазаревна
318-38-15





от 01 НОЯ 2024 № ЛЭ/16-50/2023
на 01-20-21842/24-0-1 от 25.10.2024

О возможности технологического присоединения
к электрическим сетям ПАО «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
Заместителю председателя
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению
Правительства
Санкт-Петербурга

Мельниковой С.А.

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

kenerg@keio.gov.spb.ru

Предварительное заключение о возможности технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго»

В ответ на Ваш запрос от 25.10.2024 № 01-20-21842/24-0-1 о возможности технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» перспективных объектов капитального строительства, предполагаемых к размещению по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р (далее – Объект), кадастровый номер земельного участка под Объектом 78:06:0209003:5, кадастровый номер здания Объекта 78:06:0209003:1014, сообщаю следующее.

Данный земельный участок находится в зоне действия центров питания: ПС 110 кВ Гаванская (ПС 131) и ПС 110 кВ Балтийская (ПС 14), открытых для технологического присоединения.

Настоящее заключение не является основанием для резервирования мощности. Для технологического присоединения электроустановок к сетям ПАО «Россети Ленэнерго» и резервирования мощности предлагаем заявителю направить в адрес ПАО «Россети Ленэнерго» заявку и заключить договор об осуществлении технологического присоединения.

Точка присоединения, сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению объекта, срок действия технических условий, стоимость услуг определяются договором об осуществлении



технологического присоединения в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861.

Стоимость услуги по технологическому присоединению определяется в соответствии с размером платы, устанавливаемым на основании решений, утверждаемых уполномоченным государственным органом в области регулирования тарифов на соответствующий финансовый год, действующих на дату заключения договора об осуществлении технологического присоединения.

Срок действия настоящего предварительного заключения составляет 1 год с момента его выдачи.

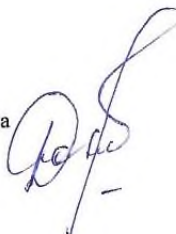
Дополнительно сообщаю, что информация о наличии объема свободной для технологического присоединения потребителей трансформаторной мощности с указанием текущего объема свободной мощности по центрам питания 35 кВ и выше размещена на официальном сайте ПАО «Россети Ленэнерго».

Начальник департамента
перспективного развития сети
и инженерного обеспечения ТП



В.А. Лобанов

Никитина Александра Максимовна
ОРРЭС 6-20 кВ, гл. специалист
(812) 494-37-30
Nikitina.AM@lenenergo.ru



Шгзщ90



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

28.10.2024 № 228-130-10916

На № 01-3116/24-0-0 от 21.10.2024

ГБУ «ГУИОН»

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

Заместитель ИИ
Для сведения
05.11.2024

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, Большой проспект В.О., д. 85, литера Р, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Дополнительно сообщаем, что по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., д. 85, литера Б, числится защитное сооружение гражданской обороны.

Первый заместитель начальника Главного управления

 Д.Ю. Легенький

Сенок Александр Александрович
8 (812) 247-09-95

ГБУ «ГУИОН»
№ 01-11265/24-0-0
от 05.11.2024





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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgior@gov.spb.ru

<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgior.ru>

ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

Штамп

№ 01-43-25763/24-0-0 от 21.10.2024

На № 01-3112/24-0-0 от 21.10.2024

ВЫПИСКА

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	791420029500005
Наименование объекта культурного наследия	Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	1859-1933
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	Большой пр. В.О., 85, литеры Х, Р
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Ансамбль
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	Скульптуры львов Здание больницы с общежитием сестер и домовая церковь Божией Матери Всех Скорбящих Радости Здание амбулатории и ремесленного приюта Сад Ограда
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	

Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Распоряжение КГИОП № 10-21 от 22.06.2009
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Распоряжение КГИОП № 569-рп от 12.07.2023
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 10-55 от 07.02.2014

**Начальник Управления
государственного реестра объектов
культурного наследия**

Место для подписи

П.О. Яковлев

Долгушина М.И. (812) 417-43-46

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
2,969 листа(ов)
Владимир Визакин



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

Санкт-Петербург,
Большой проспект В.О., д. 85,
лит. Р
(Адрес объекта)

«26» августа 2017 г.

Представитель органа
государственной охраны:

главный специалист отдела Петроградского и
Василеостровского районов Управления по охране и
использованию объектов культурного наследия КГИОП
В.В. Левхова
(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

«Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящий в состав комплекса «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», является объектом культурного наследия регионального значения на основании Распоряжения КГИОП от 22.06.2009г. № 10-21

(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

Санкт-Петербург

(Город)

улица д. корп. офис

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Трехэтажное кирпичное оштукатуренное здание построено в 1909-1910 гг. по проекту гражданского инженера К.К. Коха в характере архитектуры модерна с минимальным количеством декора. Находится в неудовлетворительном состоянии.

Здание не эксплуатируется с 2002г. в результате чего находится в неудовлетворительном техническом состоянии: инженерные сети демонтированы, штукатурный слой фасадов сильно поврежден, линейные покрытия и водосточные трубы большей частью отсутствуют. Лицевые фасады в настоящее время укрыты декоративным баннером. Большая часть кровельного покрытия отсутствует, стропильная система повреждена протечками. Отделка помещений также повреждена протечками, в большей части помещений отделка отсутствует. Архитектурно-художественное оформление сохранилось в лестничных клетках Л-1 и Л-2 и вестибюле рядом с лестницей Л-2 и находится в неудовлетворительном техническом состоянии: ступени маршей и площадки

выполнены из лещадной плиты, стены и потолок оштукатурены, декорированы лепными тягами, филенчатыми зеркалами и плафонами с овальными розетками.

(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):

инженерные сети демонтированы

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

Имеются

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

Имеются

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

Большая часть кровельного покрытия отсутствует, стропильная система повреждена протечками. Остальное металлическое покрытие кровли корродировано.

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

Имеются деформации перекрытий

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

Имеются

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа
государственной охраны:

(Подпись)

Левхова Вероника Владимировна
(Ф.И.О. полностью)



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

Экземпляр № 1

791420029500005

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



26.07.2018
Дата съемки (число, месяц, год)



1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)

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

1859-1860 гг., Г.Х. Штегеман; 1897-1899 гг., В.В. Виндельбандт; 1909-1910 гг., К.К. Кох

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
	+	

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

- Распоряжение КГИОП "О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № 10-21 от 22.06.2009 г.

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

Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 85, литеры X, Р

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

- Распоряжение КГИОП «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» № 569-рп от 12.07.2023 г.

Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-планировочное решение территории: местоположение границ территории; ограда – местоположение (вдоль юго-восточной и западной границ территории - по красной линии уличной застройки); материал (черный металл); техника исполнения (ковка), рисунок (звенья ограды - вертикальные прутья с более частым шагом в нижней половине, на створах ворот и калитках - с накладками из полосового железа в форме шестиугольников и ромбов), с ажурными пилонами ворот из полосового железа; сад – существующее объемно-планировочное решение регулярного сада; старовозрастный древостой ценных видов, включая ландшафтные группы (лиственница, вяз, дуб, липа, клен, каштан); скульптуры львов (две), чугун, на прямоугольных в плане постаментах; изображены на согнутых лапах, с повернутой головой (у одного вправо, у другого влево), с густой гривой и открытой пастью. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация трехэтажного крестообразного в плане здания больницы с общежитием сестер и домового церковью Божией Матери Всех Скорбящих Радости со скошенными угловыми сопряжениями фасадов, куполом с гранями, увенчанным главкой на барабане; исторические габариты и конфигурация двух-трехэтажного П-образного в плане здания амбулатории и ремесленного приюта, с трапецевидным в плане ризалитом на западном фасаде, полуциркульным объемом лестничной клетки, с щипцовыми в одну и более осей завершениями фасадов; конфигурация (вальмовая, скатная) и габариты крыш; конфигурация и габариты купола с ребрами над центральным ризалитом здания больницы; материал покрытия (крыши – железо, купол с главкой - медь), соответствующий историческому. Конструктивная система: здание больницы с общежитием сестер и домового церковью Божией Матери Всех Скорбящих Радости: фундаменты; исторические наружные и внутренние капитальные стены; своды: надподвальные своды по металлическим балкам; сводчатое перекрытие вестибюля главного входа (пологий цилиндрический свод); сводчатые перекрытия коридоров здания больницы (пологие цилиндрические) на подпружных (металлических) арках; сомкнутый восьмилотковый свод в помещении церкви; * световой фонарь в основании барабана зашит; исторические плоские перекрытия - местоположение; исторические лестницы: центральная лестница Л-1: местоположение, габариты, конструкция (на металлических пилонах, с маршами по косоурам, с площадками на сводах по металлическим балкам), тип (двухмаршевая), ступени лещадной плиты; ограждение маршей и площадок, включая галерею 3-го этажа – материал (черный металл), техника исполнения (литье), рисунок (ажурные литые стойки, угловые литые стойки в форме балясин); поручни – материал (дерево), профилированные; лестничный марш в вестибюле главного входа (на уровень 1-го этажа): конструкция (по забутовке), тип лестницы (средистенная), ступени – мраморная крошка; ограждение – аналог ограждения центральной лестницы; служебные лестницы Л-2, Л-3: местоположение, габариты, конструкция (марши по косоурам, площадки на сводах по металлическим балкам), тип (двухмаршевые), ступени лещадной плиты; ограждение маршей: вертикальные прутья круглого сечения, материал - черный металл; поручни – материал (дерево), профилированные; здание амбулатории и ремесленного приюта: исторические лестницы Л-1, Л-2: местоположение, габариты, конструкция (марши по косоурам), тип (двухмаршевые), ступени лещадной плиты. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен, исторические габариты помещений лестниц, коридоров 1-3-го этажей и помещения церкви в здании больницы. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение лицевого фасада здания больницы с общежитием сестер и домового церковью Божией Матери Всех Скорбящих Радости в приемах эклектики с использованием элементов кирпичного и романского стилей: лицевой фасад: материал и характер отделки фасада - кирпич в сочетании с деталями из штукатурки; оформление фасада на высоту 1-го этажа ленточным рустом; материал и характер отделки цоколя – известняковая плита; оконные проемы - местоположение, габариты и конфигурация (включая проемы с полуциркульным завершением в уровне 2-го этажа в центральном ризалите); оконные заполнения - цвет (исторический), рисунок (для прямоугольных проемов – шестичастный, для арочных проемов – многочастный, с мотивом двойной арки в центральной части и веерной расстекловкой фрамуги); оформление оконных проемов: в уровне 1-го этажа – прямоугольные наличники, в уровне 2-го, 3-го этажей наличники и прямые сандрики с сухариками; архивольты оконных проемов с полуциркульным завершением, опирающиеся на импосты, фланкирующие проемы пары колонн с кубическими капителями; дверные проемы - местоположение, габариты, конфигурация; дверное заполнение проема главного входа - материал (дерево), конструкция (двустворчатая, с двухчастной остекленной фрамугой), рисунок (каждая створка на две филенки, нижние глухие филенки с фальцами, верхние с остеклением); металлический козырек

на ажурных кронштейнах (черный металл, ковка) с мотивом завитков; фланкирующие главный вход два шестигранных фонаря (черный металл, ковка) с декором в виде провисающих гирлянд в верхней части и сходящихся к центру завитков в основании, на ажурных кронштейнах; оформление скошенных угловых сопряжений объема церкви филёнками; сложнопрофилированный межэтажный карниз с зубчиками между 1-м и 2-м этажами; венчающий профилированный карниз с зубчиками, венчающий карниз объема церкви со стилизованными машикулями; два крыльца (западной и восточной одноэтажных пристроек) – конструкция, ступени лещадной плиты; фрагменты исторических конструкций западного крыльца (с ажурным литым фронтоном на кронштейнах и подзором, орнаментированным меандром); дворовые и торцевые фасады: материал и характер отделки фасада – кирпич; материал и характер отделки цоколя – известняковая плита; отделка рустом фасадов одноэтажных западной и восточной пристроек; рустованные лопатки, в т.ч. угловые, с зубчиками и «городками» в уровне карниза; исторические дверные и оконные проемы – местоположение, габариты и конфигурация; оконные заполнения: цвет (коричневый), рисунок (для прямоугольных проемов – шестичастный, для проемов с лучковой перемычкой – многочастный); профилированные межэтажные карнизы между 1-м и 2-м этажами; профилированные венчающие карнизы. архитектурно-художественное решение фасадов здания амбулатории и ремесленного приюта в приемах эклектики: материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка; исторические дверные и оконные проемы – местоположение, габариты и конфигурация, включая арочные оконные проемы объема лестничной клетки, сдвоенные проемы в форме полуциркульных арок, термальное окно на лицевом фасаде; оконные заполнения: цвет (исторический), рисунок (для прямоугольных проемов – многочастный, для термального окна – веерная расстекловка); материал (для термального окна – металл); колонки с композитными капителями в межоконных простенках сдвоенных арочных окон; венчающие карнизы. Декоративно-художественная отделка интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства: здание больницы с общежитием сестер и домовая церковь Божией Матери Всех Скорбящих Радости: вестибюль главного входа и лестничная клетка центральной лестницы: покрытие пола вестибюля и площадок парадной лестницы – цементная плитка с верхним пигментным слоем (орнамент – геометрический и стилизованный растительный, цвета – оливково-серый, охристый, терракотовый, черный); оформление пилонов вестибюля филёнками; помещения 1-го этажа: камин средистенный; обшивка лицевой части металлическим (чугун?) листом, с архивольтом с рельефным орнаментом, обрамляющим арочный топочный проем; литая решетка тагана с рельефом в виде встречных волн на лицевой части; сохранность: окрашен в цвет стен; портал утрачен (?) помещение церкви: объемно-пространственное решение помещения с притвором и основной подкупольной частью со скошенными раскрепованными углами; сложнопрофилированный с раскреповками в углах карниз в завершении стен основного объема церкви; оформление пилонов в притворе филёнками; материал (дерево) и рисунок дверных полусветлых заполнений; покрытие пола – цементная плитка с верхним пигментным слоем (рисунок – геометрический и стилизованный растительный орнамент, цвета – оливково-серый, охристый, терракотовый, черный). здание амбулатории и ремесленного приюта: лепные кронштейны, фланкирующие проем у основания лестницы Л-1; профилированные тяги по периметру перекрытий лестничных клеток Л-1, Л-2, лепные овальные потолочные розетки по центру перекрытий*. *розетка на перекрытии лестничной клетки Л-1 с утратами.

- Распоряжение КГИОП об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» № 10-55 от 07.02.2014 г.

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

- закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 24.12.2008 г. № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

5

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия



22 . 10 . 2024

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью

5/103/156 листа (ов)
Видосиди / Видосиди



Др. С. С. С.





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



РАСПОРЯЖЕНИЕ

06 АПР 2018

№ 04.19-154/18

Об утверждении охранного обязательства
собственника или иного законного владельца
объекта культурного наследия регионального значения
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек
с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», 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 охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» (согласно распоряжению КГИОП от 22.06.2009 № 10-21: Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литеры X, Р), 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



**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

"Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя
чугунными скульптурами львов)"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о
его принятии на государственную охрану)

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

7	9	1	4	2	0	0	2	9	5	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:

«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя
чугунными скульптурами львов)»

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:

1897-1899, арх. В.В. Виндельбандт;
1909-1910, гражд. инж. К.К. Кох

2С-737б7002-01027477067371

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

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

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ☐ ансамбль ☒
(нужное отметить знаком "V")

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

Распоряжение КГИОП № 10-21 от «22» июня 2009 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица В.О. Большой пр д. 85 корп./стр. литеры X, Р помещение/квартира ---

иные сведения:

Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 85 (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.11.2017 № 99/2017/37821942)
Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 85, литера X (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.11.2017 № 99/2017/37821550)
Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 85, литера Г (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.11.2017 № 99/2017/37822083)
Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 85, литера Р (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.11.2017 № 99/2017/37822423)

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

план границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 24.05.2011,

2С-73767002-01027477067371

согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 07.02.2014 № 10-55, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

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

Прилагается: 19 (девятнадцать) 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,

2С-737б7002-01027477067371

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

2С-73767002-01027477067371

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

2С-737Б7002-01027477067371

соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

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

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

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

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

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

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

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

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

территориях, за исключением достопримечательных мест.

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

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

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литера Х			
1.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по ремонту объекта культурного наследия в части помещений цокольного и первого этажа	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

2С-737б7002-01027477067371

2.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации крыши объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
3.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации западной и восточной лестниц объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литера Р			
1.	На основании разрешения и задания КГИОП выполнить работы по консервации объекта культурного наследия (в том числе комплекс первоочередных противоаварийных работ)	В течение 6 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 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	На основании задания и разрешения КГИОП, выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	сад
NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	скульптуры львов
NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	
1.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	ограда

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

2С-73767002-01027477067371

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) Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в Приложении № 2 к настоящему охранному обязательству.

11) Без разрешения КГИОП не перемещать предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, с места, указанного в Приложении № 2 к настоящему охранному обязательству.

12) 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.

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

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

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия; а также надлежащее размещение оборудования и

носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;

4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;

5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;

6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;

7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

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

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

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

Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 24.05.2011;

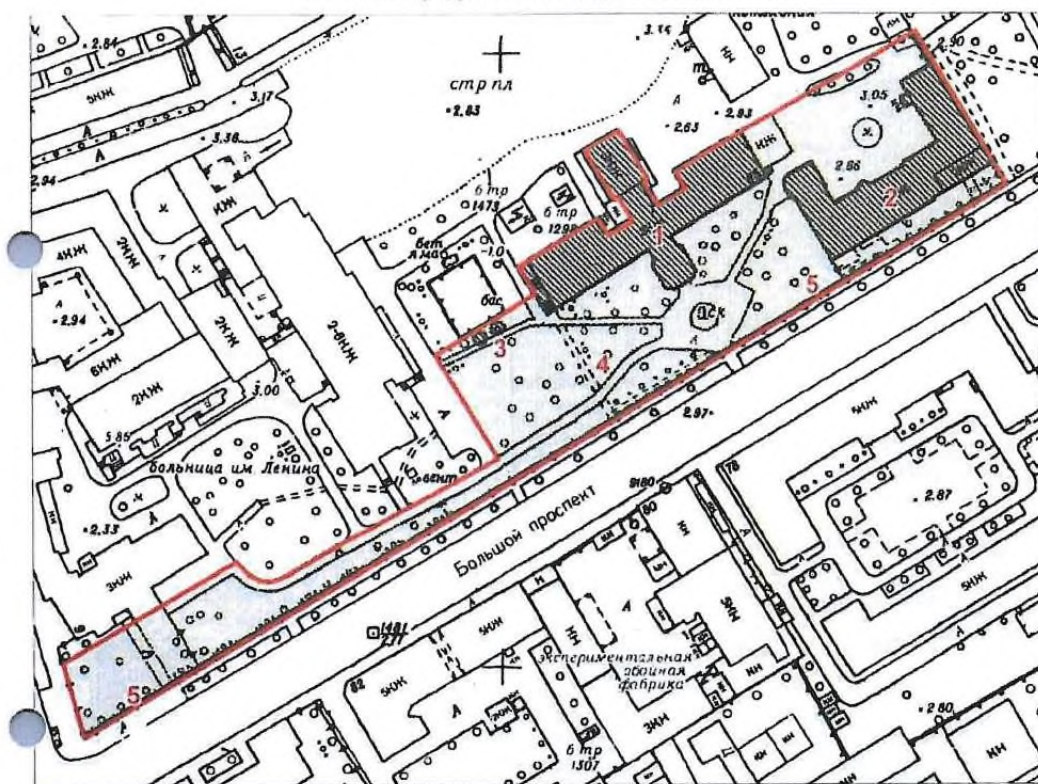
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 07.02.2014 № 10-55;

3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.



**План границ территории
объекта культурного наследия
регионального значения
"Покровская община сестер милосердия
(комплекс построек с садом, оградой
и двумя чугунными скульптурами львов)"**

г. Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 85, лит. X, Р



масштаб 1:2000

Условные обозначения:

— Граница территории объекта культурного наследия регионального значения

Объекты культурного наследия регионального значения:

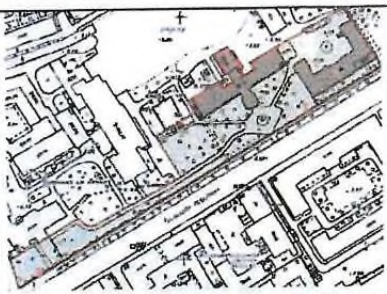
▨ Здания и сооружения

Парки, сады, скверы, бульвары, аллеи, палисадники

Состав комплекса:

1. Здание больницы с общежитием сестер и домовою церковью Божией Матери Всех Скорбящих Радости
(г. Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 85, лит. X)
2. Здание амбулатории и ремесленного приюта
(г. Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 85, лит. Р)
3. Скульптуры львов (две)
4. Сад
5. Ограда

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Покровская община сестер милосердия
(комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»
Санкт-Петербург, Василеостровский район, Большой пр. В.О., д. 85, литеры X, Р
(Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литеры X, Р)

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-планировочное решение территории:	местоположение границ территории; ограда – местоположение (вдоль юго-восточной и западной границ территории - по красной линии уличной застройки); материал (черный металл); техника исполнения (ковка), рисунок (звенья ограды - вертикальные прутья с более частым шагом в нижней половине, на створах ворот и калитках - с накладками из полосового железа в форме шестиугольников и ромбов), с ажурными пилонами ворот из полосового железа; сад – существующее объемно-планировочное решение регулярного сада; старовозрастный ценных видов, ландшафтные группы (лиственница, вяз, дуб, липа, клен, каштан);	  

скульптуры львов (две), чугун, на прямоугольных в плане постаментах; изображены на согнутых лапах, с повернутой головой (у одного вправо, у другого влево), с густой гривой и открытой пастью.



2	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация трехэтажного крестообразного в плане здания больницы с общежитием сестер и домово́й церковью Божией Матери Всех Скорбящих Радости со скошенными угловыми сопряжениями фасадов, куполом с гранями, увенчанном главкой на барабане; исторические габариты и конфигурация двух-трехэтажного П-образного в плане здания амбулатории и ремесленного приюта, с трапециевидным в плане ризалитом на западном фасаде, полуциркульным объемом лестничной клетки, с щипцовыми в одну и более осей завершениями фасадов; конфигурация (вальмовая, скатная) и габариты крыш; конфигурация и габариты купола с ребрами над центральным ризалитом здания больницы; материал окрытия (крыши – железо, купол с главкой – медь), соответствующий историческому.	   
3	Конструктивная система:	здание больницы с общежитием сестер и домово́й церковью Божией Матери Всех Скорбящих Радости: фундаменты; исторические наружные и внутренние капитальные стены; своды: надподвальные своды по металлическим балкам;	

		сводчатое перекрытие вестибюля главного входа (пологий цилиндрический свод); сводчатые перекрытия коридоров здания больницы (пологие цилиндрические) на подпружных (металлических) арках; сомкнутый восьмилотковый свод в помещении церкви;* *световой фонарь в основании барабана зашит; исторические плоские перекрытия - местоположение; исторические лестницы: центральная лестница Л-1: местоположение, габариты, конструкция (на металлических пилонах, с маршами по косоурам, с площадками на сводах по металлическим балкам), тип (двухмаршевая), ступени лещадной плиты;	   
--	--	---	--

ограждение маршей и площадок, включая галерею 3-го этажа – материал (черный металл), техника исполнения (литье), рисунок (ажурные литые стойки, угловые литые стойки в форме балясин);

поручни – материал (дерево), конфигурация (профилированные);



		лестничный марш в вестибюле главного входа (на уровень 1-го этажа): конструкция (по забутовке), тип лестницы (средистенная), ступени – мраморная крошка; ограждение – аналог ограждения центральной лестницы; служебные лестницы Л-2, Л-3: местоположение, габариты, конструкция (марши по косоурам, площадки на сводах по металлическим балкам), тип (двухмаршевые), ступени лещадной плиты; ограждение маршей: вертикальные прутья круглого сечения, материал - черный металл; поручни – материал (дерево), профилированные;	   
--	--	--	--

		здание амбулатории и ремесленного приюта: исторические лестницы Л-1, Л-2: местоположение, габариты, конструкция (марши по косоурам), тип (двухмаршевые), ступени лещадной плиты.	
4	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен, исторические габариты помещений лестниц, коридоров 1-3-го этажей и помещения церкви в здании больницы.	
5	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение лицевого фасада здания больницы с общежитием сестер и домово́й церковью Божией Матери Всех Скорбящих Радости в приемах эклектики с использованием элементов кирпичного и романского стилей: лицевой фасад: материал и характер отделки фасада - кирпич в сочетании с деталями из штукатурки; оформление фасада на высоту 1-го этажа ленточным рустом; материал и характер отделки цоколя - известняковая плита;	

оконные проемы - местоположение, габариты и конфигурация (включая проемы с полуциркульным завершением в уровне 2-го этажа в центральном ризалите);

оконные заполнения - цвет (исторический), рисунок (для прямоугольных проемов - шестичастный, для арочных проемов - многочастный, с мотивом двойной арки в центральной части и веерной расстекловкой фрамуги);

оформление оконных проемов: в уровне 1-го этажа - прямоугольные наличники, в уровне 2-го, 3-го этажей наличники и прямые сандрики с сухариками;

архивольты оконных проемов с полуциркульным завершением, опирающиеся на импосты, фланкирующие проемы пары колонн с кубическими капителями;



дверные проемы - местоположение, габариты, конфигурация;

дверное заполнение проема главного входа - материал (дерево), конструкция (двустворчатая, с двухчастной остекленной фрамугой), рисунок (каждая створка на две филенки, нижние глухие филенки с фальцами, верхние с остеклением);

металлический козырек на ажурных кронштейнах (черный металл, ковка) с мотивом завитков;



фланкирующие главный вход два шестигранных фонаря (черный металл, ковка) с декором в виде провисающих гирлянд в верхней части и сходящихся к центру завитков в основании, на ажурных кронштейнах;



оформление скошенных угловых сопряжений объема церкви филленками;



сложнопрофилированный межэтажный карниз с зубчиками между 1-м и 2-м этажами;

венчающий профилированный карниз с зубчиками, венчающий карниз объема церкви со стилизованными машикулями;



два крыльца (западной и восточной одноэтажных пристроек) — конструкция, ступени лещадной плиты; фрагменты исторических конструкций западного крыльца (с ажурным литым фронтоном на кронштейнах и подзором, орнаментированным меандром);



	дворовые и торцевые фасады: материал и характер отделки фасада - кирпич; материал и характер отделки цоколя - известняковая плита; отделка рустом фасадов одноэтажных западной и восточной пристроек; рустованные лопатки, в т.ч. угловые, с зубчиками и «городками» в уровне карниза; исторические дверные и оконные проемы - местоположение, габариты и конфигурация; оконные заполнения: цвет (коричневый), рисунок (для прямоугольных проемов - шестичастный, для проемов с лучковой перемычкой - многочастный); профилированные межэтажные карнизы между 1-м и 2-м этажами; профилированные венчающие карнизы.	   
--	--	--

архитектурно-художественное
решение фасадов здания
амбулатории и ремесленного
приюта в приемах эклектики;

материал и характер отделки
фасадов – гладкая штукатурка;



исторические дверные и оконные
проемы – местоположение,
габариты и конфигурация,
включая арочные оконные
проемы объема лестничной
клетки, сдвоенные проемы в
форме полуциркульных арочек,
термальное окно на лицевом
фасаде;

		оконные заполнения: цвет (исторический), рисунок (для прямоугольных проемов – многоступенчатый, для термального окна – веерная расстекловка); материал (для термального окна – металл); колонки с композитными капителями в межоконных простенках двойных арочных окон; венчающие карнизы.	  
6	Декоративно-художественная отделка интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:	здание больницы с общежитием сестер и домовая церковь Божией Матери Всех Скорбящих Радости: вестибюль главного входа и лестничная клетка центральной лестницы: покрытие пола вестибюля и площадок парадной лестницы – цементная плитка с верхним пигментным слоем (орнамент – геометрический и стилизованный растительный, цвета – оливково-серый, охристый, терракотовый, черный);	





оформление пилонов вестибюля
филенками;



	помещения 1-го этажа: камин средистенный; обшивка лицевой части металлическим (чугун?) листом, с архивольтом с рельефным орнаментом, обрамляющим арочный топочный проем; литая решетка тагана с рельефом в виде встречных волн на лицевой части; сохранность: окрашен в цвет стен; портал утрачен (?) помещение церкви: объемно-пространственное решение помещения с притвором и основной подкупольной частью со скошенными раскрепованными углами; сложнопрофилированный с раскреповками в углах карниз в завершении стен основного объема церкви; оформление пилонов в притворе филенками; материал (дерево) и рисунок дверных полусветлых заполнений; покрытие пола — цементная плитка с верхним пигментным слоем (рисунок — геометрический и стилизованный растительный орнамент, цвета — оливково-серый, охристый, терракотовый, черный).	    
--	---	---

		здание амбулатории и ремесленного приюта: лепные кронштейны, фланкирующие проем у основания лестницы Л-1; профилированные тяги по периметру перекрытий лестничных клеток Л-1, Л-2, лепные овальные потолочные розетки по центру перекрытий*. *розетка на перекрытии лестничной клетки Л-1 с утратами.	  
--	--	--	---



Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя
чугунными скульптурами львов)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр.
В.О., д. 85 (согласно распоряжению КГИОП от 22 июня 2009 г. № 10-21:
Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литеры Х, Р),

Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литера Х



1. Юго-восточный фасад



2. Северный фасад (восточная часть)



3. Западный торцевой фасад





4. Лестница в вестибюле



5. Вестибюль перед парадной лестницей



6. Помещение 1 этажа



7. Камин (1 этаж, 5-Н(52))





8. Парадная лестница



9. Парадная лестница

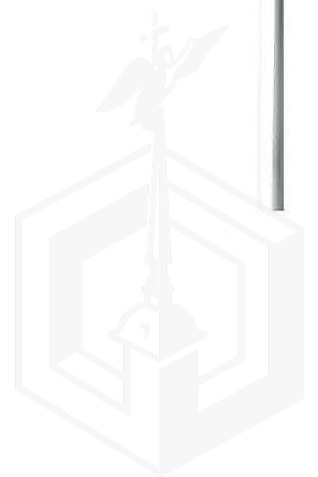




10. Помещение Церкви 2 этаж (6-Н(49))



11. Лестница



Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литера Р



12. Вид со стороны Большого проспекта 85



13. Северный фасад





14. Угол северного и восточного фасадов

Сад (Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85 литера Г, Р)



15. Сад



Ограда



16. Ограда со стороны Большого проспекта



17. Воротное заполнение ограды





18. Скульптура льва (восточная)



19. Скульптура льва (западная)



В настоящем документе прошито
и скреплено печатью





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

окуд

12.04.2023

№ 569-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек
с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»**

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Роскарта» (от 02.11.2022 рег. № 01-43-28951/22-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литеры Х, Р, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литеры Х, Р, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», утвержденный КГИОП 24.05.2011, признать утратившим силу.



3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

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

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

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

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

Председатель КГИОП



С.В. Макаров



Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными
скульптурами львов)» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литеры Х, Р

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Условные обозначения:

- граница объекта культурного наследия
- 1 характерная точка границы объекта культурного наследия
- территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения
- парки, сады, скверы, бульвары, аллеи, палисадники

Экспликация:

1. Здание больницы с общежитием сестер и домово́й церковью Божией Матери Всех Скорбящих Радости (г.Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 85, лит. Х);
2. Здание амбулатории и ремесленного приюта

- (г.Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 85, лит. Р);
3. Скульптуры львов (две);
4. Сад;
5. Ограда.



**Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия:**

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>СК-1964</u>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	93730.48	110205.24	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
2	93746.45	110230.32	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
3	93740.97	110233.81	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
4	93746.61	110242.67	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
5	93752.44	110238.95	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
6	93751.26	110236.97	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
7	93767.96	110227.04	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
8	93775.46	110239.65	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
9	93757.45	110250.54	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
10	93756.03	110248.01	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
11	93751.00	110250.85	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
12	93756.16	110260.00	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
13	93761.79	110256.83	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
14	93774.35	110279.11	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
15	93780.03	110289.18	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
16	93802.98	110328.43	Геодезический метод	0.10	—
17	93807.17	110335.70	Геодезический метод	0.10	—
18	93798.82	110340.79	Геодезический метод	0.10	—
19	93796.44	110342.25	Геодезический метод	0.10	—
20	93762.43	110362.50	Геодезический метод	0.10	—
21	93762.10	110362.70	Геодезический метод	0.10	—
22	93756.64	110365.89	Геодезический метод	0.10	—
23	93704.17	110276.97	Геодезический метод	0.10	—
24	93576.96	110062.79	Геодезический метод	0.10	—
25	93601.17	110055.90	Геодезический метод	0.10	—
26	93634.34	110112.63	Геодезический метод	0.10	—
27	93633.91	110114.02	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
28	93630.70	110118.37	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
29	93628.80	110121.96	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
30	93628.40	110125.15	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
31	93629.28	110129.10	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—

32	93635.29	110139.68	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	--
33	93667.58	110198.20	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	--
34	93701.50	110177.75	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	--
35	93706.66	110186.39	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	--
36	93715.77	110201.75	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	--
37	93721.49	110210.51	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	--
1	93730.48	110205.24	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	--



Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, В.О. Большой пр., д. 85, литеры X, Р

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

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

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



№ п/п	Код ОКН
201	1542

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

КОПИЯ ВЕРНА

Исполнитель



АКТ **технического состояния объекта** **культурного наследия**

Санкт-Петербург

«30» мая 2024 г.

Представитель КГИОП, в лице главного специалиста отдела Петроградского и Василеостровского районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Матвеевой В.А. произвел визуальный осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта» (в составе «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»)(согласно распоряжению КГИОП от 22.06.2009 № 10-21): Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р и составил данный акт технического состояния (далее - акт)

Годы постройки (перестройки) и архитектор.

1909-1910 гг., по проекту гражданского инженера К.К. Коха в восточной части участка построено здание амбулатории и ремесленного приюта. Здание двух-трехэтажное, П-образное в плане, в стиле модерн.

Подробное описание элементов объекта культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта» представлено в распоряжении КГИОП от 07.02.2014 № 10-55 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)».

1. Сведения о техническом состоянии объекта культурного наследия (визуальное состояние внешних и внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов объекта, живописи, предметов прикладного искусства, элементов объемно-пространственной композиции и др., в зависимости от особенностей объекта культурного наследия), включая наличие или отсутствие, а также описание информационных надписей и обозначений:

а) основания:

- фундамент: недоступен для осмотра;
- цоколи: недоступны для осмотра;
- отмостки: недоступны для осмотра;

б) несущие конструкции:

- стены: кирпичные, состояние неудовлетворительное;
- колонны, недоступны для осмотра

в) перекрытия:

- подвалов: отсутствует;
- межэтажные: недоступны для осмотра;
- перемычки оконных и дверных проемов: прямые, с полуциркульным завершением, состояние неудовлетворительное;



г) крыша: - стропила: недоступны для осмотра, частично отсутствует; - обрешетка: недоступна для осмотра, частично отсутствует; - кровля: металлическая, частично отсутствует;
д) главы, шатры: отсутствуют;
е) наружные водоотводные конструкции: - желоба: частично отсутствуют; - трубы: частично отсутствуют; - сливы: частично отсутствуют;
ж) фасады: - облицовка стен: штукатурка, состояние неудовлетворительное; - окраска стен: окрашены, состояние неудовлетворительное; - монументальная живопись: отсутствует; - лепнина: отсутствует; - декоративные элементы: частично отсутствуют, состояние неудовлетворительное; - карнизы: венчающий профилированный карниз, состояние неудовлетворительное; - пилястры: отсутствуют; - балконы: отсутствуют; - лоджии: отсутствуют; - крыльца, лестницы: недоступны для осмотра; - окна: оконные проемы с прямыми и полуциркульные перемычками оконные заполнения отсутствуют; - двери: дверные проемы с прямыми перемычками, дверные заполнения недоступны для осмотра;
з) интерьеры: - полы: недоступны для осмотра; - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): недоступны для осмотра; - перегородки: недоступны для осмотра; - живопись (монументальная и станковая): отсутствует; - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: лепные кронштейны, фланкирующие проем у основания лестницы Л-1 недоступны для осмотра; - карнизы: отсутствуют; - печи, камины: отсутствуют; - лестницы: две двухмаршевые лестницы, ступени из лещадной плиты, ограждение отсутствует, недоступны для осмотра; - двери: недоступны для осмотра;
и) монументы: - постамент: отсутствует; - скульптура: отсутствует; - обелиск: отсутствует; - колонна: отсутствует;
к) инженерные коммуникации: - электроснабжение: отсутствует; - отопление: отсутствует; - водопровод: отсутствует; - канализация: отсутствует;
л) территория объекта культурного наследия: представлена в распоряжении КГИОП от 12.07.2023 № 569-рп.

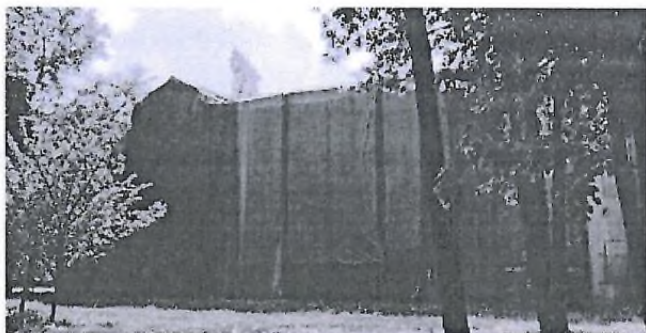
2. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют
3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.):

26.08.2017 г. составлен Акт отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии. Объект культурного наследия относится к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии (согласно п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 29 июня 2015 № 646).

06.04.2018 Распоряжением КГИОП № 07-19-157/18 утверждено охранное обязательство, в соответствии с которым на основании задания и разрешения КГИОП в течение 6 месяцев со дня утверждения охранного обязательства необходимо выполнить работы по консервации Объекта (в том числе комплекс первоочередных противоаварийных работ); течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства на основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации Объекта, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.

Информационные надписи и обозначения на объекте культурного наследия отсутствуют.

2. Фотофиксация:





Представитель КГИОП

В.А. Матвеева

Матвеева В.А.



В настоящем документе прошито
и скреплено печатью

4/сентября листа (ов)
Вейгадиль Вейгадиль





Куз

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
РАСПОРЯЖЕНИЕ

ОКУД 0251221

25. 09. 2024

№ 8 7 4 -РК

**Об использовании объекта
недвижимости по адресу:
Санкт-Петербург, Большой
проспект В.О., дом 85, литера Р**

В соответствии с пунктом 2 статьи 296 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 45, 53 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктами 3.20, 3.25 Положения о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее - Комитет), утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98, пунктами 2.11, 2.15-1 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.07.2011 № 939 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при распоряжении имуществом, находящимся в государственной собственности Санкт-Петербурга», на основании заявления **Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения здравоохранения «Городская Покровская больница»** (ОГРН 1027800528359) (далее – Учреждение), учитывая согласование Комитета по здравоохранению:

1. Изъять из оперативного управления Учреждения, с его согласия **нежилое здание (хозяйственный корпус) площадью 2875,6 кв.м, с кадастровым номером 78:06:0209003:1014** (ранее присвоенный кадастровый номер 78:6:2090В:5:9), относящееся к числу объектов культурного наследия регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящих в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)» на основании распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 22.06.2009 № 10-21, по адресу: **Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р, находящееся в государственной собственности Санкт-Петербурга** (далее – Здание).

2. Принять отказ Учреждения от права постоянного (бессрочного) пользования **земельным участком площадью 4033 кв.м, с кадастровым номером 78:06:0209003:5,**

расположенным по адресу: **г. Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р**, относящимся к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования «для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения», находящимся в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Земельный участок).

3. Учреждению совместно с Управлением по обеспечению учета и распоряжения имуществом Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» (ОГРН 1177847189190) (далее – СПб ГКУ «Имущество СПб») обеспечить представление необходимых документов с заявлениями в течение пяти рабочих дней с даты издания настоящего распоряжения в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, для государственной регистрации прекращения права оперативного управления Учреждения на Здание, прекращения права постоянного (бессрочного) пользования Учреждения на Земельный участок, в установленном порядке.

4. Учреждению обеспечить:

4.1. Представление в Управление разграничения и учета имущества Комитета (далее – УРУИ) копии уведомления, подтверждающего прекращение права оперативного управления на Здание, в двухнедельный срок с даты его получения, одновременно с актами приема-передачи нефинансовых активов по форме ОКУД 0510448 в отношении Здания и Земельного участка, оформленными между Учреждением и Комитетом (далее – Акты приема-передачи), для их утверждения.

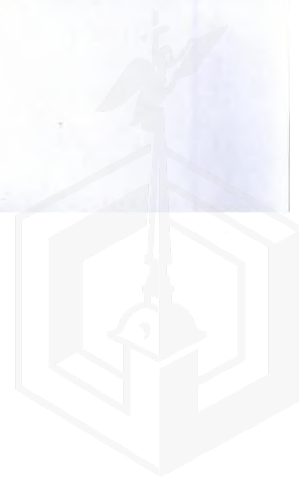
4.2. Направление технической документации на Здание и ключей в Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Василеостровского района Санкт-Петербурга» (ОГРН 1027800563966) в тридцатидневный срок с даты исполнения пункта 4.1 настоящего распоряжения.

4.3. Представление в СПб ГКУ «Имущество СПб» копии уведомления, подтверждающего прекращение права оперативного управления на Здание, в недельный срок с даты его получения.

5. СПб ГКУ «Имущество СПб» обеспечить:

5.1. Направление копий уведомлений, удостоверяющих прекращение права оперативного управления на Здание и права постоянного (бессрочного) пользования на Земельный участок, в недельный срок с даты их получения в Финансово-бухгалтерское управление Комитета.

5.2. Направление копии уведомления, удостоверяющего прекращение права постоянного (бессрочного) пользования на Земельный участок, в Учреждение и УРУИ в недельный срок с даты его получения.



5.3. Направление копии уведомления, удостоверяющего прекращение права оперативного управления на Здание, в Управление по распоряжению объектами нежилого фонда Комитета (далее – УРОНФ) в недельный срок с даты его получения.

6. УРУИ в двухнедельный срок после получения уведомления, указанного в пункте 4.1 настоящего распоряжения, обеспечить:

6.1. Внесение изменений в Реестр имущества Санкт-Петербурга (далее – Реестр), одновременно направив Учреждению утвержденные Акты приема-передачи с выпиской из Реестра.

6.2. Направление уведомления о необходимости организации проведения работ, направленных на обеспечение содержания Здания, в администрацию Василеостровского района Санкт-Петербурга в порядке, установленном распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 20.04.2016 № 28-рп «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при обеспечении содержания нежилых зданий, а также помещений в таких зданиях, являющихся имуществом казны Санкт-Петербурга и не переданных по договорам третьим лицам».

7. УРОНФ обеспечить осуществление действий для вовлечения Здания в хозяйственный оборот в порядке, установленном нормативными актами, в течение шести месяцев после исполнения пункта 5.3 настоящего распоряжения.

8. Контроль за исполнением пункта 4.1 настоящего распоряжения возложить на начальника УРУИ, пунктов 3, 5 – на директора СПб ГКУ «Имущество СПб», пункта 6 – на заместителя председателя Комитета, непосредственно координирующего и контролирующего деятельность УРУИ, пункта 7 – оставляю за собой.

Заместитель председателя Комитета



К.В. Федоров



В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Свидетельств № 009/ЕНК/15/02/0064/07/Е1/У/ВНЕР/Ю
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И САРТОГРАФИИ
Действительно с 07.06.2014 по 16.10.2021

ДВСТ 2

Здание		Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
09.04.2025г.			
Кадастровый номер:	78:06:0209003:1014		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия. 791420029500005, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов), 2009-06-22, 2024-11-29, 2009-06-22, 10-21, 815-об/24, 10-21 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 20.10.2006 Терехина Елена Евгеньевна, № 4376, в А СРО "Кадастровые инженеры", СНИЛС 04886765525, договор на выполнение кадастровых работ от 14.02.2025 № 6/н, дата завершения кадастровых работ: 27.03.2025		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Архипова Наталья Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, 7832000078		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Сторожище: 00979812345678901234567890 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ 10.06.2024 16:00:00	НИНПШТЫ, ФАМИЛИЯ

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат электронной подписи № 419670127/2008ЕВРД

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ЕАТО РАФИН

Действителен с: 02.06.2004 по 26.10.2025

Лист 4

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Ссылка: 000F0B0E151A032BBA45071E250B8E10
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Документ создан: 02.06.2014 по 16.10.2023

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
09.04.2025г.			
Кадастровый номер:		78:06:0209003:1014	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:900	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC1E1A021B64597F1E2579B67B50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10			
09.04.2025г.						
Кадастровый номер:		78:06:0209003:1014				
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	78:06:0209003:1301	1, 2, 3	1-Н, 1-Н, 1-Н	Нежилое	данные отсутствуют	2875,6
2	78:06:0209003:1528	подвал	2-Н	Нежилое	данные отсутствуют	18,9

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC1E1A021B64597F1E2579B67B50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
09.04.2025г.			
Кадастровый номер: 78:06:0209003:1014		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC1E1A023B64597F1E2379B2B30 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
09.04.2025г.			
Кадастровый номер: 78:06:0209003:1014		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC1E1A023B64597F1E2379B2B30 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
09.04.2025г.			
Кадастровый номер: 78:06:0209003:1014		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0092080C11A023B64597F1E2579B3F30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
09.04.2025г.			
Кадастровый номер: 78:06:0209003:1014		Номер этажа (этажей): подвал	
			
Масштаб 1:200			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0092080C11A023B64597F1E2579B3F30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия

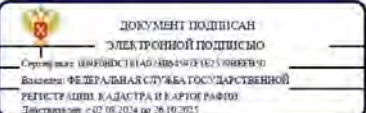
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.04.2025г. поступившего на рассмотрение 11.04.2025, 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: 6
11.04.2025г. № КУВИ-001/2025-88100868			
Кадастровый номер:	78:06:0209003:5		
Номер кадастрового квартала:	78:06:0209003		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.02.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:6:2090В-5 27.02.2008 Управление Роснедвижимости по городу Санкт-Петербургу		
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 55, литера Р		
Площадь, м2:	4033 +/- 32		
Кадастровая стоимость, руб:	29454277.06		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:06:0000000:3022, 78:06:0209003:1014		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Дереповка Елена Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА		

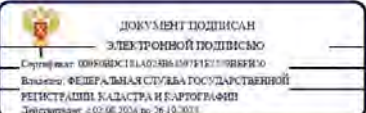
				
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожица ИВАНОВИЧ ИВАНОВ ИВАНОВИЧ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ЖЕЛТОГО РАБОТО Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.04.2025г. № КУВИ-001/2025-88100868			
Кадастровый номер:	78:06:0209003:5		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-01/0711/2008-526 16.02.2009 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение, № 876-рк, выдан 23.04.2008
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	16.02.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0002/2009-272	
	срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка, утвержденный КЗРиЗ 27.02.2008г., выдан 27.02.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

				
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожица ИВАНОВИЧ ИВАНОВ ИВАНОВИЧ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ЖЕЛТОГО РАБОТО Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.04.2025г. № КУВИ-001/2025-88100868			
Кадастровый номер:		78:06:0209003-5	
5.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	16.02.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0002/2009-271	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка, утвержденный КЗРиЗ 27.02.2008г., выдан 27.02.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
5.3	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	16.02.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0002/2009-270	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сериал: 00000000000000000000000000000000 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2014 по 30.10.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.04.2025г. № КУВИ-001/2025-88100868			
Кадастровый номер:		78:06:0209003-5	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка, утвержденный КЗРиЗ 27.02.2008г., выдан 27.02.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	16.02.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0002/2009-269	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
5.4	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка, утвержденный КЗРиЗ 27.02.2008г., выдан 27.02.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сериал: 00000000000000000000000000000000 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2014 по 30.10.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 6
11.04.2025г. № КУВИ-001/2025-88100868		
Кадастровый номер:		78:06:0209003:5
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной;	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сторитчат: 009F0B321A023B64597F1E21798B5F8D		
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действительна: с 02.06.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

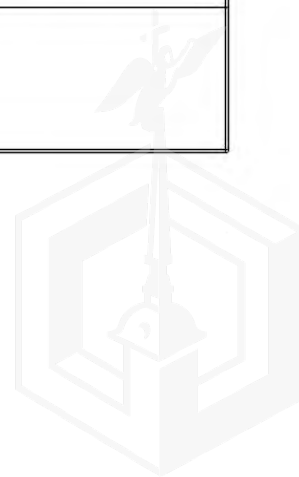
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

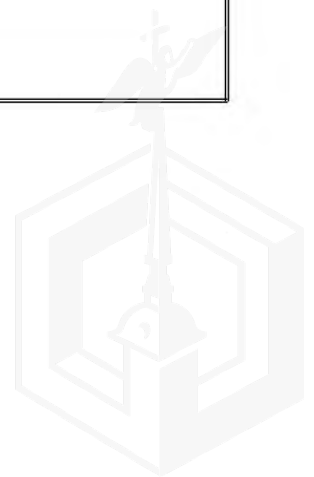
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.04.2025г. № КУВИ-001/2025-88100868			
Кадастровый номер:		78:06:0209003:5	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:900		Условные обозначения:	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сторитчат: 009F0B321A023B64597F1E21798B5F8D		
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действительна: с 02.06.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

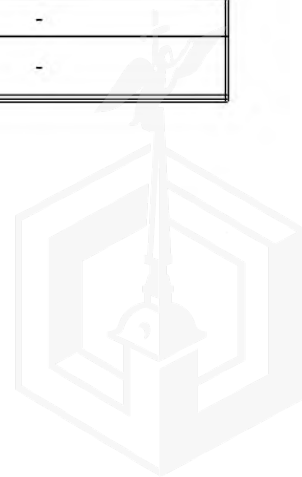
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН Помещения
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</i> Дата подготовки технического плана: «27» марта 2025 г. (число, месяц, год)
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием помещения, расположенного по адресу (местоположение): Российская Федерация, Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р, помещение 2-Н
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:
В отношении физического лица: фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица: - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): - наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность: - адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: - В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления: полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга основной государственный регистрационный номер: 1027809244561 идентификационный номер налогоплательщика: 7832000076 В отношении иностранного юридического лица: полное наименование: - страна регистрации (инкорпорации): -
3. Сведения о кадастровом инженер:
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Терёхина Елена Евгеньевна Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): - Страховой номер индивидуального лицевого счета: 048-867-655 25 Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр : 4376, «27» февраля 2015 г. Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: А СРО "Кадастровые инженеры" Контактный телефон: +79819560899 Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 191014, г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 19/15, литера А, пом.4-Н E.Terekhina@guion.spb.ru Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ГБУ "ГУИОН", 191014, г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 19/15, помещение 4-Н Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Государственное задание, № б/н, «14» февраля 2025 г.



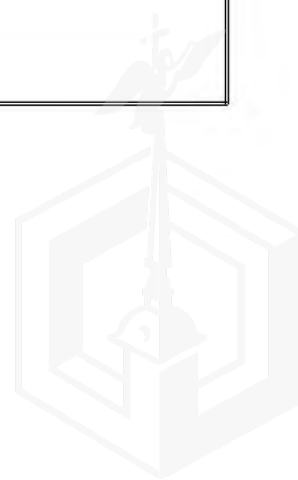
Исходные данные					
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:					
№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения
1	2	3	4	5	6
1	Кадастровая выписка	01.11.2024	КУВИ-001/2024-267629079	Сведения о характеристиках объекта недвижимости выдан: Филлал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу	-
2	План объекта недвижимости	18.02.2025	б/н	Чертеж (абрис) выдан: Кадастровый инженер Терёхина Е.Е.	Наименование файла: TFFile2.pdf



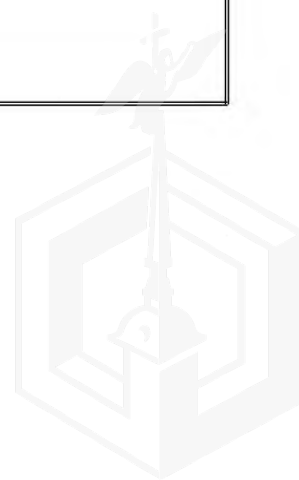
Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	78:06:0209003
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	-
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	78:06:0209003:1014
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	-
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Санкт-Петербург, Большой проспект, дом 85 литера Р, помещение 21-Н
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
13	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	-
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-



№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики		
1	2	3		
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м², и средняя квадратическая погрешность ее определения, м²	18.9 ± 0.1		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения
		-	-	-
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	подвал, Подвал		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	2-Н		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме	-		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещении относится к общему имуществу в многоквартирном доме	-		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		-	-	-
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		-	-	-
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-		
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-		



№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	-



Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием помещения 2-Н, ранее неучтённого в составе нежилого здания с кадастровым номером 78:06:0209003:1014. Согласно выписке из ЕГРН от 27.09.2024 б/н здание, правообладателем которого является Санкт-Петербург, имеет четыре этажа, в том числе подземных 1. Графическая часть подвала отсутствует. В составе здания учтено помещение 1-Н с кадастровым номером 78:06:0209003:1301, общей площадью 2875,6 кв.м, этажи расположения данного помещения 1- 4.

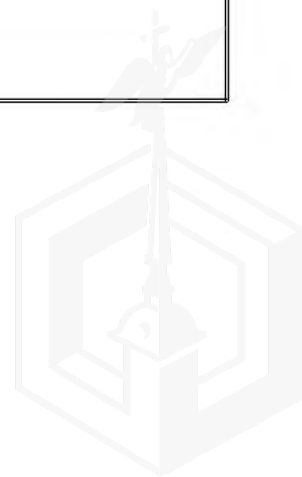
Сведения о здании с кадастровым номером 78:06:0209003:1014 и о помещениях, входящих в его состав, переданы организацией технической инвентаризации в Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу в рамках государственного контракта от 11.04.2012 №12Д/2012 по теме: "Обеспечение условий перехода к государственному кадастровому учету зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства к 2013 году (VI этап)" без учета нежилого помещения 2-Н, расположенного в подвале.

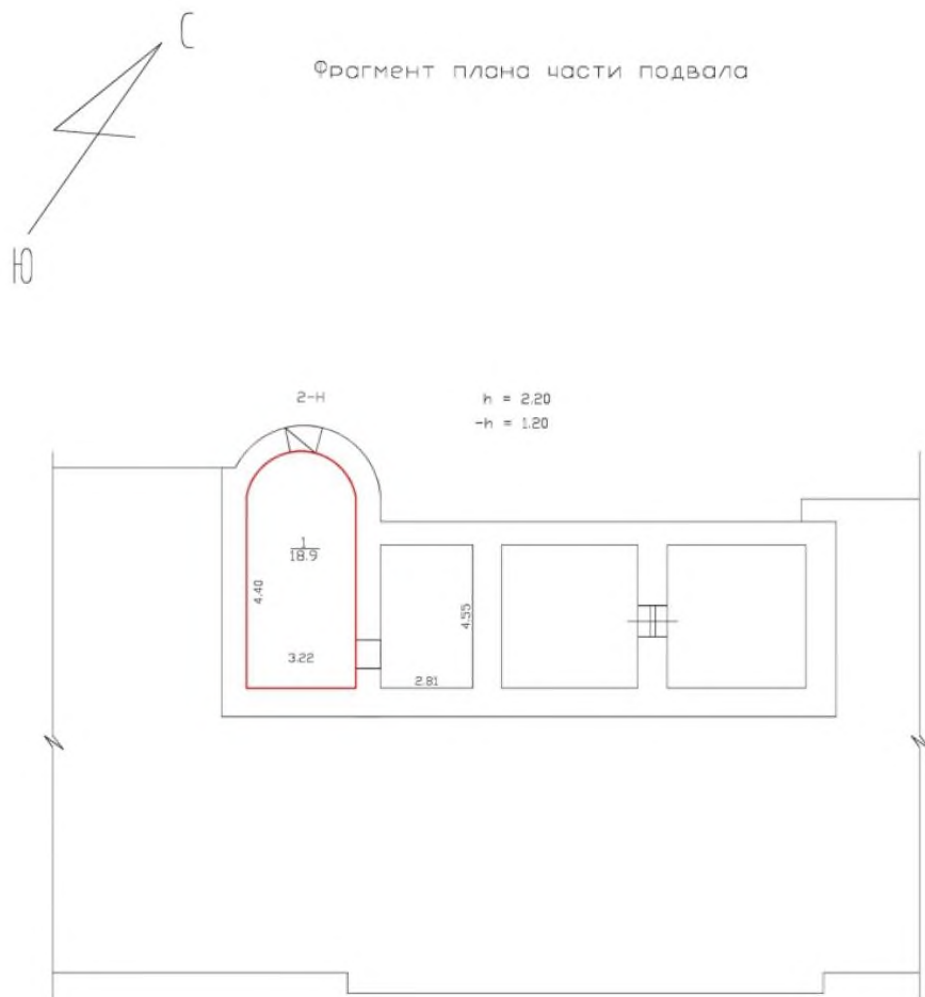
По данным кадастровых работ площадь помещения 2-Н составила 18,9 кв.м, этаж расположения подвал. Признаки реконструкции отсутствуют. В соответствии с Приказом была рассчитана средняя квадратическая погрешность определения площади помещения, которая составила +/- 0,1 кв.м.

Помещение учтено по описательному адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р, помещение 2-Н.

Формула, примененная для расчета средней квадратической погрешности площади:

$$M_p = M_s \cdot \sqrt{(a^2 + b^2)}$$





Масштаб 1:200

Специальные условные знаки:

— часть границы вновь образованного помещения



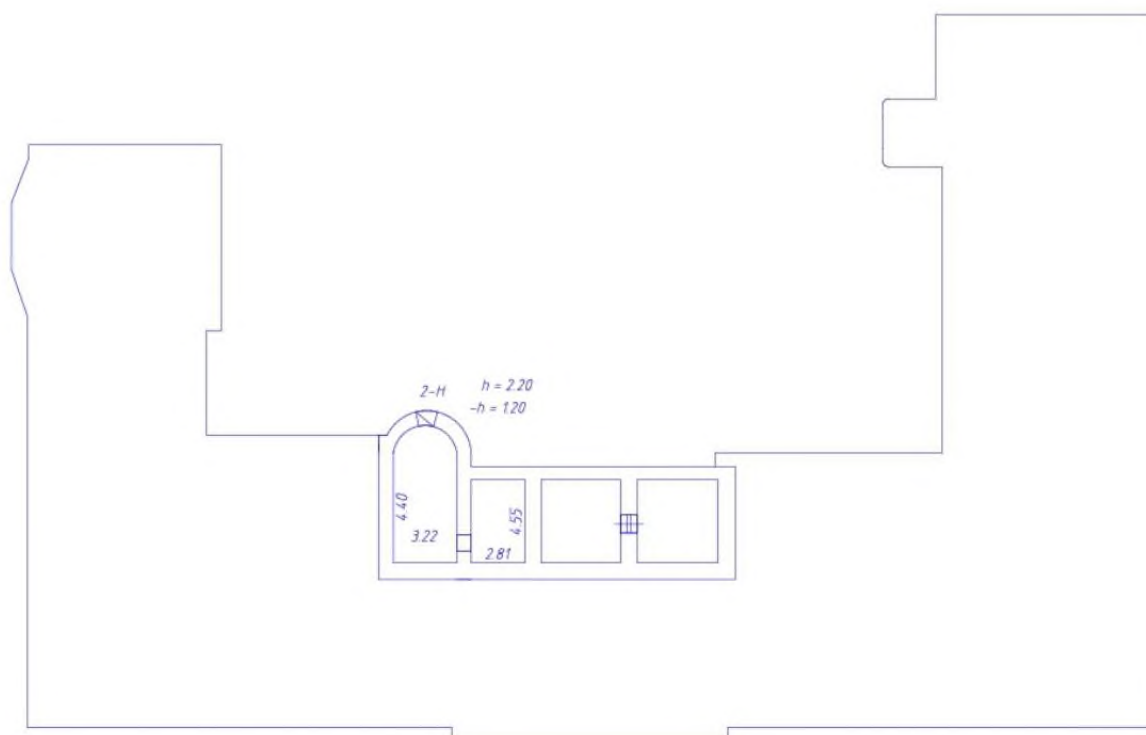
— арка в стене



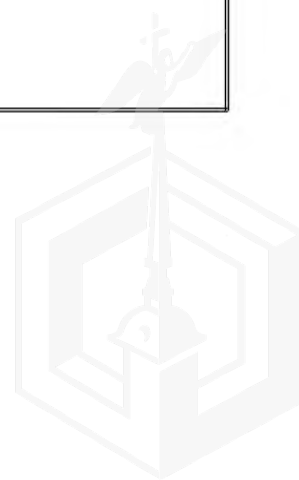
— лаз в стене

Чертеж (абрис) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р,
помещение 2-Н
Обследование 19.03.2025

Фрагмент плана части подвала



Подпись и печать кадастрового инженера (при подготовке технического плана в форме бумажного документа): _____



Лист электронных подписей документа

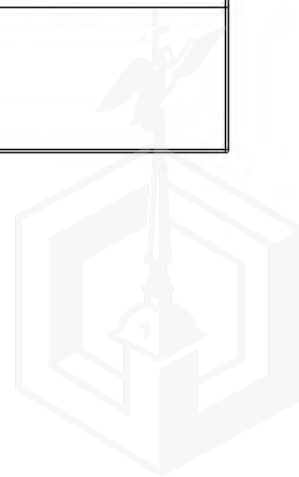
Документ подписан электронной подписью

Терёхина Елена Евгеньевна
31 марта 2025 г., 11:36:25

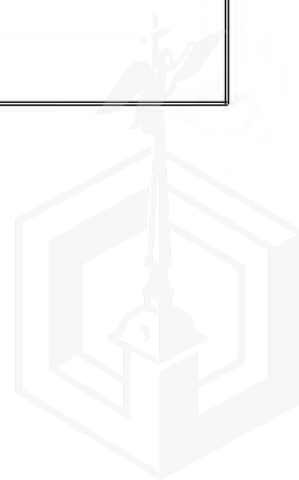
Сертификат ЭП № 020591C0007BB229B34A3E9C1DBE76FF45
Выдан ООО "ТАКСКОМ"
Действителен с 05.02.2025 11:31 по 08.02.2026 12:41 UTC



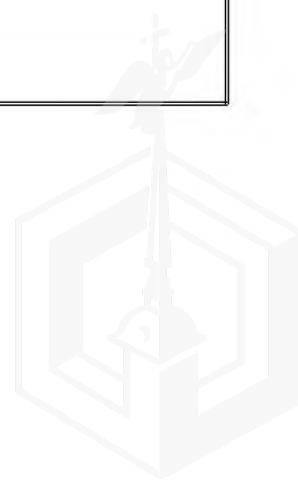
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
Здания
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</i>
Дата подготовки технического плана: «27» марта 2025 г. (число, месяц, год)
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: определением местоположения, изменением площади строения с кадастровым номером 78:06:0209003:1014
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:
В отношении физического лица:
фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица: -
страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): -
наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность: -
адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: -
В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления:
полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
основной государственный регистрационный номер: 1027809244561
идентификационный номер налогоплательщика: 7832000076
В отношении иностранного юридического лица:
полное наименование: -
страна регистрации (инкорпорации): -
3. Сведения о кадастровом инженер:
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Терёхина Елена Евгеньевна
Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): -
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 048-867-655 25
Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр : 4376, «27» февраля 2015 г.
Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: А СРО "Кадастровые инженеры"
Контактный телефон: +79819560899
Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: улица Бабушкина, 53, 1, 434 elena_anele@inbox.ru
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ГБУ "ГУИОН", 191014, г. Санкт-Петербург, улица Маяковского, дом 19/15, помещение 4-Н
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Государственное задание, № б/н, «14» февраля 2025 г.



Исходные данные								
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:								
№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения			
1	2	3	4	5	6			
1	Кадастровая выписка	01.11.2024	КУВИ-001/2024-267629079	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости выдан: Филнап публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу	-			
2	Кадастровая выписка о земельном участке	18.03.2025	КУВИ-001/2025-71469867	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости выдан: Филнап публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу	-			
3	Декларация об объекте недвижимости	27.03.2025	б/н	Декларация об объекте недвижимости выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП)	Наименование файла: TBFile8.pdf			
Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений								
1. Сведения о пунктах геодезической сети:								
№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования		
				X	Y	Сведения о состоянии		
						наружного знака пункта	центра пункта	марки центра пункта
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	СГС, 1	ВНТА, ДГС	СК-1964	92773.19	111812.36	-	-	-



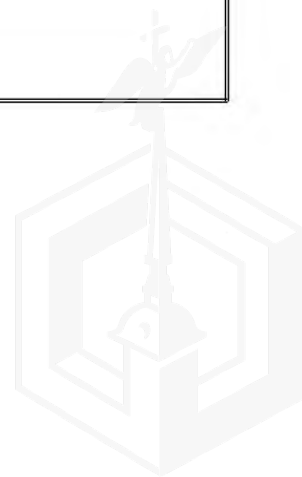
2. Сведения об использованных средствах измерений			
№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений – прибора (инструмента, аппаратуры)	Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки
1	2	3	4
1	Аппаратура геодезическая спутниковая ГЕОСПАЙДЕР БС	300016	С-ГСХ/23-07-2024/356862938 действительно до 22.07.2025
2	Аппаратура геодезическая спутниковая Trimble R8-III	5210483916	С-ДЭМ/12-12-2024/395924929 действительно до 11.12.2025
3	Дальномер лазерный Leica DISTO D2	604142822	С-ГСХ/07-10-2024/376616484, действительно до 06.10.2025



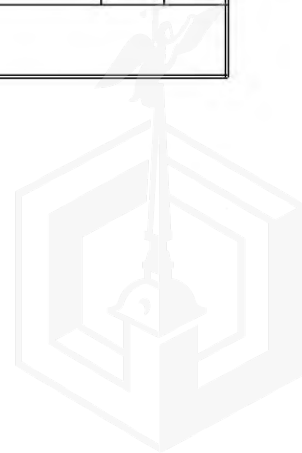
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	78:06:0209003:1014(1)									
78:06:0209003:1014(1)	Подземный	1	Аналитический метод	93754.96	110317.74	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:0209003:1014(1)	Подземный	2	Аналитический метод	93755.11	110317.99	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:0209003:1014(1)	Подземный	3	Аналитический метод	93755.88	110318.08	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:0209003:1014(1)	Подземный	4	Аналитический метод	93756.59	110318.38	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:0209003:1014(1)	Подземный	5	Аналитический метод	93757.21	110318.89	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:0209003:1014(1)	Подземный	6	Аналитический метод	93757.54	110319.45	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:0209003:1014(1)	Подземный	7	Аналитический метод	93757.79	110320.17	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:06:020 9003: 1014(1)	Подземный	8	Аналитический метод	93757.78	110320.98	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(1)	Подземный	9	Аналитический метод	93757.54	110321.64	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(1)	Подземный	10	Аналитический метод	93757.08	110322.32	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(1)	Подземный	11	Аналитический метод	93756.61	110322.60	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(1)	Подземный	12	Аналитический метод	93764.07	110335.04	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(1)	Подземный	13	Аналитический метод	93758.74	110338.23	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(1)	Подземный	14	Аналитический метод	93748.69	110321.48	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(1)	Подземный	1	Аналитический метод	93754.96	110317.74	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-

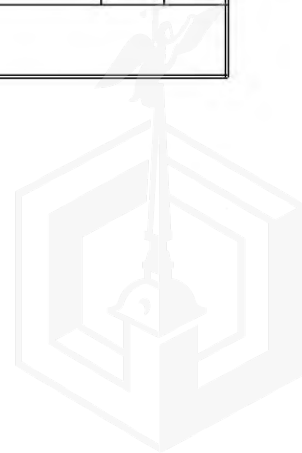
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	78:06:0209003:1014(2)									
78:06:0209003:1014(2)	Наземный	15	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	93758.71	110293.35	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:0209003:1014(2)	Наземный	16	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	93763.98	110302.12	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:0209003:1014(2)	Наземный	17	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	93755.38	110307.14	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:0209003:1014(2)	Наземный	18	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	93755.04	110306.60	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:0209003:1014(2)	Наземный	19	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	93750.10	110309.60	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-



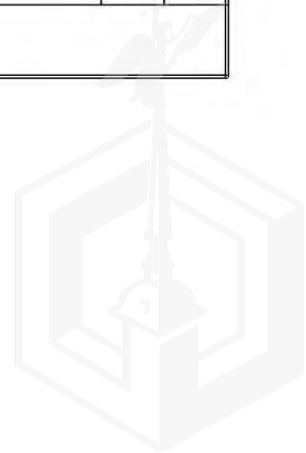
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	20	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93755.11	110317.99	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	21	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93755.88	110318.08	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	22	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93756.59	110318.38	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	23	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93757.21	110318.89	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	24	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93757.54	110319.45	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	25	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93757.79	110320.17	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-



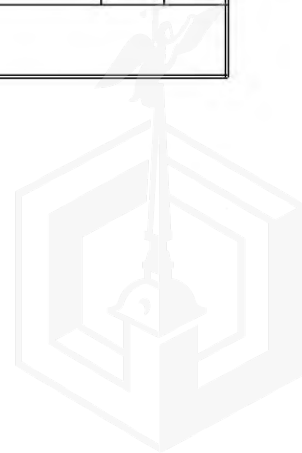
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	26	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93757.78	110320.98	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	27	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93757.54	110321.64	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	28	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93757.08	110322.32	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	29	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93756.61	110322.60	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	30	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93763.51	110334.12	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	31	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93764.13	110333.75	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-



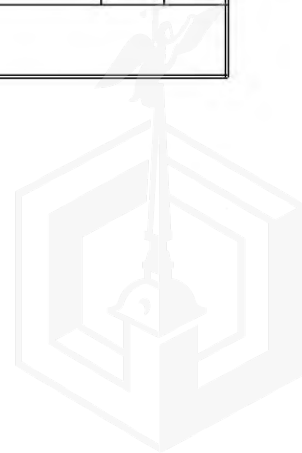
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	32	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93770.48	110344.34	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	33	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93783.59	110336.50	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	34	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93782.22	110334.18	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	35	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93782.08	110333.75	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	36	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93782.25	110333.38	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	37	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93782.75	110333.05	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-



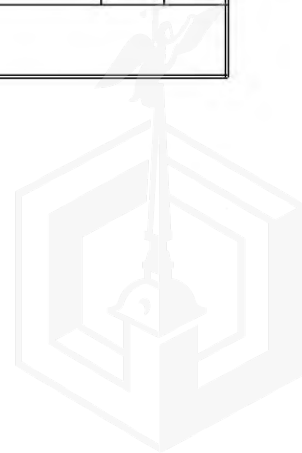
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	38	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93784.07	110332.31	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	39	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93784.51	110332.04	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	40	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93784.94	110332.08	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	41	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93785.24	110332.40	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	42	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93786.35	110334.24	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	43	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93790.31	110331.87	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-



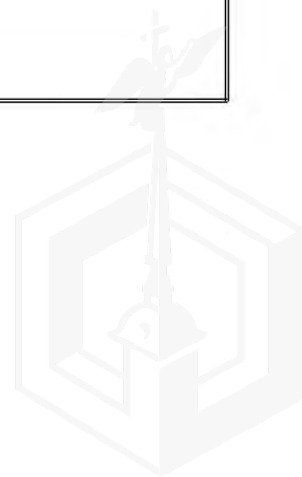
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	44	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93796.46	110342.17	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	45	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93763.14	110362.06	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	46	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93751.29	110342.27	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	47	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93750.98	110342.45	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	48	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93743.20	110329.45	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	49	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93743.50	110329.26	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-



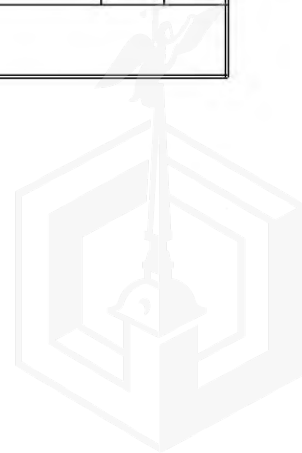
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	50	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93731.63	110309.42	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	51	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93750.66	110298.03	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	52	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93752.22	110296.00	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	53	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93755.60	110293.97	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	54	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93757.98	110293.80	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(2)	Наземный	15	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93758.71	110293.35	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-



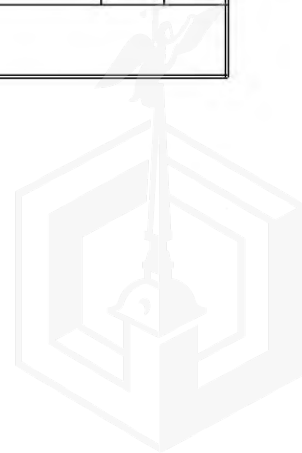
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	78:06:0209003:1014(3)									
78:06:0209003:1014(3)	Надземный	55	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	93758.71	110293.35	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:0209003:1014(3)	Надземный	56	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	93763.98	110302.12	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:0209003:1014(3)	Надземный	57	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	93755.38	110307.14	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:0209003:1014(3)	Надземный	58	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	93755.04	110306.60	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:0209003:1014(3)	Надземный	59	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	93750.10	110309.60	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-



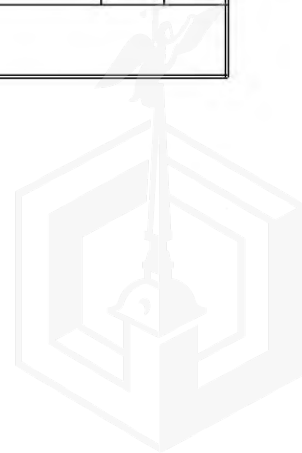
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	60	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93755.11	110317.99	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	61	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93755.88	110318.08	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	62	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93756.59	110318.38	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	63	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93757.21	110318.89	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	64	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93757.54	110319.45	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	65	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93757.79	110320.17	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-



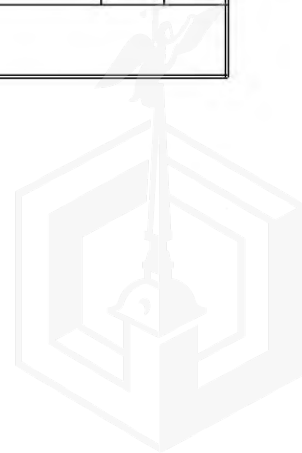
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	66	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93757.78	110320.98	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	67	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93757.54	110321.64	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	68	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93757.08	110322.32	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	69	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93756.61	110322.60	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	70	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93763.51	110334.12	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	71	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93764.13	110333.75	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-



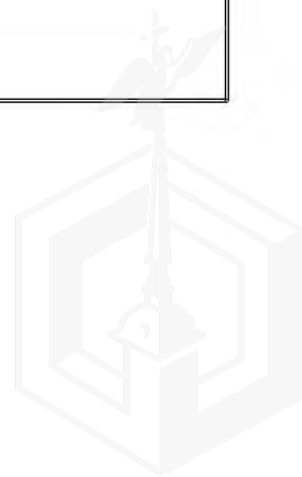
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	72	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93770.48	110344.34	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	73	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93783.59	110336.50	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	74	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93783.33	110336.05	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	75	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93790.31	110331.87	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	76	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93796.46	110342.17	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	77	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93763.14	110362.06	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-



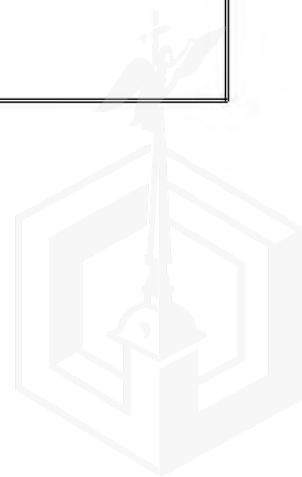
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	78	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93751.29	110342.27	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	79	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93750.98	110342.45	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	80	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93743.20	110329.45	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	81	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93743.50	110329.26	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	82	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93731.63	110309.42	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	83	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93750.66	110298.03	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-



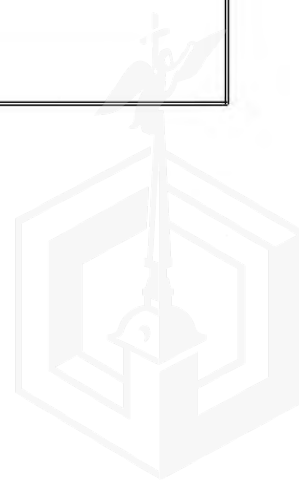
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				Н 1	Н 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	84	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93752.22	110296.00	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	85	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93755.60	110293.97	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	86	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93757.98	110293.80	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:06:020 9003: 1014(3)	Надземный	55	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	93758.71	110293.35	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте строительных конструкций объекта недвижимости										
Предельная глубина строительных конструкций объекта недвижимости, м								-		
Предельная высота строительных конструкций объекта недвижимости, м								-		



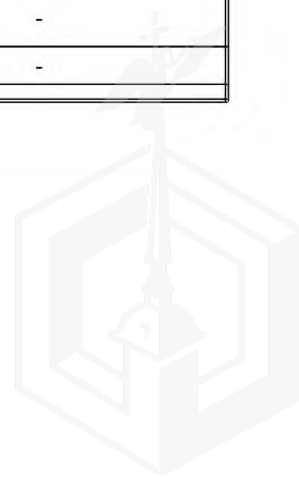
Описание местоположения объекта недвижимости										
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства										
Система координат:							Зона №			
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
				X	Y			Н 1	Н 2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Описание местоположения машино-места										
Обозначение машино-места (номер)										
2.1. Сведения о расстояниях										
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места										
N п/п специальной метки				N п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м			
1				2			3			
-				-			-			
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места										
N п/п характерной точки границы машино-места				N п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м			
1				2			3			
-				-			-			
2.2. Сведения о координатах специальных меток (при наличии)										
N п/п специальной метки	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат специальных меток (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mt), м						
	X	Y								
1	2	3	4	5						
-	-	-	-	-						



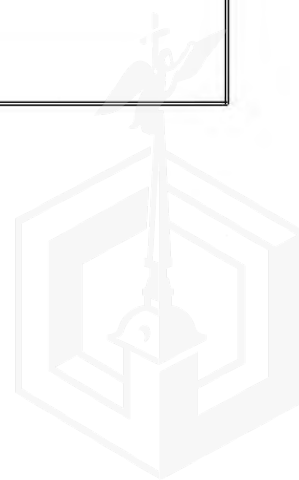
Описание местоположения объекта недвижимости				
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место				
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-



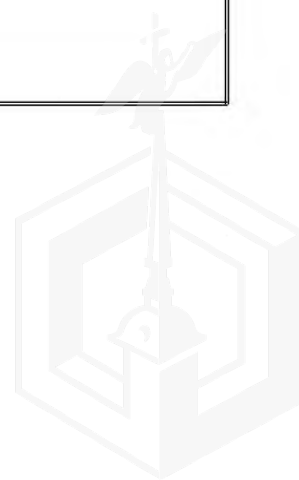
Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	78:06:0209003:1014
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Кадастровый номер: 78:6:2090В:5:9
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	78:06:0209003
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	78:06:0209003:5
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	-
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	78:06:0209003:1301
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	-
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
13	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	-
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-



№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики		
1	2	3		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м², и средняя квадратическая погрешность ее определения, м²	3418.4 ± 0.2		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения
		-	-	-
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	-		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме	-		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещении относится к общему имуществу в многоквартирном доме	-		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		-	-	-
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		-	-	-
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Отнесен к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в ЕГРОКН		
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	791420029500005 Памятник Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)		



№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	Распоряжение 10-21 Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры 22.06.2009
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	Распоряжение 10-21 Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры 22.06.2009



Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи определением местоположения, изменением площади строения с кадастровым номером 78:06:0209003:1014.

Согласно выписке из ЕГРН от 27.09.2024 б/н здание, правообладателем которого является Санкт-Петербург, имеет четыре этажа, в том числе подземных 1. Согласно графическим сведениям имеющимся в данной выписке, графика подвала (подземного этажа) отсутствует. При проведении кадастровых работ выявлено, что в подвале имеется помещение, площадь которого в площади здания ранее не учитывалась.

Сведения о здании с кадастровым номером 78:06:0209003:1014 и о помещениях, входящих в его состав, переданы организацией технической инвентаризации в Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу в рамках государственного контракта от 11.04.2012 №12Д/2012 по теме: "Обеспечение условий перехода к государственному кадастровому учету зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства к 2013 году (VI этап)" без учета площади помещения, расположенного в подвале. Графические сведения, в том числе в отношении подвала, были переданы.

По результатам кадастровых работ площадь здания, определенная в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393, составила 3418,4 кв.м. Общая площадь (суммарная площадь всех помещений в здании) составила 2894,5 кв.м. В соответствии с Приказом была рассчитана средняя квадратическая погрешность определения площади здания, которая составила +/- 0,2 кв.м.

Общая площадь здания изменилась в результате учета площади помещения 2-Н площадью 18,9 кв.м, расположенного в подвале, ранее не учтенного в общей площади здания. Признаки реконструкции отсутствуют.

При подготовке технического плана определены характерные точки здания. Контур здания представляет собой совокупность трех отдельных контуров, из которых контур 78:06:0209003:1014 (1) – подземный, контур 78:06:0209003:1014 (2) – наземный, контур 78:06:0209003:1014 (3) – наземный. Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0209003:5.

При изготовлении технического плана использованы данные дифференциальных геодезических станций сети "ГЕОСПАЙДЕР", предоставленные в рамках Контракта на оказание услуг по подключению спутниковой сети дифференциальных (базовых) станций от 07.10.2024 № 0372500009024000055 между ГБУ «ГУИОН» и ООО «НПП ГЕОМАТИК». В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2015 года № 431, 23 августа 2018 года сеть «ГЕОСПАЙДЕР» принята в Федеральный фонд пространственных данных (РОСРЕЕСТР).

Формула, примененная для расчета средней квадратической погрешности площади:

$$M_p = \sqrt{\sum_{i=1}^n M_{\Delta i}^2}$$

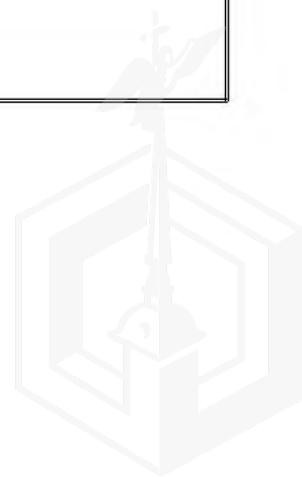
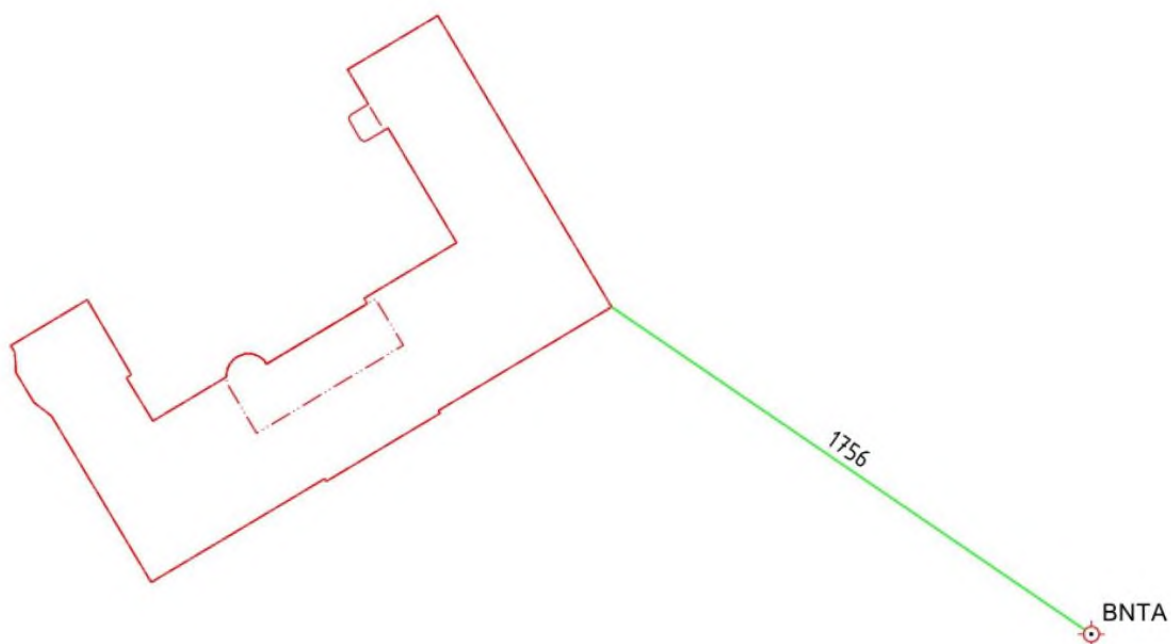
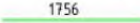


СХЕМА ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ПОСТРОЕНИЙ



Условные обозначения:

-  BNTA - пункт сети дифференциальных геодезических станций "ГЕОСПАЙДЕР"
-  1756 - направление на пункты сети дифференциальных геодезических станций "ГЕОСПАЙДЕР", с указанием расстояния (м) до ближайшей характерной точки контура объекта
-  - часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента сооружения
-  - часть контура, образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
-  - часть контура, образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

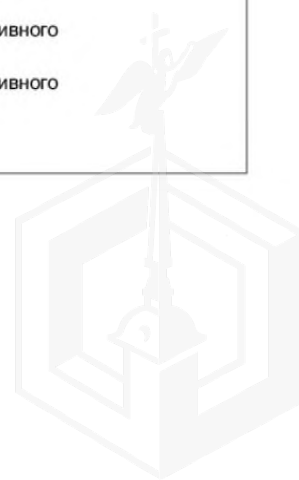
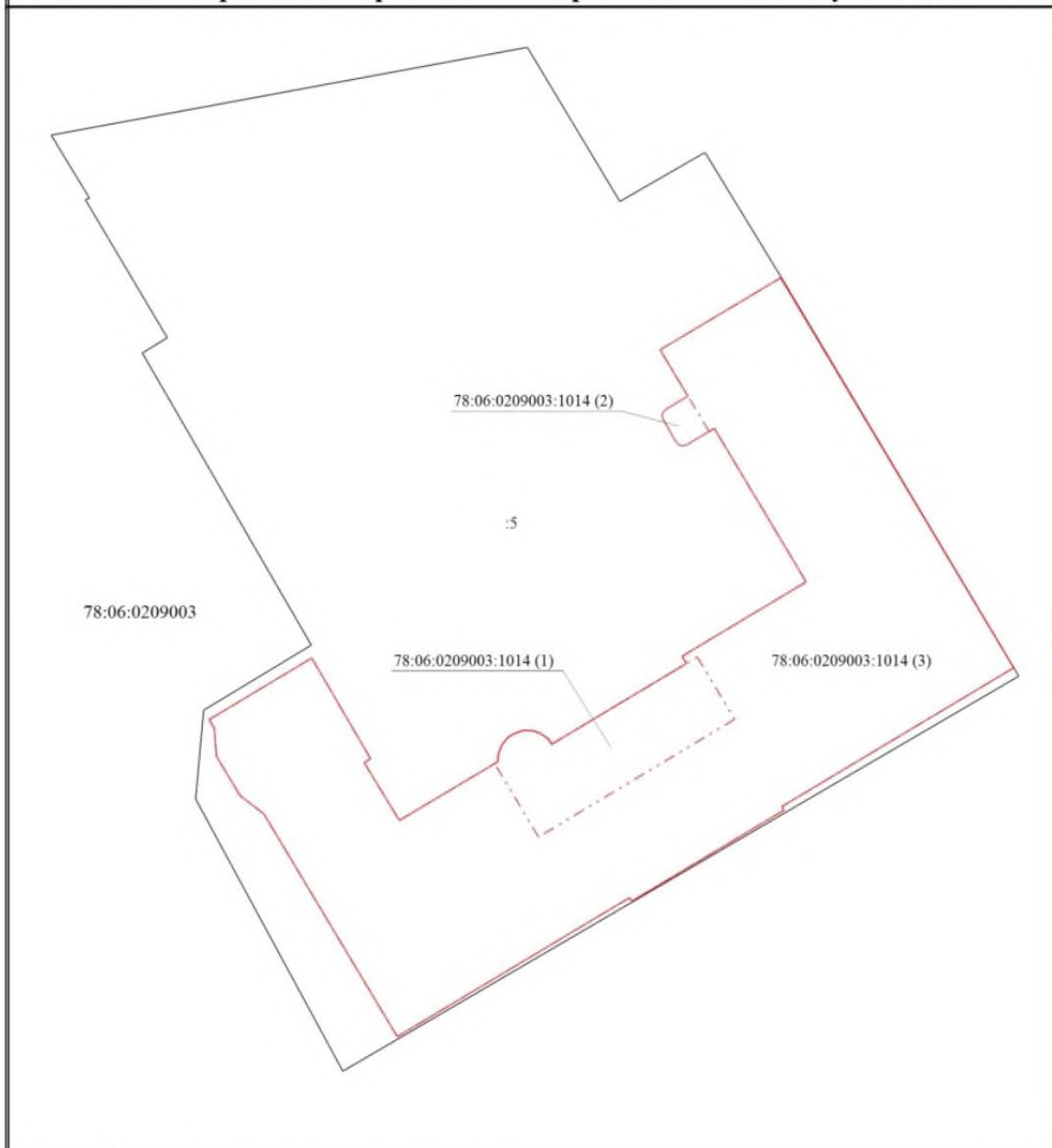


Схема расположения здания, сооружения (части объекта недвижимости), объекта незавершенного строительства в границах земельного участка



Условные обозначения

78:06:0209003 - Номер кадастрового квартала

:5 - Кадастровый номер земельного участка

78:06:0209003:1014 (1) - Номер образуемого контура

— - Часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

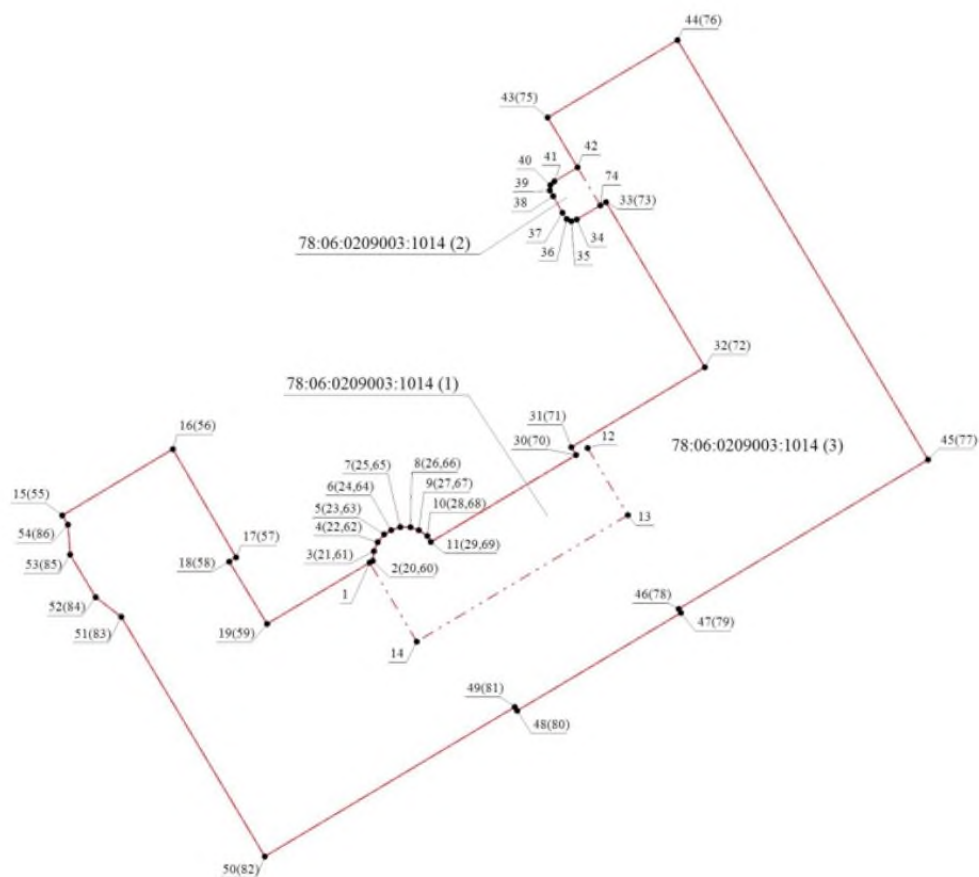
- - - - - Часть контура, образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

..... Часть контура, образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

— - - - - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности



Чертеж контура здания, сооружения (части объекта недвижимости), объекта незавершенного строительства

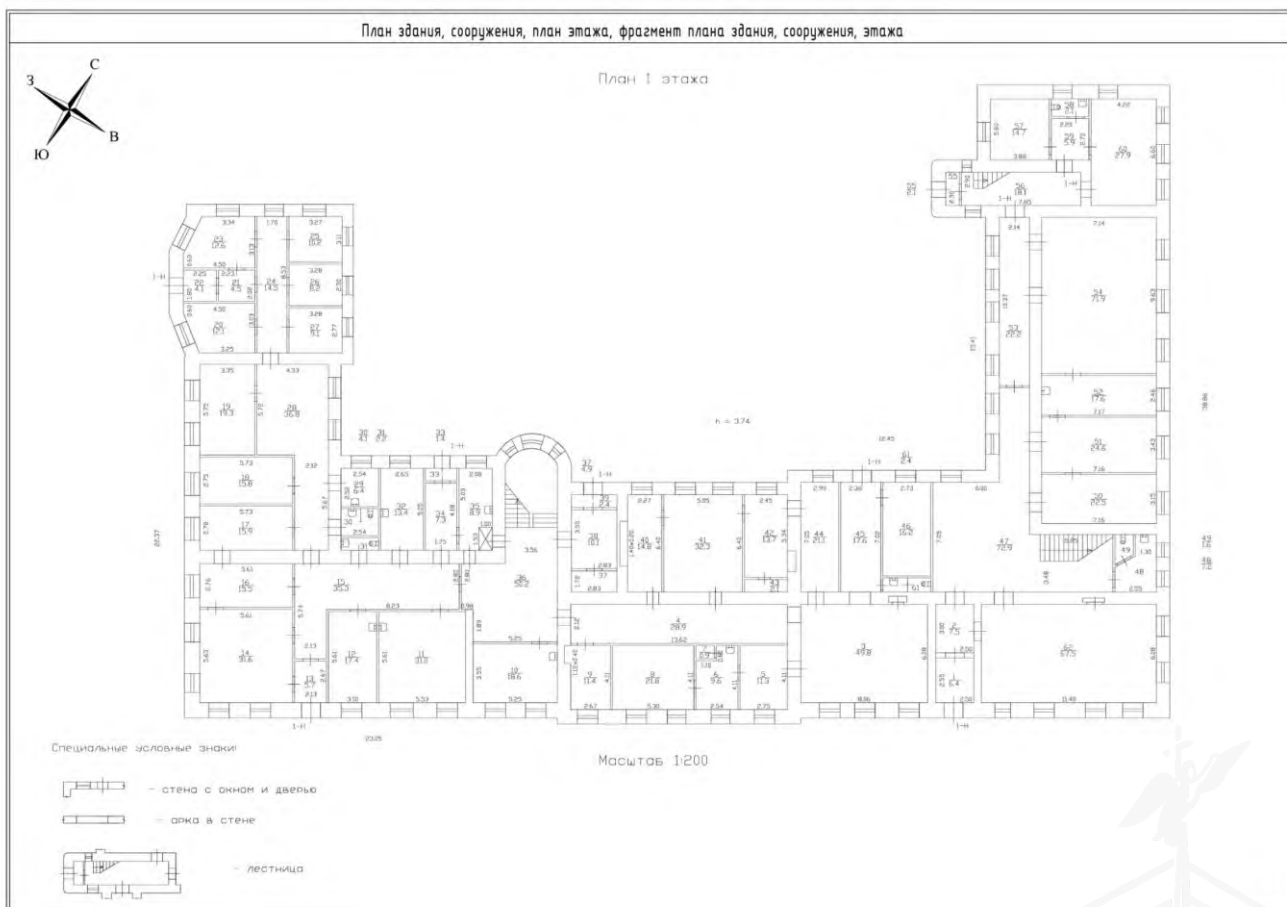


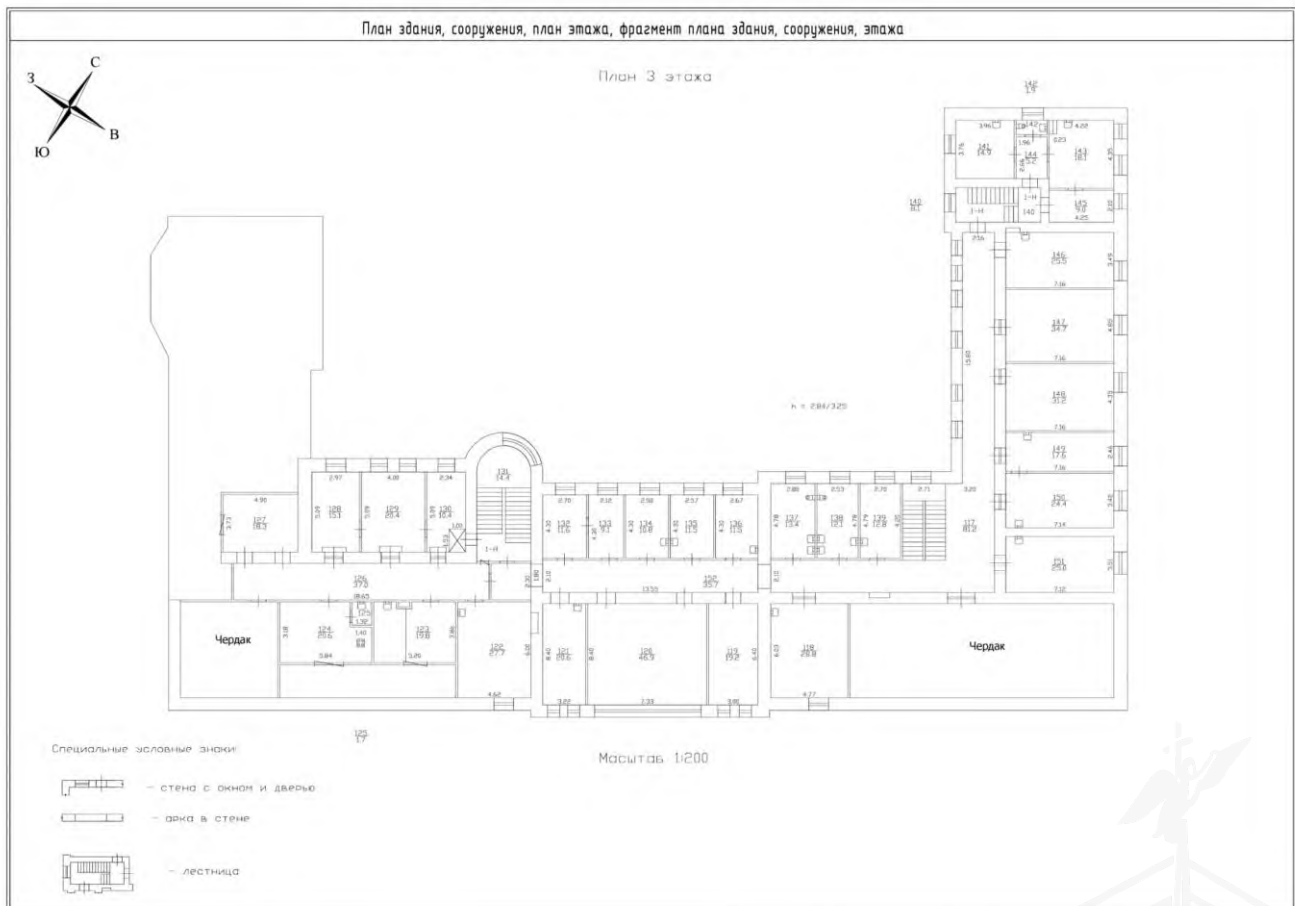
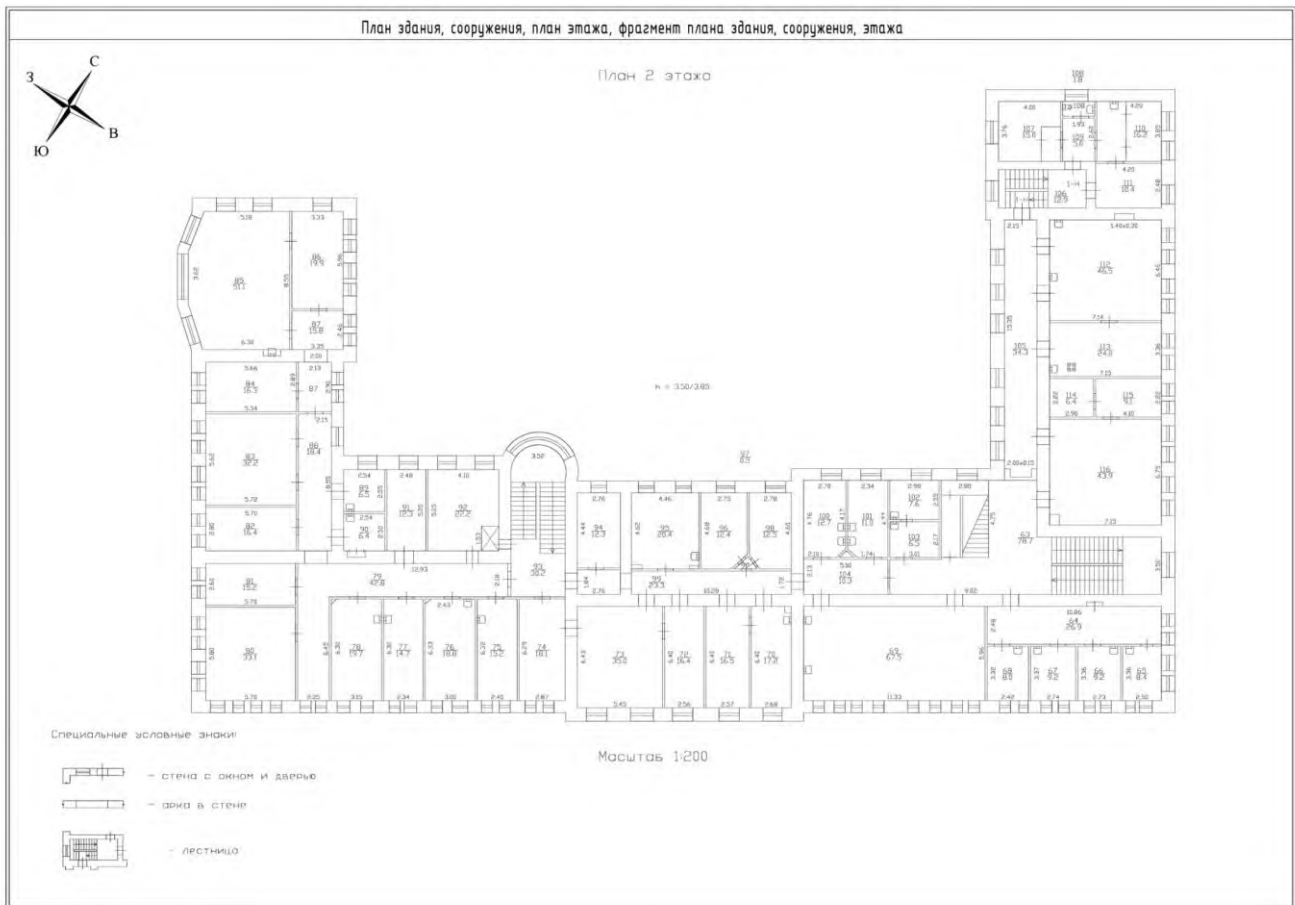
Масштаб 1:500

Условные обозначения

- - Характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- 1 - Обозначение новой характерной точки
- 78:06:0209003:1014 (1) - Номер образуемого контура
- - Часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- - - - - Часть контура, образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- - - - - Часть контура, образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства







Декларация об объекте недвижимости			
Дата составления 27.03.2025			
1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости			
1.1. Вид объекта недвижимости			
здание	☒	V	
сооружение	☐	-	
помещение	☐	-	
машино-место	☐	-	
объект незавершенного строительства	☐	-	
единый недвижимый комплекс	☐	-	
1.2. Назначение здания: Нежилое			
1.3. Назначение сооружения: -			
1.4. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства: -			
1.5. Назначение единого недвижимого комплекса: -			
1.6. Назначение помещения:			
жилое	☐	-	
нежилое	☐	-	
	☐	-	общее имущество в многоквартирном доме
	☐	-	помещение вспомогательного использования
1.7. Вид жилого помещения			
☐	-	квартира	
☐	-	комната	
☐	-	жилое помещение специализированного жилищного фонда	-
☐	-	жилое помещение наемного дома социального использования	-
☐	-	жилое помещение наемного дома коммерческого использования	-
1.8. Наименование объекта недвижимости -			
1.9. Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости -			
2. Адрес (иное место нахождения) объекта недвижимости			
2.1. Адрес Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р			
2.2. Иное место нахождения: -			
3. Кадастровый номер			
земельного участка (земельных участков) 78:06:0209003:5			
помещения (помещений) -			
здания (сооружения) -			
квартиры, в которой расположена комната -			
машино-места -			
4. Описание объекта недвижимости			

Начальник Управления государственного реестра
объектов культурного наследия КГИОП



Н.О.Яковлев 27.03.2025

4.1. Описание здания	
Количество этажей	4
в том числе подземных	1
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	-
Век (период) постройки	1909 г.
Материал наружных стен здания:	кирпичные
Площадь (кв.м)	3 418,4 кв.м.
4.2. Описание сооружения	
Количество этажей	-
в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	-
Век (период) постройки	-
Тип и значение основной характеристики	-
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь (кв.м)	-
площадь застройки (кв.м)	-
4.3. Описание объекта незавершенного строительства	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	-
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
площадь (кв. м)	-
объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь застройки (кв. м)	-
Степень готовности (%)	-
Основания включения объекта незавершенного строительства в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства или региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства	
4.4. Описание единого недвижимого комплекса	
Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса -	
4.5. Описание помещения, машино-места	
Этаж: -	
Номер или обозначение помещения, машино-места на этаже: -	
Площадь (кв. м) -	

Начальник Управления государственного реестра
объектов культурного наследия КГИОП



П.О.Яковлев 27.03.2025

4.6. Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	регистрационный номер: 791420029500005; вид: ансамбль; наименование: объект культурного наследия регионального значения «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)»;
Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 22.06.2009 № 10-21 «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

5. Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс) или обладатель сервитута, публичного сервитута, в границах которых находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс

5.1. Физическое лицо

Фамилия	-
Имя	-
Отчество (указывается при наличии)	-
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	-
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	-
Выдан	-
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс	-
Субъект Российской Федерации	-
Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	-
Номер дома (владения, участка)	-

Начальник Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП



П.О.Яковлев 27.03.2025

Номер корпуса (строения)	-
Номер квартиры (комнаты)	-
Адрес электронной почты (при наличии)	-
5.2. Юридическое лицо	
Полное наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
ОГРН	1027809244561
Дата государственной регистрации	17.12.1991
ИНН	7832000076
Страна регистрации (инкорпорации)	-
Дата регистрации	-
Регистрационный номер	-
Почтовый индекс	191144
Почтовый адрес	Санкт-Петербург, Новгородская ул., д.20, лит. А, пом.2-Н
Субъект Российской Федерации	Санкт-Петербург
Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	Новгородская ул.
Номер дома (владения, участка)	20
Номер корпуса (строения)	-
Адрес электронной почты (при наличии)	-
5.3. Публично-правовое образование	
5.3.1. Российская Федерация	☐
5.3.2. Субъект Российской Федерации	☒
Полное наименование	Санкт-Петербург
5.3.3. Муниципальное образование	☐
Полное наименование	
5.3.4. Иностранное государство	☐
Полное наименование	
Примечание: -	
6. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс) или представителе обладателя сервитута, публичного сервитута, в границах которых находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс комплекс)	
6.1. Физическое лицо	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	
Фамилия	-
Имя	-

Начальник Управления государственного реестра
объектов культурного наследия КГИОП



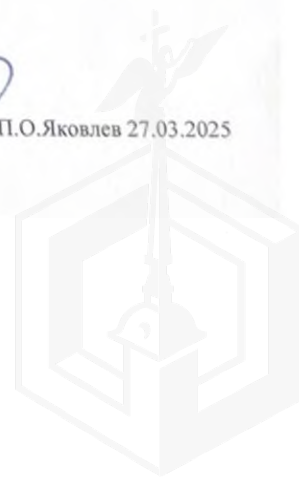
П.О.Яковлев 27.03.2025

Отчество (указывается при наличии) -	
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) -	
Вид и номер документа, удостоверяющего личность -	
Выдан -	
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс -	
Субъект Российской Федерации -	
Город -	
Район -	
Населенный пункт (село, поселок) -	
Улица (проспект, переулок) -	
Номер дома (владения, участка) -	
Номер корпуса (строения) -	
Номер квартиры (комнаты) -	
Адрес электронной почты (при наличии) -	
6.2. Юридическое лицо	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя -	
Полное наименование -	
ОГРН -	
Дата государственной регистрации -	
ИНН -	
Страна регистрации (инкорпорации) -	
Дата регистрации -	
Регистрационный номер -	
Почтовый индекс -	
Почтовый адрес -	
Субъект Российской Федерации -	
Город -	
Район -	
Населенный пункт (село, поселок) -	
Улица (проспект, переулок) -	
7. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок (земельные участки), в границах которого (которых) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс), в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута	
8. Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю	

Начальник Управления государственного реестра
объектов культурного наследия КГИОП



П.О.Яковлев 27.03.2025



9. Согласие на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаю

10. Приложение

11. Подпись

Начальник Управления государственного реестра
объектов культурного наследия КГИОП



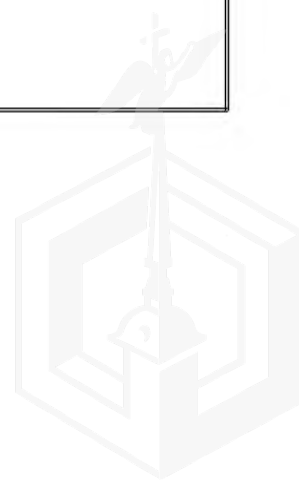
П.О.Яковлев

Начальник Управления государственного реестра
объектов культурного наследия КГИОП

П.О.Яковлев 27.03.2025



Подпись и печать кадастрового инженера (при подготовке технического плана в форме бумажного документа): _____



Лист электронных подписей документа

Документ подписан электронной подписью

Терёхина Елена Евгеньевна
31 марта 2025 г., 16:53:00

Сертификат ЭП № 020591C0007BB229B34A3E9C1DBE76FF45
Выдан ООО "ТАКСКОМ"
Действителен с 05.02.2025 11:31 по 08.02.2026 12:41 UTC



ПРИЛОЖЕНИЕ 3
Информация, использованная в расчетах



Аналог №1

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4600_kv.m._v_vasileostrovskom_rayone_7266685658?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OillbUp2T3pCWmZhS05aTWFRlJt9kN_8AT8AAAA

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4600_kv.m._v_vasileostrovskom_rayone_7266685658?context=H4slAA

Здание, 4600 кв.м. в Василеостровском районе

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



О здании

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 4600 м²
Высота потолков: 3,6 м

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 350 кВт
Тип аренды: прямая

3 450 000 ₽

в месяц ▾

📈 История цены

750 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 958 786-30-46

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Добрый день! подскажите пож...

ГК "Простые Решения"

Компания

На Авито с июля 2014

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

Расположение

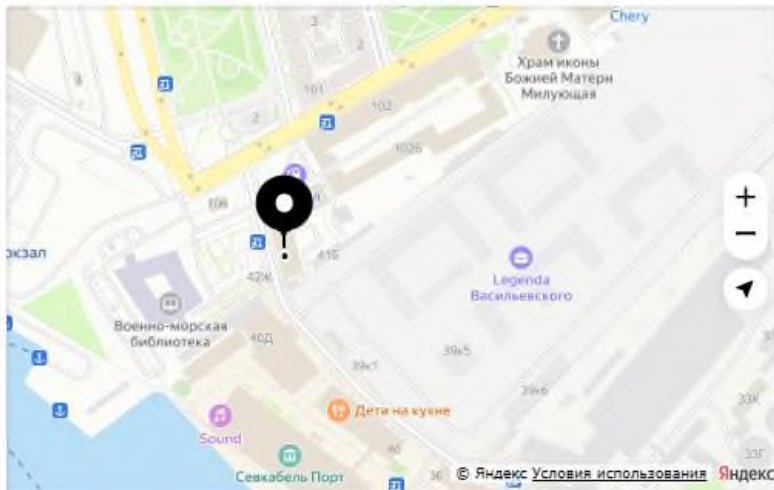
Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 41

● Горный институт 🚶 16-20 мин.

● Приморская 🚶 от 31 мин.

● Василеостровская 🚶 от 31 мин.

Скрыть карту



3 450 000 ₽

в месяц ▾

📈 История цены

750 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 958 786-30-46

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Описание

Здание располагается на Васильевском острове, в непосредственной близости от площади Морской Славы.. В пешеходной доступности (10 минут) от станции метро «Горный Институт» рядом с Большим проспектом.

Технические особенности

Общая площадь здания составляет **4600 м2**.

Своя парковка на 50 мест. Свой сквер! Огороженная территория. Два лифта Kieetaпп в каждом крыле, грузовой 1000кг и пассажирский 600кг. На всех окнах установлены стеклопакеты. Возможен ремонт с учетом пожелания арендаторов. Каникулы на ремонт предоставляются.

Электрическая мощность 350 кВт. Объект находится под круглосуточной охраной и видеонаблюдением. Подведен высокоскоростной интернет и телефония. Высота потолков 3,6 м.- 4,2 м. Сделана перепланировка на 123 гостиничных номера с зоной кафе, подсобными помещениями и помещениями для обслуживающего персонала; Установлена система приточно-вытяжной вентиляции, также смонтирована вентиляция для ресторана. Горячее и холодное водоснабжение от Водоканала. Сдается под различные цели: отель, общежитие, офис, креативные пространства, квесты. Рядом, на Косой линии, строится метро. Сдается только целиком.

По всем вопросам обращайтесь по телефону, указанному в объявлении или пишите нам на почту. Для организации просмотра помещения, а также для получения консультации по условиям, позвоните нам.

Номер объекта: #2/588259/20248

О здании

Тип здания: **другой**

Парковка: **на улице**

№ 7266685658 · 16 мая в 13:29 · 140 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Когда можно посмотреть?

Добрый день! подскажите пож...

ГК "Простые Решения"

Компания

На Авито с июля 2014

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Добрый день! подскажите пож...

ГК "Простые Решения"

Компания

На Авито с июля 2014

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

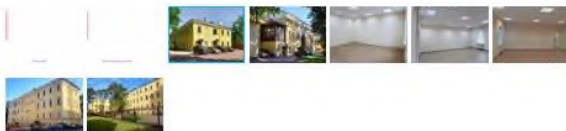
Аналог №2

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_1082_m2_7304601435?context=H4slAAAAAA
A_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRaW1hMG9vb3ZqdDd2MEJ
hljt9u2woiD8AAAA

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_1082_m2_7304601435?context=H4slAAAAAA_wE_AM

Аренда особняка 1082 м2

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



О здании

Общая площадь: 1082 м²

Тип аренды: прямая

Отделка: офисная

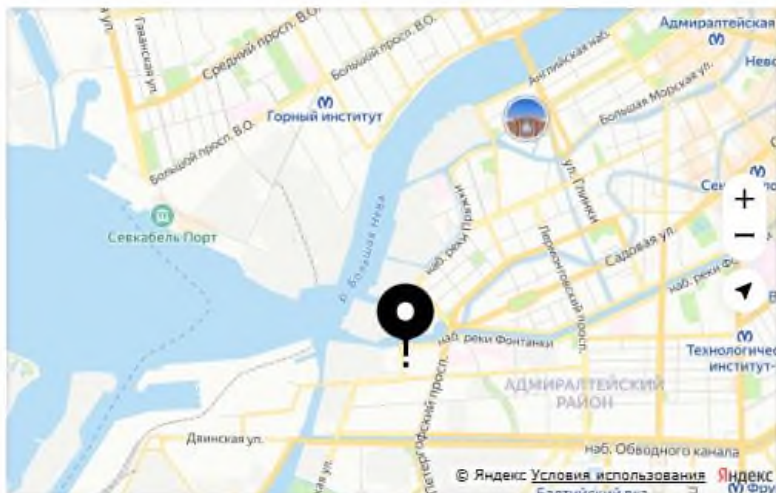
Расположение

Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 166

● Нарвская ⚡ 21-30 мин. ● Балтийская ⚡ 21-30 мин.

● Горный институт ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту



1 297 318 ₽ в месяц ▾

📈 История цены

1199 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 933 017-76-76

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Добрый день! подскажите пож...

Компания Рентавик

Компания

На Авито с марта 2019

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

АН Рентавик

1 297 318 ₽ в месяц ▾

📈 История цены

1199 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 933 017-76-76

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдвёте?

Торг уместен?

Описание

ПЛАТИМ КОМИССИЮ! 1) Напишите нам или позвоните. 2) Направим презентацию в Whatsapp. 3) Показ в удобное время. 4) Согласуем условия и договор.

Комплекс 4-х отдельно стоящих зданий - памятник архитектуры, используется как бизнес-центр Калинин. Фасадная часть основного здания выходит на реку Фонтанку. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Рядом остановки общественного транспорта и станции метро.

— Налоговая: 07.

— Лифты: Есть.

— Вентиляция: Приточно-вытяжная.

— Кондиционирование: Центральное.

— Безопасность: Круглосуточная охрана, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.

— Парковка: Наземная.

Описание помещения: Выполнен евроремонт - потолок подвесной типа

Армстронг, стены - окрашенные обои, пол - ламинат.

Отдельный вход. Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип

налогообложения: С НДС. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.

Лот 61048-1

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

№ 7304601435 · 18 мая в 23:35 · 67 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Когда можно посмотреть?

Добрый день! подскажите пож...

Компания Рентавик

РЕНТАВИК

Компания

На Авито с марта 2019

Надёжный партнёр

Рекавизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

АН Рентавик

1 297 310 ₽ в месяц

История цены

1 199 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 933 017-76-76

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у арендодателя



Аналог №3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_1608_m2_7304204472?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2WVZzeWhrdkFxdzVseVhrljt99q5vtD8AAAA

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_1608_m2_7304204472?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2WVZzeWhrdkFxdzVseVhrljt99q5vtD8AAAA

Аренда особняка 1608 м2

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



О здании

Общая площадь: 1608 м²

Тип аренды: прямая

Отделка: офисная

Расположение

Санкт-Петербург, Галерная ул., 20-22

● Адмиралтейская ⚡ 11-15 мин.

● Василеостровская ⚡ 21-30 мин. ● Садовая ⚡ 21-30 мин. [Скрыть карту](#)



2 058 495 ₽ в месяц ▾

📈 История цены

1 280 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 933 017-76-76

Написать сообщение

🟢 Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Добрый день! подскажите пож...

Компания Рентавик

RENTAVIK

Компания

На Авито с марта 2019 🏆

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

АН Рентавик

2 058 495 ₽ в месяц ▾

📈 История цены

1 280 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 933 017-76-76

Написать сообщение

🟢 Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Описание

ПЛАТИМ КОМИССИЮ! 1) Напишите нам или позвоните. 2) Направим презентацию в Whatsapp. 3) Показ в удобное время. 4) Согласуем условия и договор.

БЦ расположен недалеко от метро Сенная площадь, Адмиралтейская, Садовая, так же рядом находится Исаакиевская площадь и Конституционный суд РФ. Историческое здание известно по названию Дом Утина И. На территории есть наземная парковка.

— Налоговая: 07.

— Лифты: Есть.

— Вентиляция: Приточно-вытяжная.

— Кондиционирование: Сплит-системы.

— Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений.

— Парковка: Наземная.

Описание помещения: Отдельно стоящее здание из 5 этажей.

Коридорно-кабинетная планировка, много окон.

Качественная отделка - подвесной потолок, окрашенные обои, ковролин, линолеум на полу.

Инженерное обеспечение: кондиционирование, водоснабжение, водоотведение, пассажирский лифт.

Отдельный вход. Планировка: кабинетная. Типовой ремонт. Подходит под: учебные цели. Тип налогообложения: С НДС. В арендную ставку входит профессиональное управление.

Оплачиваются отдельно коммунальные услуги, клининг.

Лот 33006-1

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

№ 7304204472 · 20 мая в 09:02 · 60 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Добрый день! подскажите пож...

Компания Рентавик



Компания

На Авито с марта 2019 🏆

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

АН Рентавик

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Добрый день! подскажите пож...

Компания Рентавик



Компания

На Авито с марта 2019 🏆

Надёжный партнёр

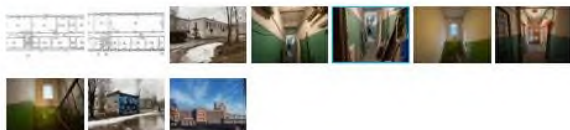
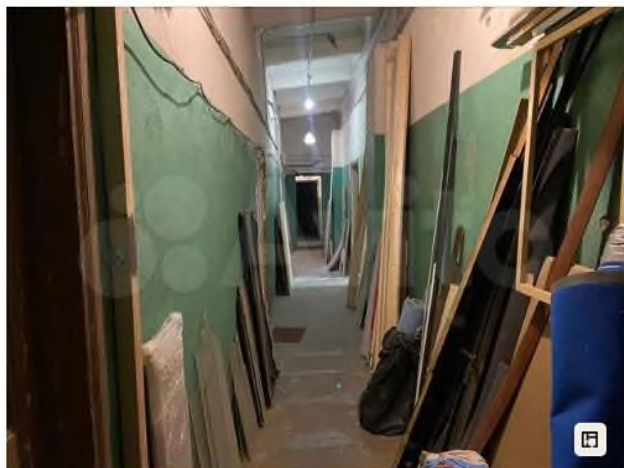
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца



https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_osobnyaka_612_m2_7400327982?context=H4slAAAAAA A_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfB5aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OilmOXhmdmNjRzI0S2luMDE5Ijt9TybZz8AAAAA

 Добавить в избранное
  Сравнить
  Добавить заметку



Тип аренды: **прямая**

- Горный институт ⚡ 6-10 мин.
- Василеостровская ⚡ 21-30 мин.
- Приморская ⚡ 21-30 мин.



История цены

800 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 933 017-76-76

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Компания Рентавик

Компания

На Авито с марта 2019 🌞

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АН Рентавик

История цены

800 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 933 017-76-76

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг үместен?

Описание

ПЛАТИМ КОМИССИЮ! 1) Напишите нам или позвоните. 2) Направим презентацию в Whatsapp. 3) Показ в удобное время. 4) Согласуем условия и договор.

Бизнес-центр расположен в престижном Василеостровском районе, в окружении ключевых объектов - площади Собчака, улицы Гаванской, Университетской набережной и Среднего проспекта Васильевского острова.

- Налоговая: 16.
- Лифты: Есть.
- Вентиляция: Приточно-вытяжная.
- Кондиционирование: Сплит-системы.
- Безопасность: Контроль доступа, Система пожаротушений.
- Парковка: Наземная.

Описание помещения: Отдельно стоящее двухэтажное здание. Подходит только для размещения офиса, апартаментов, школы и т.д.

Отдельный вход. Планировка: открытая. Требуется капитальный ремонт.

Подходит под: гостиницу, учебные цели. Тип налогообложения: НДС не облагается. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.

Лот 67601-1

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

№ 7400327982 - 27 мая в 14:23 - 20 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Компания Рентавик



Компания

На Авито с марта 2019

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

АН Рентавик

8 933 017-76-76

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?



ПРИЛОЖЕНИЕ 4
Страховка исполнителя



г. Москва, Россия

«12» августа 2024 г..

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0780R/776/55019/24**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 0780R/776/55019/24 (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 «ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ»
Россия, 105005, Москва, Аптекарский пер., д.4, стр.1
ИНН: 7736577287 КПП: 770101001

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:

С 00:00 часов «21» августа 2024 г. по 24:00 часов «20» августа 2025 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

1 500 000 000,00 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп. по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 500 000 000,00 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп. по всем страховым случаям.

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, право осуществления 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.



Давыдовский А.С./

м.п.

Руководитель дирекции Московского регионального центра
Координационного блока Управления коммерческого страхования
Дирекции комплексного страхования
Доверенность № 4489/23N от «01» октября 2023 г.

