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 28.07.2025 № 05-25-31068/25-0-0

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, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А** (далее – Объект).

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера».
Район Санкт-Петербурга: **Красносельский**.
Кадастровый номер: **78:40:0009108:51.**
Общая площадь здания: **957,2 кв.м.**
Входы: **8 отдельных с улицы, 3 отдельных на уровне подвала**.
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 14.02.2017 № 07-19-51/17 (далее - Охранное обязательство, Работы по сохранению) в течение 7 (семи) лет со дня передачи Объекта в аренду, который включает в себя срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению ОКН, не превышающий 2 (двух) лет со дня передачи Объекта в аренду.

4.3. Начальная цена (величина ежемесячной арендной платы на период действия договора аренды Объекта до дня выполнения арендатором Работ по сохранению) составляет **43 440 (сорок три тысячи четыреста сорок) 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 «Павильон минеральных вод Верландера». Объект находится в неудовлетворительном состоянии (акт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 16.09.2021).

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

Заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00B27A772B67FD92589769645C20A90A08
Владелец **Щукина Ирина Васильевна**
Действителен с 23.12.2024 по 18.03.2026

И.В. Щукина



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

Сведения
о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации

г. Санкт-Петербург 27 марта 2023 г.

1. Наименование объекта нежилого фонда

Объект культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера» (далее – Объект, ОКН).

Основание для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации: Закон Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999.

2. Адрес местонахождения ОКН

Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А.

3. Сведения кадастрового учёта

3.1. Здание ОКН: Нежилое
- Кадастровый номер: 78:40:0009108:51;
- Площадь: 957,2 кв.м;
- Кадастровая стоимость: 8047292.01 руб.;
  - Дата определения: 16.02.2022
  - Дата внесения: 22.02.2022

3.2. Земельный участок под ОКН:
- Кадастровый номер: 78:40:0009108:23;

- Площадь: 636 кв.м;
- Категория земель: Земли населенных пунктов;
- Вид разрешенного использования: Для размещения промышленных объектов;
- Сведения о кадастровой стоимости: 1354298.08 руб.;
  - Дата определения: 01.01.2022;
  - Дата внесения: 27.02.2023.



Рис. 1. Схема расположения земельного участка под ОКН

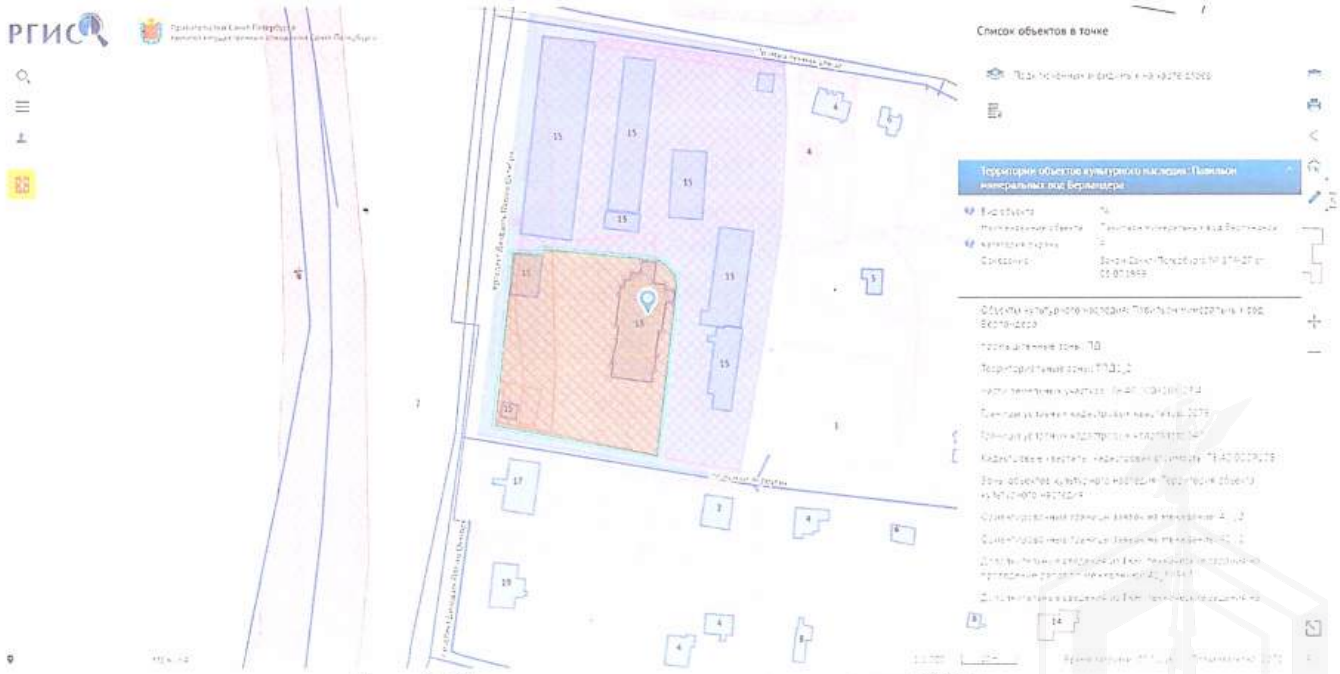


Рис. 2. Схема расположения территории ОКН



Рис. 3. Схема расположения ОКН

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А

Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15



М 1:2000

Условные обозначения

- граница строения

Рис. 4. Ситуационный план

4. Фактические пользователи ОКН

Объект расположен на земельном участке промышленной застройки, занимаемом АО «ТЕРМОПЛАСТ», ранее – «Красносельский завод пластмасс» АО «Ленбытхим». Объект не вошел в уставный капитал предприятия на основании плана приватизации «Красносельского завода пластмасс» АО «Ленбытхим» и до 07.11.2022 являлся собственностью Российской Федерации.

12.09.2022 между МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области и СПб ГБУ «АРИК» был заключен договор безвозмездного пользования объектом недвижимого имущества, являющимся объектом культурного наследия регионального значения, находящимся в казне Российской Федерации № 231-БП (далее – Договор).

На основании распоряжения МТУ Росимущества от 21.10.2022 №78-438-р (далее – Распоряжение) Объект передан в собственность Санкт-Петербурга, 07.11.2022 утвержден акт приема-передачи Объекта в государственную собственность Санкт-Петербурга. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации право государственной собственности Санкт-Петербурга на передаваемый Объект возникает со дня утверждения вышеуказанного акта приема-передачи.

20.02.2023 ГБУ «ГУИОН» (далее – Учреждение) направило в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) обращение (от 20.02.2023 № 1701-02/04) о расторжении Договора ввиду прекращения деятельности СПб ГБУ «АРИК» и присоединением последнего к Учреждению с 13.02.2023. Проект соглашения о расторжении Договора направлен Учреждением в КИО 22.03.2023 (исх. № 3173-02/04).

В настоящее время Объект является собственностью Санкт-Петербурга (собственность № 78-78-35/043/2012-334 от 13.06.2012), не используется.

5. Элементы благоустройства ОКН

Инженерные коммуникации (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение) на Объекте не выявлены.

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

Изменение внешних границ Объекта не установлено. Проверить наличие самовольных перепланировок не представилось возможным ввиду заблокированных грунтом/мусором и/или закрытых на замки или входных дверей, открыть которые не представляется возможным ввиду коррозии замков. По данным акта обследования Объекта ККИ от 10.03.2023 перепланировки/переустройство также не определялись.

7. *Информация о входах в ОКН*

Свободный доступ на Объект, его территорию отсутствует. Необходимо согласование с руководством АО «ТЕРМОПЛАСТ», на огороженной территории которого расположен Объект. Объект имеет следующие входы:

- в уровне подвала (см. рис. 3):
  - ✓ северный фасад – 1 (оформлен приямком);
  - ✓ западный фасад – 1;
  - ✓ восточный фасад – 1.

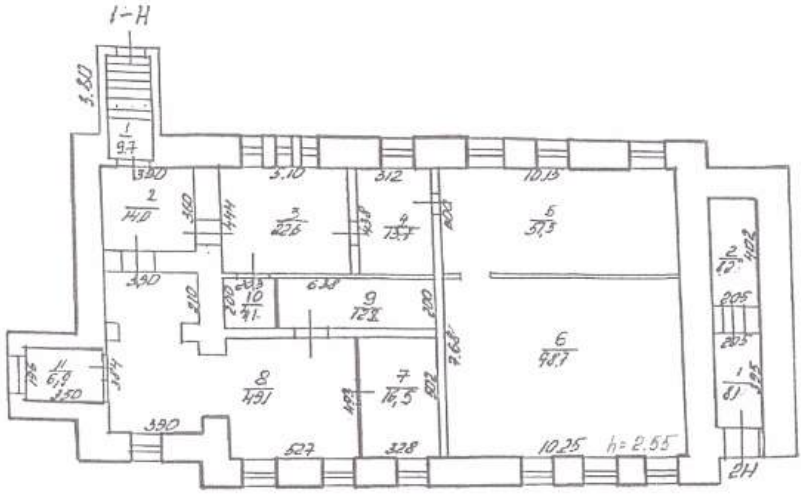


Рис. 3. План подвала с обозначенными на нём входами.

- в уровне первого этажа (см. рис. 4):
  - ✓ северный фасад – 1 (главный вход, с крыльцом);
  - ✓ южный фасад – 3;
  - ✓ западный фасад – 2;
  - ✓ восточный фасад – 2;

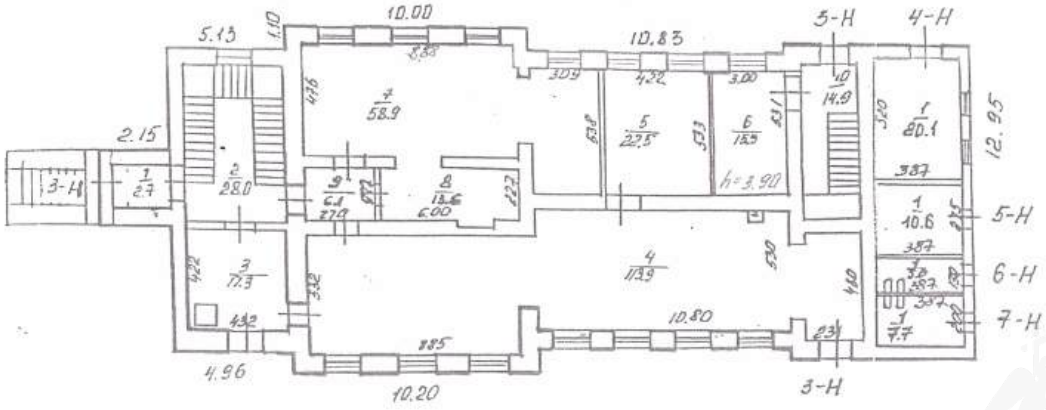


Рис. 4. План первого этажа с обозначенными на нём входами.

8. Информация о состоянии ОКН

Год постройки – 1896 г. Объект представляет собой 2-х этажное здание с подвалом. Первый этаж кирпичный, а второй деревянный. Западный, северный, восточный фасады Объекта выходят на объекты промышленной застройки середины XX века (одноэтажные кирпичные сооружения промышленного назначения). Южный фасад Объекта выходит на территорию, свободную от застройки с густой некультивированной растительностью в виде деревьев, кустарников, примыкающих к ограждению территории из сборных железобетонных элементов.

Фундамент: ленточный бутовый. При осмотре повальных помещений обнаружены многочисленные грибковые, плесневые поражения большей части поверхности стен подвала, а также элементы производственного воздействия, механического и иного, химико-технологического воздействия.

Отмостка по периметру здания отсутствует.

Цоколи: известняковые, со сколами, трещинами, закладкой ранее существовавших проемов. В уровне цоколя: повсеместные сколы; утраты известняковых скоб, отделочных слоев, кирпичной кладки; следы биопоражений и намоканий фасадной поверхности.

Фасады Объекта на первом и частично втором этажах кирпичные с отделкой оконных проемов и горизонтальных карнизов известковым камнем, на втором этаже деревянные, обшиты горизонтальными деревянными дощатыми элементами, оконные проемы отделаны резными наличниками. Деревянная облицовка фасадов в удовлетворительном состоянии.

Кирпичные стены, в основном, в удовлетворительном состоянии, однако часть стены южного фасада имеет трещины с критической шириной раскрытия на втором этаже, часть каменных карнизов и наличников утрачена на отдельных элементах фасадов. На элементах цоколя Объекта обнаружена плесень на части фасадов, отдельные элементы деревянной обшивки фасадов имеют следы плесени.

Кровля (четырехскатная): металлическая, наблюдаются отдельные элементы коррозия, деформации кровельного покрытия. Желоба, трубы, сливы: металлические, наблюдается коррозия, деформации и фрагментарные утраты сегментов системы водоотвода. Окна и двери наружные: деревянные, имеется рассыхание, деформации.

Окна фасадов Объекта двойного остекления с раздельными деревянными переплетами. Остекление окон местами отсутствует. Часть оконных проемов демонтирована, проемы не закрыты, наблюдаются отверстия для производственных и иных целей. К необустроенным проемам подведены металлические вертикальные лестницы на фасадах. Перемычки дверных и оконных проемов кирпичных имеют деформации, элементы переустройства.

Крыльцо главного входа (северный фасад) с известняковыми ступенями и козырьком на двух резных колоннах – имеются рассыхание, деформации.

Дверные проемы прямоугольные, с лучковым завершением, дверные заполнения деревянные филенчатые, металлические. Дверной проем в уровне

подвала (северный фасад) оформлен приямком, частично завален мусором, тающими ледовыми, снеговыми массами.

Доступ в помещения первого и второго этажей отсутствует ввиду заблокированных грунтом/мусором или закрытых на замки или входных дверей, открыть которые не представляется возможным ввиду коррозии замков. Планировку помещений, геометрические размеры, интерьеры на момент осмотра выявить не представилось возможным.

Ранее, 18.10.2022, сотрудниками СПб ГБУ «АРИК» был осуществлен выезд на Объект с составлением соответствующего акта осмотра. В ходе осмотра внутренних помещений подвала Объекта через единственно возможный на тот момент, не законсервированный вход в часть подвальных помещений выявлено следующее. Помимо мусора, остатков тары, мебели, готовой продукции и этикеток бывшего собственника/пользователя – «Красносельского завода пластмасс» АО «Ленбытхим», в подвальных помещениях обнаружены металлические бочки в большом количестве, предположительно, содержащие лакокрасочные материалы, чернила и/или прочие химикаты производства «Casco Nobel Inks» (судя по частично сохранившимся надписям на бочках) и др. Многие бочки имели следы протечек, чувствовались соответствующие запахи химических веществ. Обозначено предположение, что выявленное могло и/или может негативно повлиять на Объект, а также для экологии местности, на которой расположен Объект, включая расположенный менее чем в 80 метрах от Объекта природный источник минеральной воды и Дудергофское озеро (примерно в 100 метрах от Объекта).

Обо всех выявленных обстоятельствах, могущих нанести ущерб Объекту, в соответствии с п.3.1.5. Договора СПб ГБУ «АРИК» известило МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области (исх. № 1403/22-0-0 от 19.10.2022).

9. Материалы фотофиксации ОКН от 27.03.2023



Фото 1. Вид на восточный и северный и фасады, главный вход



Фото 2. Вид на северный фасад, главный вход



Фото 3. Вид на северный фасад, главный вход



Фото 4. Вид на северный фасад, главный вход



Фото 5. Вид на Дверной проем в уровне подвала (северный фасад)



Фото 6. Панорамный вид на восточный фасад

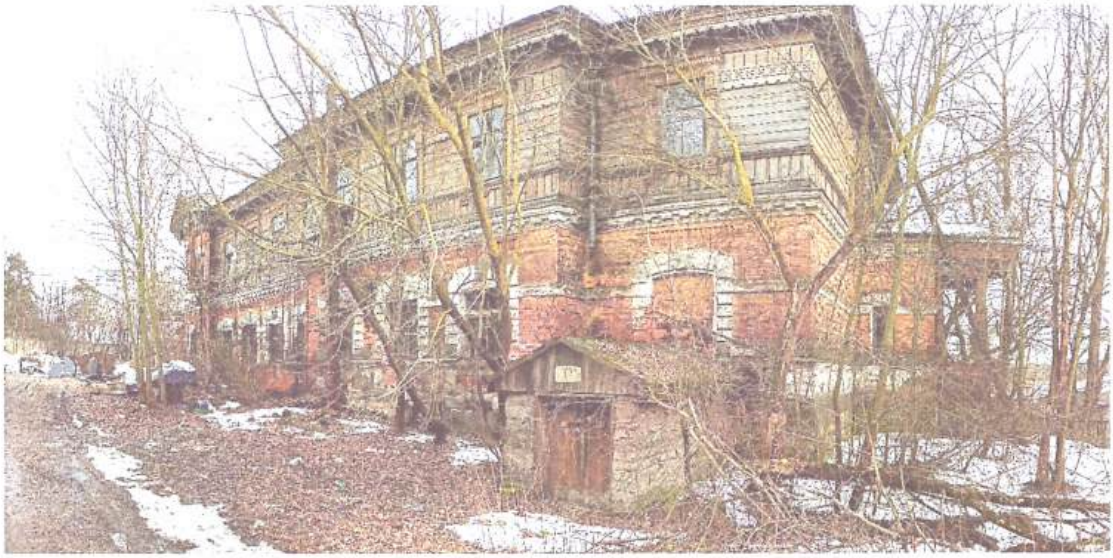


Фото 7. Вид на восточный фасад (с северо-восточного угла)



Фото 8. Вид на часть восточного фасада и вход в уровень первого этажа



Фото 9. Вид на часть восточного фасада и вход в уровень подвала



Фото 10. Вид на часть восточного фасада



Фото 11. Вид на часть восточного фасада



Фото 12. Вид на часть восточного фасада
и крайний левый вход в уровень первого этажа



Фото 13. Вид на часть южного и
восточного фасадов



Фото 14. Вид на южный фасад и трещины с критической шириной раскрытия
на втором этаже

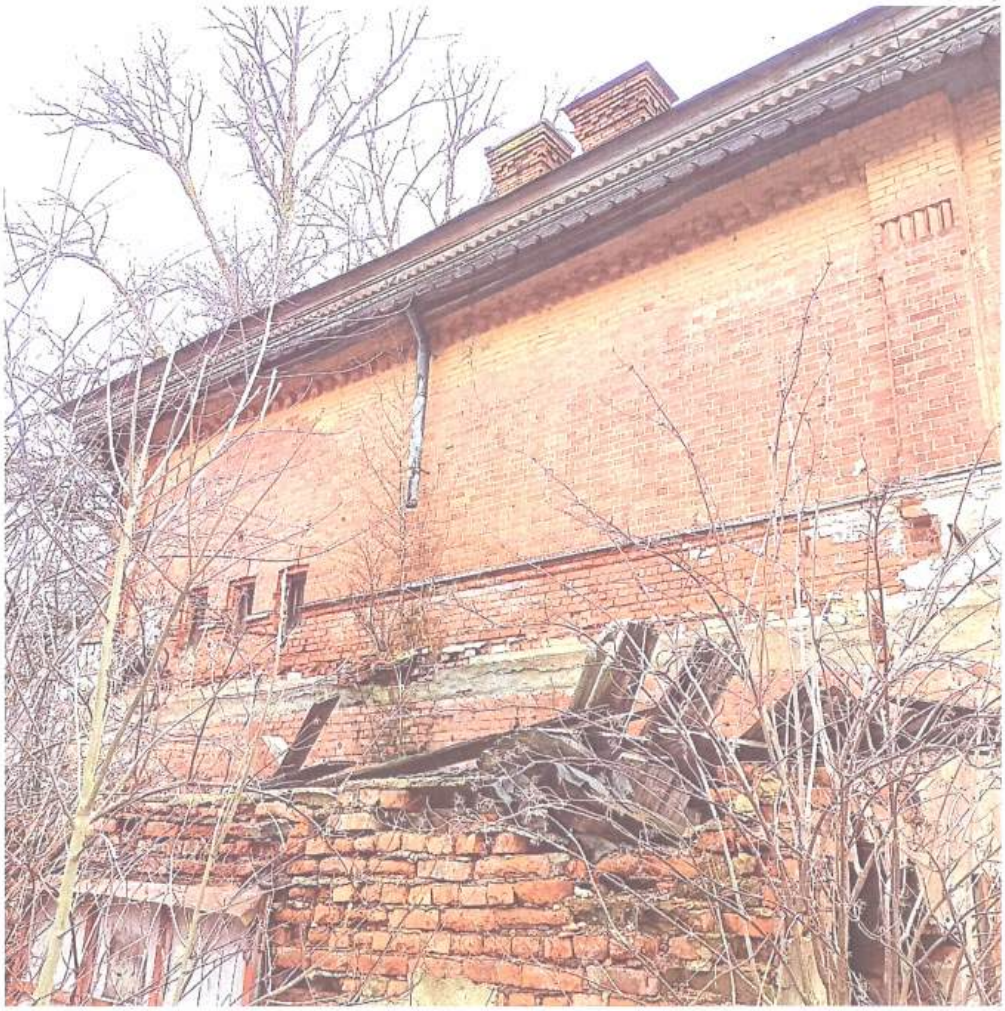


Фото 15. Вид на южный фасад



Фото 16. Вид на южный и часть восточного фасадов



Фото 17. Вид на западный фасад



Фото 18. Вид на часть западного фасада



Фото 19. Вид на часть западного фасада



Фото 20. Вид на часть западного фасада

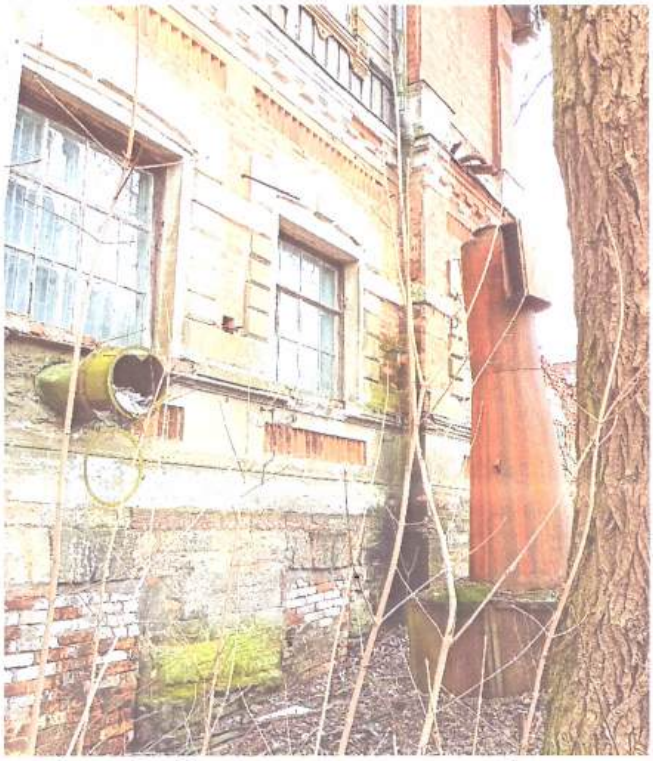


Фото 21. Вид на часть западного фасада

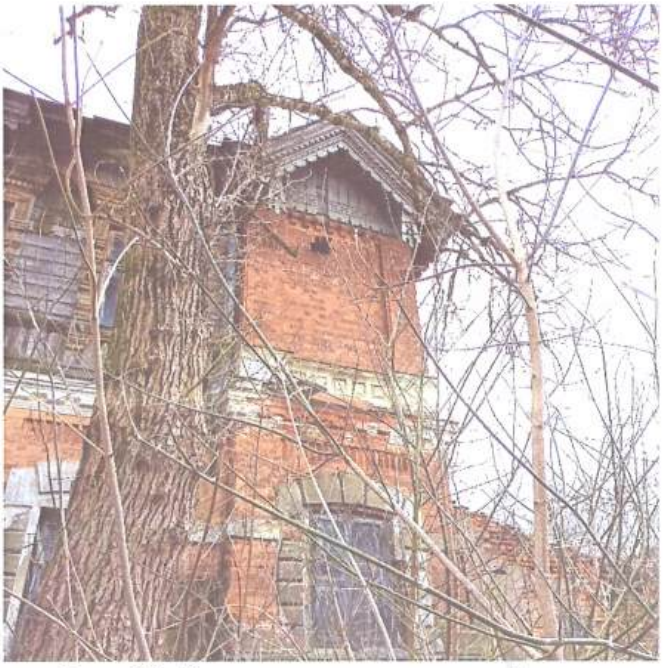


Фото 22. Вид на часть западного фасада



Фото 23. Вид на природный источник
минеральной воды (80 м от Объекта).
Заключен в трубу и облицован камнем.

Заместитель директора И.А.Золотовская

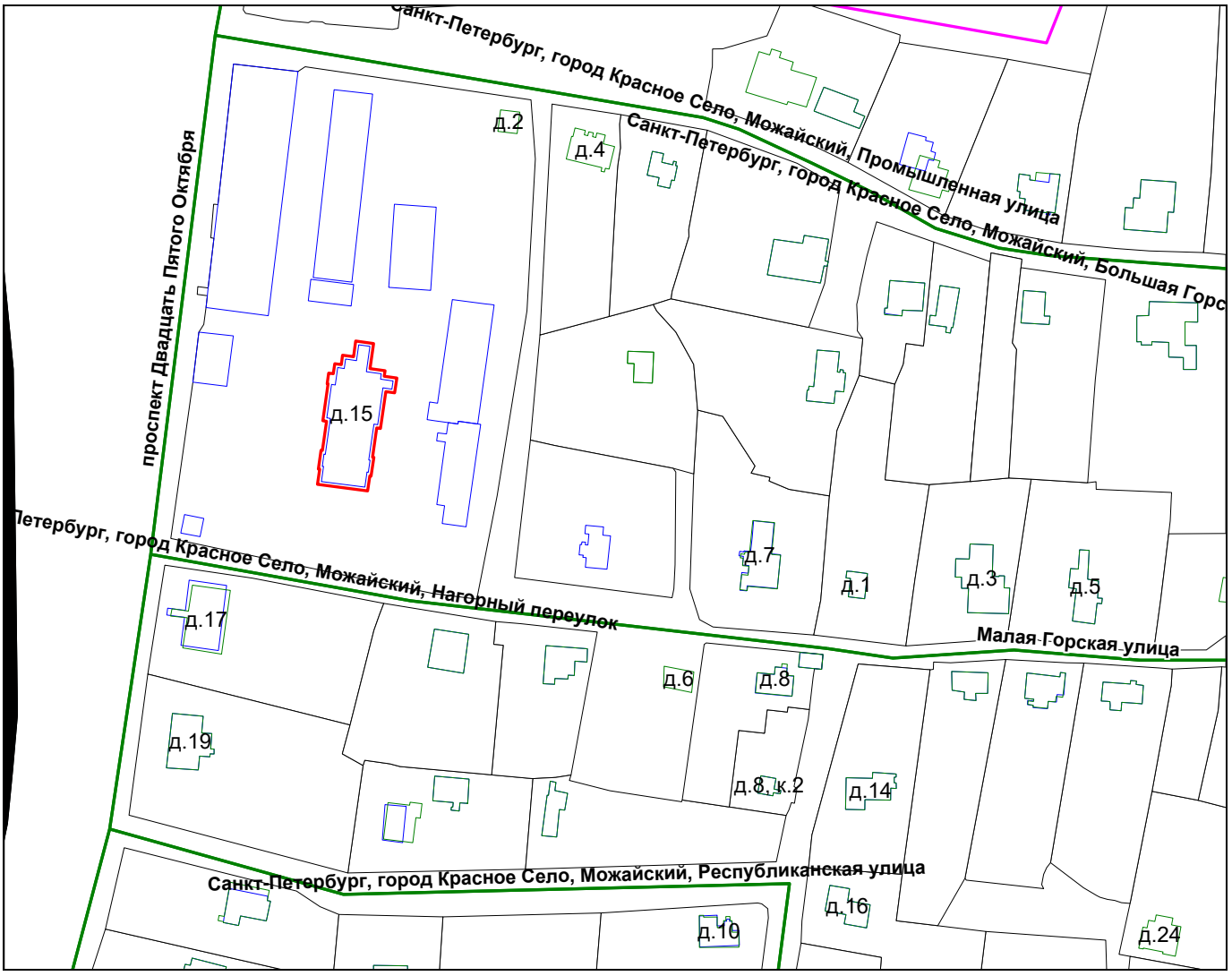
Эксперт 2 категории
отдела формирования проектов А.Л.Инешин

Инженер
сектора эксплуатации
объектов культурного наследия А.А.Лебедев

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А

Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15



М 1:2000

Условные обозначения

- граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

_____(Ж.А. Алекса)

М.П. «06» октября 2012 г.

ОПЕРАТИВНЫЙ

1

Правительство Санкт-Петербурга
Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости Санкт-Петербурга
Проектно-инвентаризационное бюро Красносельского района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание производственного корпуса участка №2
(название нежилого строения)

район Красносельский

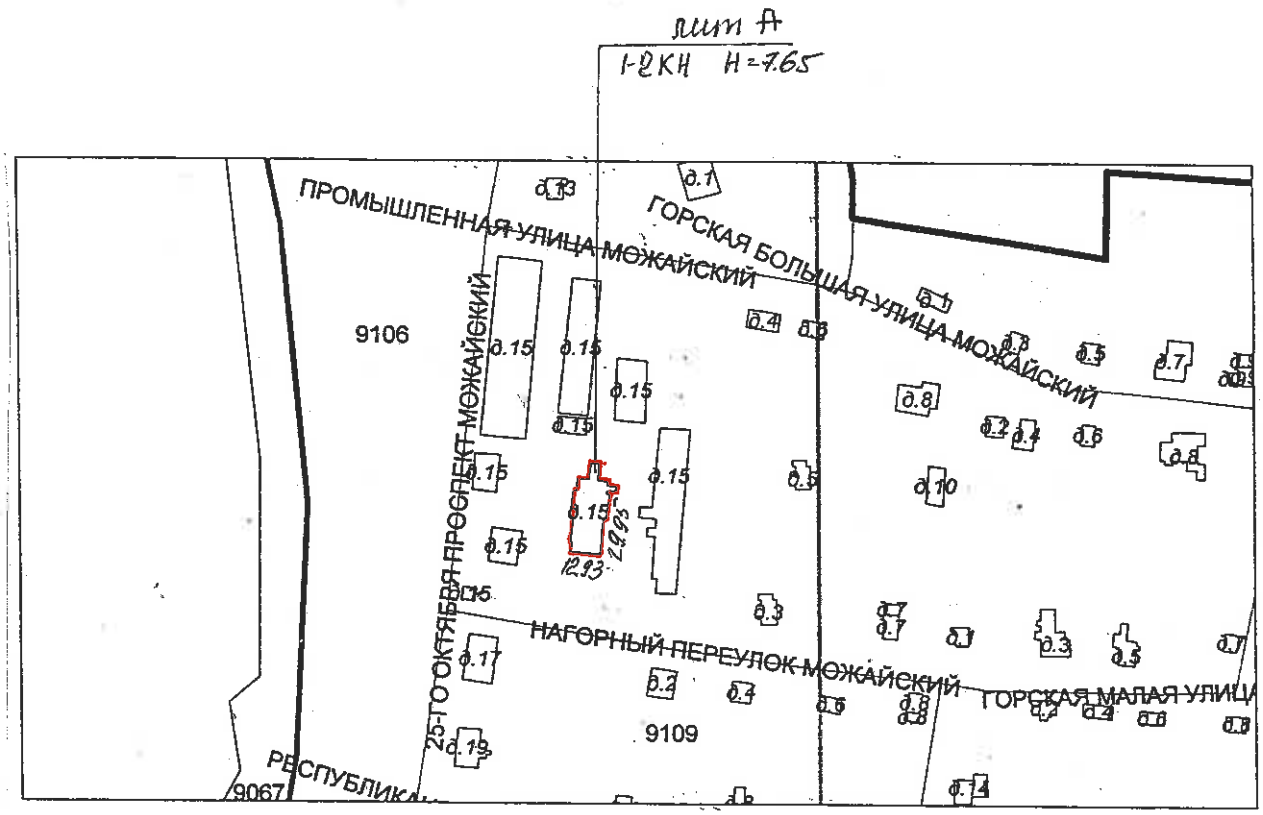
город (пос.) Санкт-Петербург,г.Красное Село,Можайский

улица (пер.) пр. Двадцать Пятого Октября,д.15,лит. А

Инвентарный № М-433

Форма технического паспорта утверждена приказом по МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Масштаб ____1:3000_____

I. Регистрация права собственности

(реестровый № _____) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
18.11.2005	*В соответствии с приказом начальника ГУ ГУИОН от 06.10.97г. №145 данный раздел технического паспорта не заполняется*			

II. Экспликация земельного участка - кв. м.

Площадь участка			Не застроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			площ. кровли
		488						570

III. Благоустройство здания - кв. м.

Водопровод	Канализация	Отопление						Централизованное гор.водоснабж.	Электроснабжение	Лифты - шт.		Общая	Основная	Вспомогательная
		от ТЭЦ	от групповой	от собственной котельной						пассажирские	грузовые			
957.2	957.2			957.2					957.2			957.2	680.3	276.9

IV. Общие сведения

Назначение ___Нежилое_____

Использование _____производственный корпус_____

Количество мест (мощность) _____

а) Общая площадь _____957.2 кв.м.

б) В т.ч. основная площадь __680.3 кв.м.

в) Вспомогательная площадь 276.9_кв.м._____

г) _____

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
А	*Производственный корпус участка №2 , 2-х этажная часть*	*29.25*12.93+1.08*10.20+1.10*10.0+ 0.35*3.48+0.36*3.48+2.15*3.00*	*409.2*	*7.65*	*3130*
	одноэтажная часть	*4.32*12.95*	*55.9*	*4.25*	*238*
	подвал	*29.25*12.93+1.08*10.20+1.10*10.0+ 0.35*3.48+0.36*3.48+3.80*2.50+2.15 *3.00*	*418.7*	*2.75*	*1151*
	крыльцо	*4.50*3.00*	*13.5*		
		Итого:	*488.1*		*4519*

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1960 1896 Число этажей 1-2,подвал

Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, тре- щины, гниль и т.п.)	Уд.вес по табл.	Поправки к уд. весу в %	Уд.вес конструкт. элемента с поправками	Износ в %	Процент износа к строению (гр. 7 х гр. 8) /100	Текущ.измен. износ в проц.	
									элемента	к строению
2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты		бутовый	Вцоколе глубокие трещины	9		9	60	5.4		
а) стены и их наружная отделка		1 эт.кирпичные,2 эт бревенчатые	значительные разрушения кладки,выбоины	19		19	60	11.4		
б) перегородки		кирпичные,деревянные	разрушения,глубокие трещины	10		10	55	5.5		
Перекрытия	чердачное	деревянное	трещины,прогибы							
	междуэтажное	железобетонные плиты	трещины,прогибы	2		2	50	1		
	надподвальное	железобетонные плиты	трещины,прогибы							
Крыша		железо	протечки,ржавчина	11		11	60	6.6		
Полы		дощатые	стертость в ходовых местах,прогибы	6		6	55	3.3		
Проемы	оконные	2-е створные	гниль,трещины	10		10	55	5.5		
	дверные	филенчатые	оседание дверных полотен,гниль							
Внутренняя отделка		окраска окон ,дверей,потолка	трещины,выбоины	5		5	50	2.5		
Устройства	отопление	стальные трубы	частично утрачено	24		24	70	16.8		
	водопровод	стальные трубы								
	канализация	чугунные трубы								
	горячее водоснабж.									
	ванны									
	электроосвещ	скрытая проводка								
	радио									
	телефон									
	вентиляция	естественная								
	лифты									
Прочие работы		лестницы деревянные	трещины	4		4	50	2		
			ИТОГО:	X	X	100	X	60	X	X

% Износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр. 9) х 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ = 60%

IX. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЯ

Наименование конструктивных элементов	литера __	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками	литера __	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками	литера __	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделоч.работы ...												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		*100*	*x*			*100*	*x*			*100*	*x*	

Наименование конструктивных элементов	литера __	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками	литера __	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками	литера __	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделоч.работы ...												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		*100*	*x*			*100*	*x*			*100*	*x*	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей в ценах 1969 г.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерит. по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:						Стоим. измерит. с поправками	Количество (объем - куб. м; площадь - кв. м.)	Восстанов. ст-ть в руб.	% износа	Действит. ст-ть в руб.
						удельный вес	группа капитальн.	климатич. район								
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**
A	*Производственный*	*6*	*3*	*м3*	*19.5*	*1.00*							*19.5*	*4519*	*88121*	*60*	*35248*
	корпус участка №2																

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	литера Н =	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками	литера Н =	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками	литера Н =	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия ……..												
Крыша ……												
Полы ……												
Проемы ……..												
Отделоч.работы …												
Электроосвещение……												
Прочие работы ….												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для под- счета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	литера __	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками	литера __	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками	литера __	Уд.вес по таблице	Поправки	Уд.вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия ……..												
Крыша ……												
Полы ……												
Проемы ……..												
Отделоч.работы …												
Электроосвещение……..												
Прочие работы ….												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерит. по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:					Стоим. измерит. с поправками	Количество (объем - куб. м; площадь - кв. м.)	Восстанов. ст-ть в руб.	% износа	Действит. ст-ть в руб.
						удельный вес	климатич. район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

XIII. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструк- ция	Размеры		Площадь (кв. м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерит. по табл.	Поправка на климатич.район	Восстан. ст-ть в руб.	% износа	Действ. ст-ть в руб.
			длина (м)	ширина, высота (м)									

XIV. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстанови-тельная	действительная	восстанови-тельная	действитель-ная	восстанови-тельная	действитель-ная	восстанови-тельная	действитель-ная
							88121	*35248*
1972	*88121*	*35248*						

" 18 " _____11_____ 2005 г.

" 18 " _____11_____ 2005 г.

" 18 " _____11_____ 2005 г.

Исполнитель *Кирай* /Г.С.Кирай /

Проверил *Хацко* /И.И.Хацко/

Начальник бюро _____ /Т.К.Кофанова/

XV. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	" " г.	" " г.	" " г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

К сведению владельцев здания

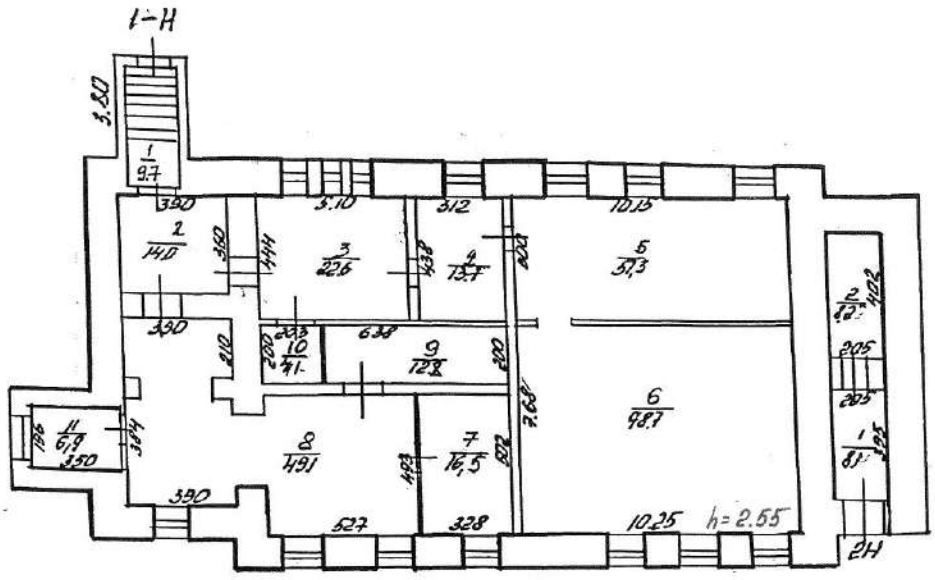
1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях происшедших изменений здания обследуются каждые три года (инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года)

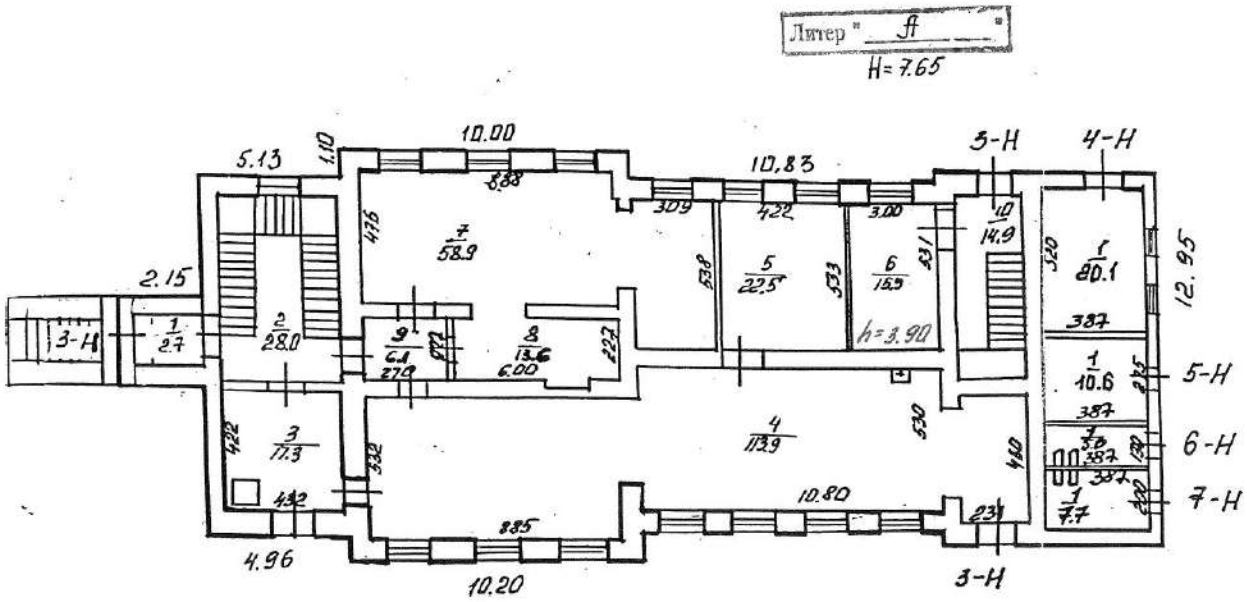
2. Стоимость первичных учетно — оценочных работ и регистрация происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно — коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 г. № 1497).

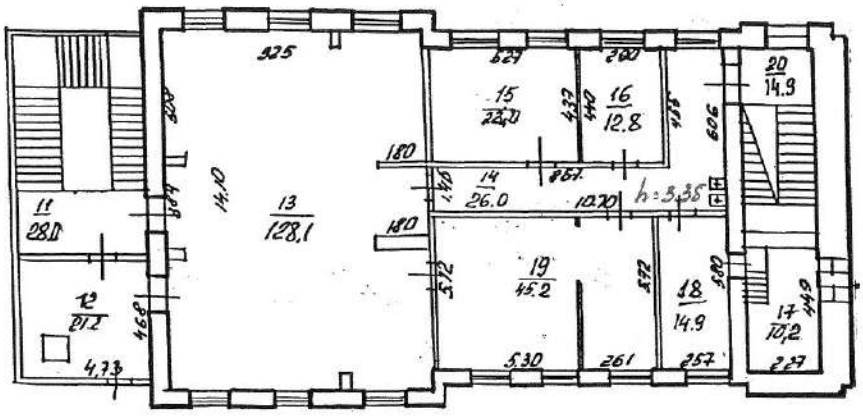
План подвала



План 1 этажа


Литер "А"
H=7.65
10.00
10,83
5.13
1.10
2.15
3-Н
4-Н
5-Н
6-Н
7-Н
12.95
4.96
10.20
10.80
h=3.90

План 2 этажа


11
28.0
12
27.2
4.73
13
128.1
14.10
14
26.0
h=3.35
15
22.0
16
12.8
19
45.2
18
14.9
17
10.2
20
14.9
5.30
2.61
2.57
2.27

Филиал ГУП “ГУИОН” ПИБ Красносельского и Петродворцового районов
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
2	**1-Н**	1	тамбур	9.7		2.55	
		2	коридор	14.0		2.55	
		3	коридор	22.6		2.55	
		4	склад	13.7		2.55	
		5	склад	51.3		2.55	
		6	склад	78.7		2.55	
		7	склад	16.5		2.55	
		8	склад	49.1		2.55	
		9	склад	12.8		2.55	
		10	склад	4.1		2.55	
		11	склад	6.9		2.55	
			Итого по помещению 1-Н:	279.4			
2	**2-Н**	1	склад	8.1		2.55	
		2	склад	8.2		2.55	
			Итого по помещению 2-Н:	16.3			
1	**3-Н**	1	тамбур	2.7		3.9	
		2	лестница	28.0		3.9	
		3	коридор	17.3		3.9	
		4	подсобное помещение	113.9		3.9	
		5	подсобное помещение	22.5		3.9	
		6	кабинет	15.9		3.9	
		7	подсобное помещение	58.9		3.9	производств.помещение
		8	коридор	13.6		3.9	
		9	коридор	6.1		3.9	
		10	лестница	14.9		3.9	
		11	лестница	28.0		3.9	
		12	коридор	21.2		3.9	
		13	подсобное помещение	128.1		3.9	производств.помещение
		14	коридор	26.0		3.9	
		15	кабинет	23.0		3.9	
		16	кабинет	12.8		3.9	
		17	кабинет	10.2		3.9	
		18	кабинет	14.9		3.9	
		19	раздевалка	45.2		3.9	
		20	лестница	14.9		3.9	
			Итого по помещению 3-Н:	618.1			
1	**4-Н**	1	склад	20.1		4.05	
			Итого по помещению 4-Н:	20.1			
1	**5-Н**	1	подсобное помещение	10.6		4.05	специальное
			Итого по помещению 5-Н:	10.6			
1	**6-Н**	1	туалет	5.0		4.05	
			Итого по помещению 6-Н:	5.0			
1	**7-Н**	1	туалет	7.7		4.05	
			Итого по помещению 7-Н:	7.7			
			Итого по нежилым помещениям :	957.2			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 957.2

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Карпенко И.Н. /

Проверил: _____ / Алекса Ж.А. /

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов _____ / Ж.А. Алекса / _____

« 01 » ноября 2005 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург 10 марта 2023 года

Обследование начато в «14» час. «07» мин.
Обследование окончено в «14» час. «20» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 10 марта 2023 года № 178 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

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

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

в присутствии:

проведено обследование здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:40:0009108:51.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0025К841800000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 957.2 кв.м. Этаж: подвал, второй, первый. Вход: информация в БД ИТС "Аренда" отсутствует. Элементы благоустройства: информация в БД ИТС "Аренда" отсутствует.

Статус объекта культурного наследия: памятник регионального значения.

Основание пользования (при наличии): сведения отсутствуют.

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

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

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☐ Обеспечен ☑ Не обеспечен

Объект:

☐ Используется ☑ Не используется

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт ☐ Удовлетворительное

☐ Отличное ☐ Неудовлетворительное

☐ Нормальное

		В				

Вид использования Объекта: по визуальным признакам не используется.
Пользователь: не выявлен.
Перепланировка/переустройство: не выявлялись в связи с частичным обрушением Объекта.
Иные лица, использующие Объект: не выявлены
Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☐ электроснабжения

(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ водоснабжения/водоотведения

(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ газоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии))**

☐ теплоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется

☑ не применяется

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

Выявленные нарушения: выявить не представилось возможным.

Приложение:

☑	Фототаблица	☐	Копии документов технического учета

Иное:

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

Копия акта получена*** _____

(ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

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

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 178 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А

ФОТОТАБЛИЦА

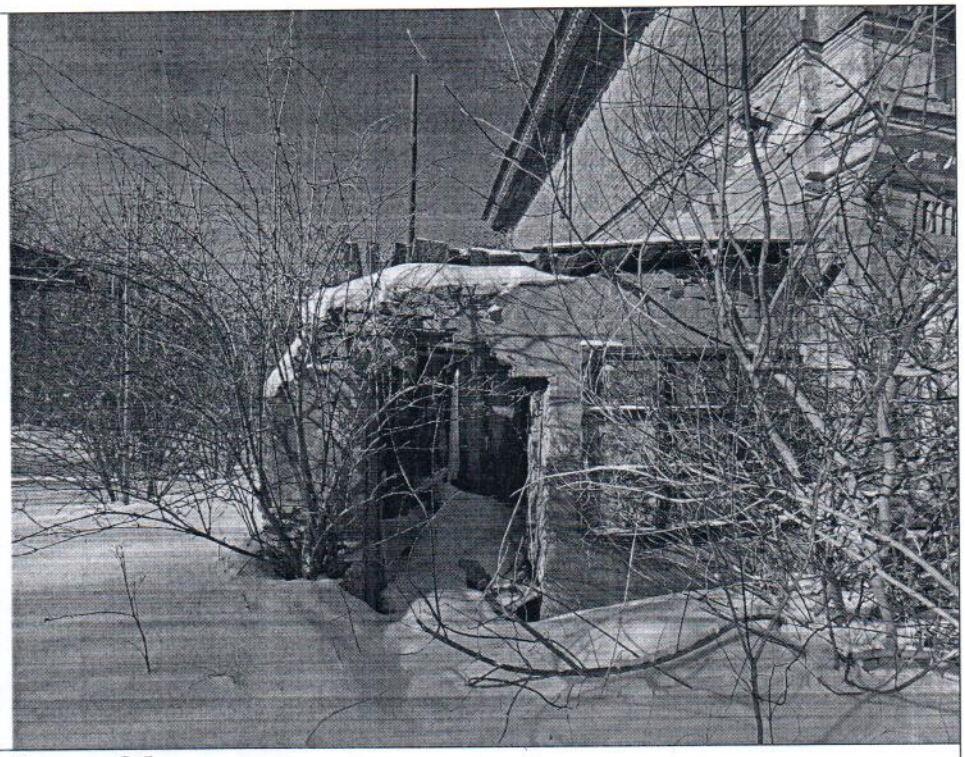
Фото 1	
Описание:	Вид на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 178 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А

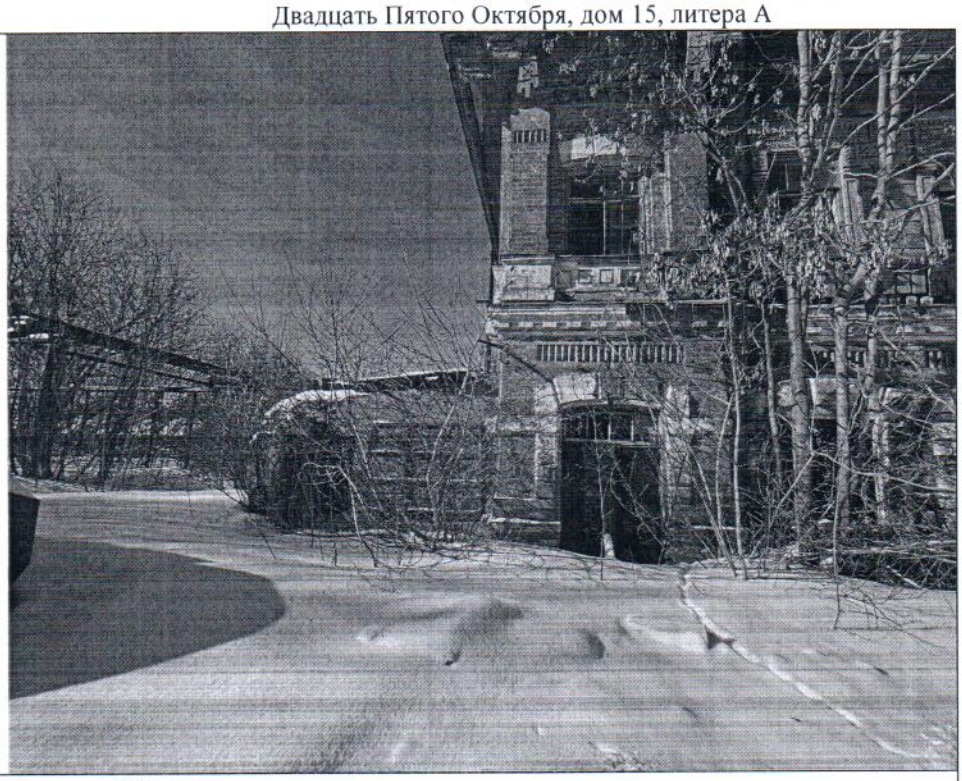
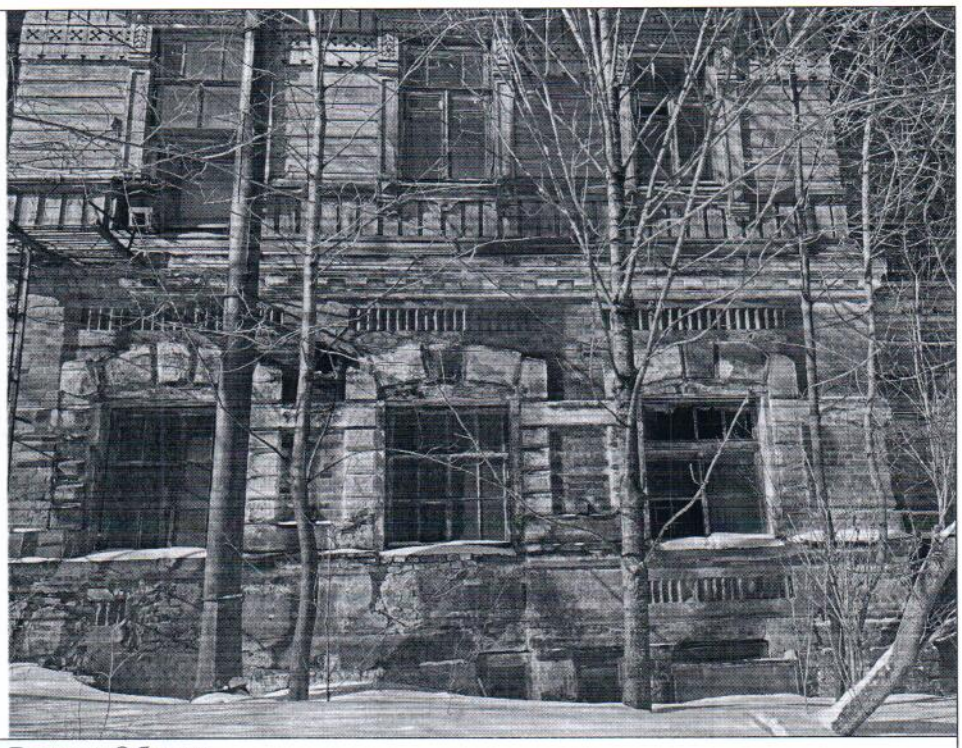
Фото 3	
Описание:	Вид на Объект

Фото 4	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 178 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А

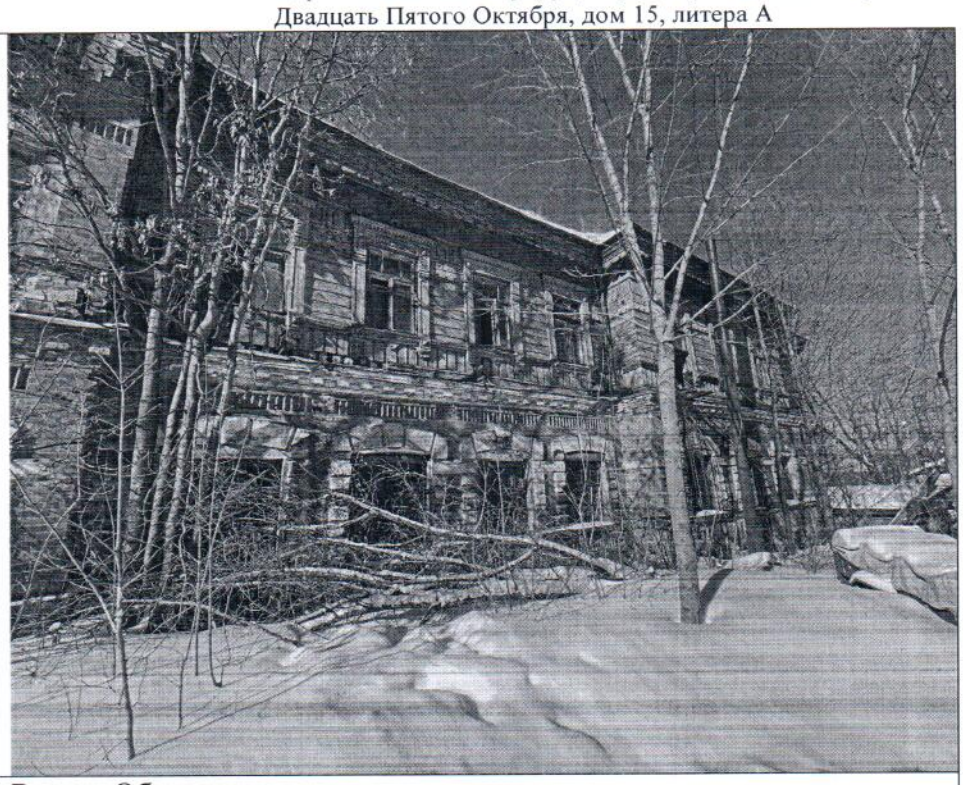
Фото 5	
Описание:	Вид на Объект

Фото 6	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 178 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А

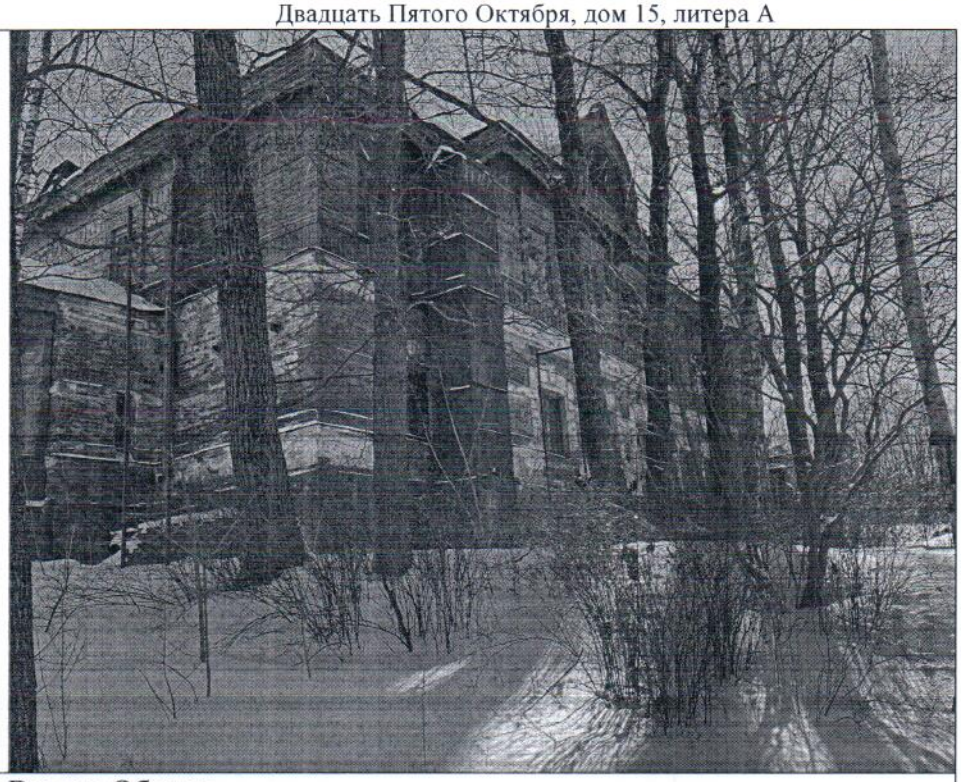
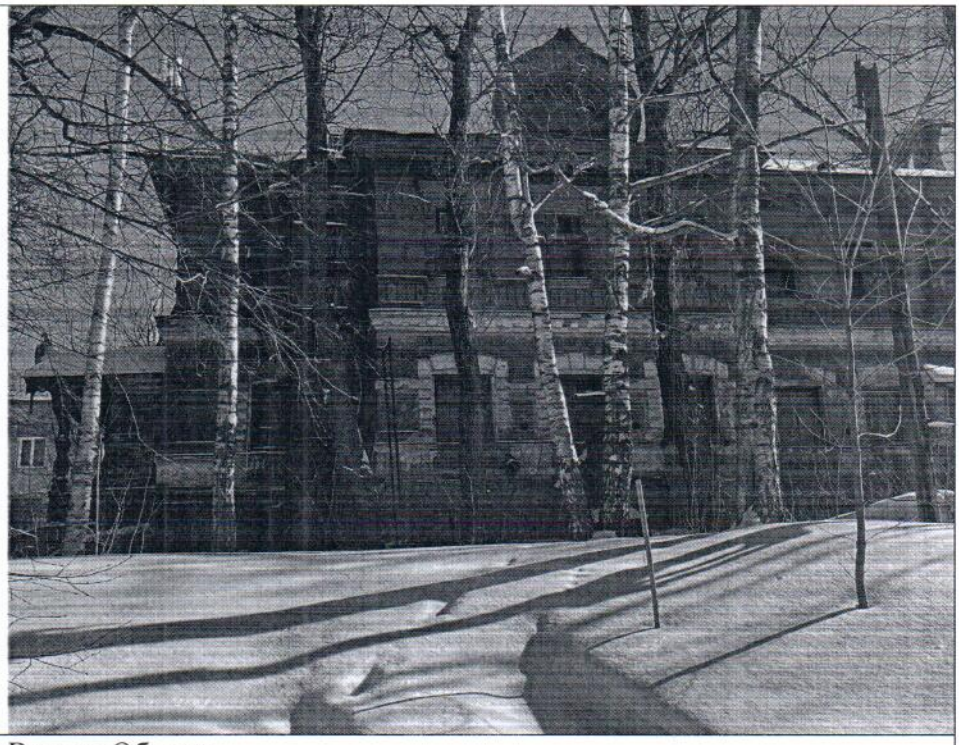
Фото 7	
Описание:	Вид на Объект

Фото 8	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 178 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А

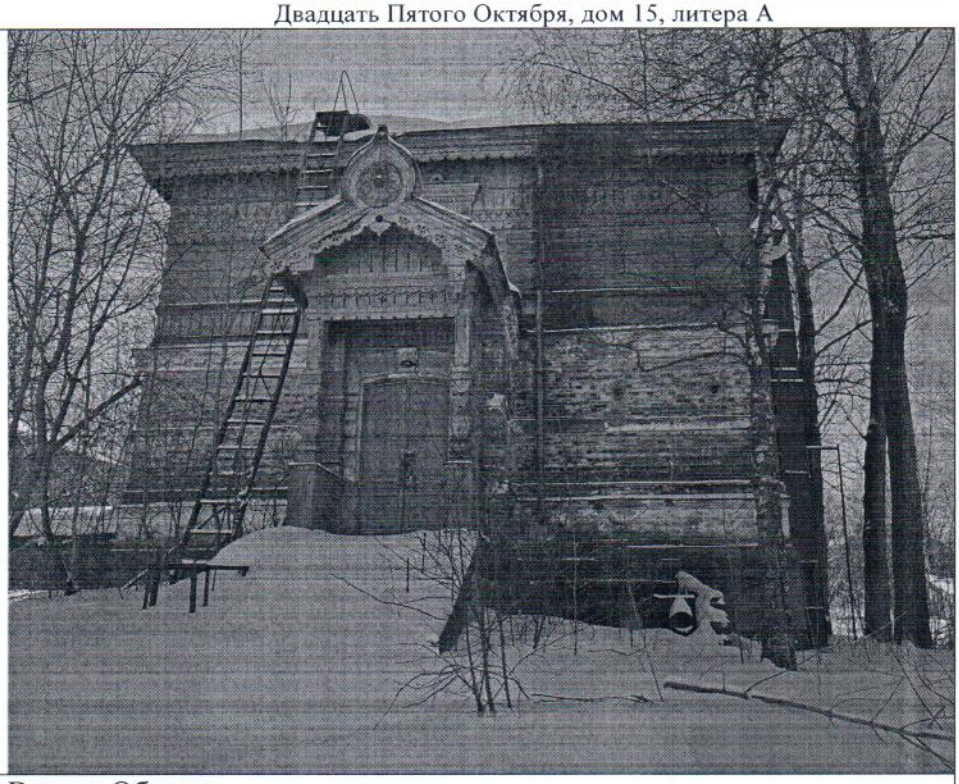
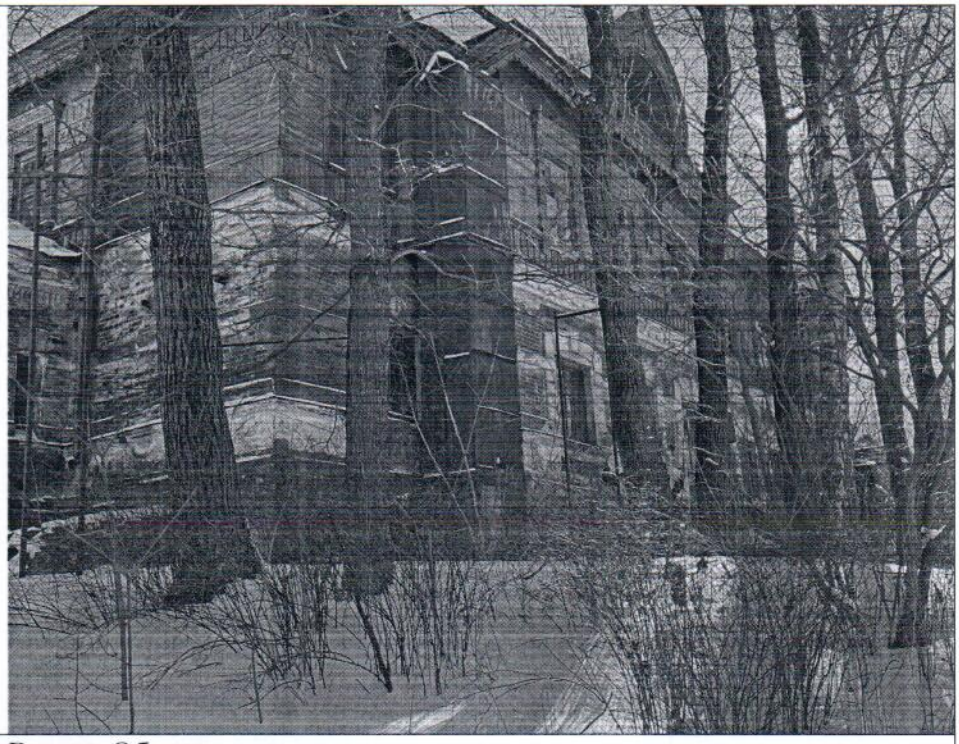
Фото 9	
Описание:	Вид на Объект

Фото 10	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 178 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А

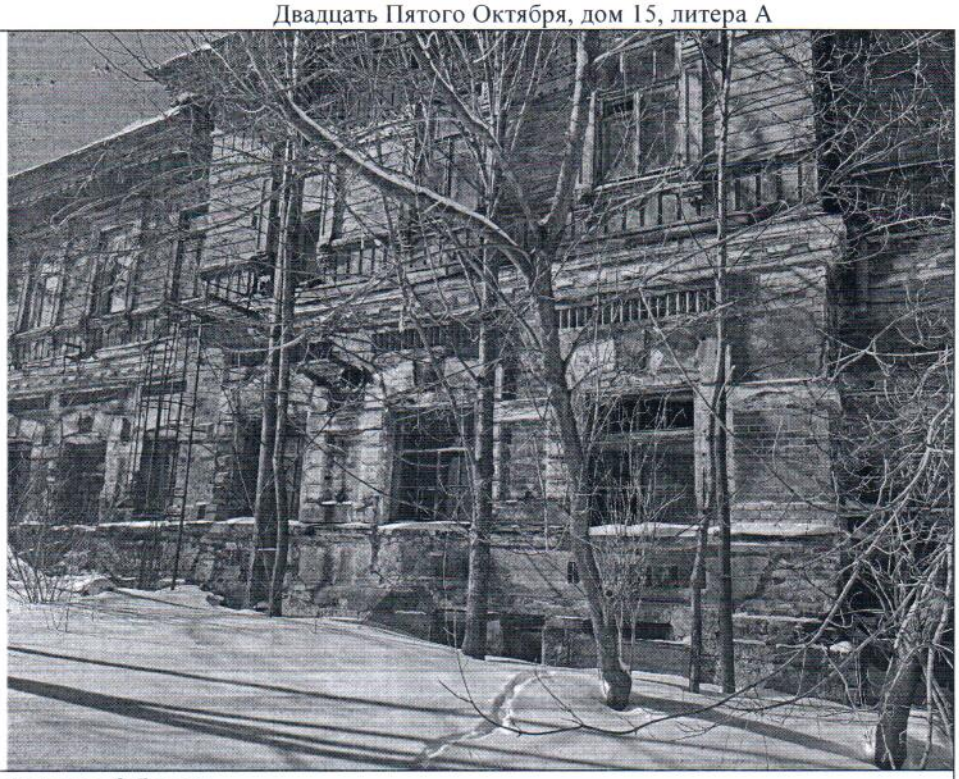
Фото 11	
Описание:	Вид на Объект

Фото 12	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Аристов И.Д. /

Приложение к акту обследования от 10 марта 2023 года в соответствии с заданием № 178 от 10 марта 2023 года
Адрес: г.Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А

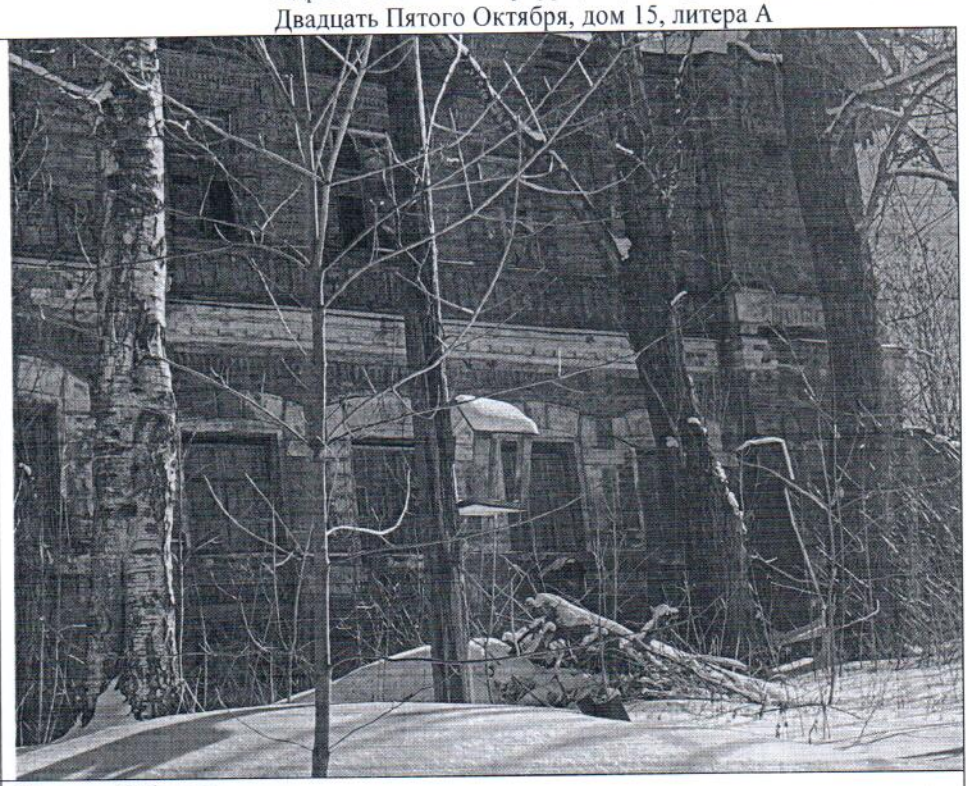
Фото 13	
Описание:	Вид на Объект

Фото 14	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Аристов И.Д. /

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

21.02.2025 № ИВ-130-2622

На № 05-02-2422/25-0-0 от 29.01.2025

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

Посошниковой И.Н.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ирина Николаевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу 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, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, г. Красное Село, пр. 25 Октября, д. 15, лит. А;

Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е;

Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 24, лит. А,

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

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

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

Санкт-Петербург, г. Красное Село, Дудергоф,
пр. Двадцать Пятого Октября, д. 15, лит. А
(Адрес объекта)

«16» сентября 2021 г.

Тихонова Полина Евгеньевна- ведущий специалист
отдела периферийных районов
Управления по охране и использованию
представитель органа государственной охраны объектов культурного наследия КГИОП

_____,
(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

«Павильон минеральных вод Верландера» - объект культурного наследия регионального значения на основании Закона Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999

(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург, г. Красное Село, Дудергоф

(Республика, область, район)

(Город)

улица	пр. Двадцать Пятого Октября	д.	15	лит.	А	офис	-

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Прямоугольное в плане, вытянутое по оси север-юг, возведено во второй половине XIX века, автор проекта не установлен. Здание двухэтажное, с кирпичным первым этажом и деревянным вторым.

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

2. Перечень критериев отнесения объектов культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии:
а) утрата инженерных коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение):

Имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

Имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

Не имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

Имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

-

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

Имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны: _____ (Подпись) П.Е. Тихонова (Ф.И.О. полностью)

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

Экземпляр № 1

781710808780005

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



23.11.2016
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Павильон минеральных вод Верландера

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

вторая половина XIX в.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- закон Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" № 174-27 от 05.07.1999 г.

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

Санкт-Петербург, Можайский пос., 25 Октября пр., 15

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

- план границ территории объекта № б/н от 27.06.2005 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

На дату оформления паспорта предмет охраны объекта культурного наследия не утвержден.

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 зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов **3**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

27 . 03 . 2023

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
листа(ов)



УТВЕРЖДАЮ
Начальник управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП
Е.Е. Ломакина
«__» декабря 2016 г.

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

г. Санкт-Петербург «23» ноября 2016 г.

Представитель(-ли) КГИОП, в лице специалиста 1 категории отдела северных, южных районов и промышленной архитектуры Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Тихоновой П.Е. и ведущего специалиста отдела ландшафтной архитектуры и гидротехнических сооружений Управления зон охраны объектов культурного наследия КГИОП Аникиной Т.А., произвел(-и) осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, д. 15, лит. А (согласно закону Санкт-Петербурга от 23.07.1999 № 174-27: Можайский пос., 25 Октября пр., 15) и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт).

Прямоугольный в плане, вытянутый по оси север юг, «Павильон минеральных вод Верландера» возведен во второй половине XIX века. Автор проекта не установлен. Здание двухэтажное с кирпичным 1-ым этажом и деревянным 2-ым.

1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				
а) основания:				
- фундамент: ленточный бутовый;	V			

- цоколи: известняковые;		V		
- отмостки:			V	
б) несущие конструкции:				
- стены: кирпичные;		V		
- колонны, столбы: металлические столбы круглые в плане в уровне 2-го этажа; деревянные резные колонки крыльца главного фасада;		V		
в) перекрытия:				
- межэтажные: плоские по балкам, сводчатые;		V		
- перемычки оконных и дверных проемов: прямые, лучковые;	V			
г) крыша:				
- мауэрлат: деревянный;		V		
- стропила: деревянные;		V		
- обрешетка: деревянная;		V		
- кровля: оцинкованный металл;		V		
д) главы и шатры:				
- конструкции:			V	
- покрытие:			V	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба: металлические;		V		
- трубы: металлические;		V		
- сливы: металлические;		V		
ж) фасады: к северному фасаду приставлена металлическая лестница, ведущая на кровлю; на центральном ризалите восточного фасада расположена металлическая лестница, металлические трубы, небольшая пристройка в уровне 1-го этажа восточного фасада, к южному фасаду прилегает одноэтажная позднейшая, частично разобранная, пристройка;				
- облицовка стен: лицевой кирпич в уровне 1-го этажа, калеванная доска в уровне 2-го этажа;		V		
- окраска стен: частично окрашены;		V		
- монументальная живопись:			V	
- лепнина:			V	
- декоративные элементы: рустованные наличники окон в уровне 1-го этажа, тяга в уровне 1-го этажа, пояс поребрика в прямоугольных нишах над оконными проемами, деревянные, резные наличники окон в уровне 2-го этажа, тяга в уровне 2-го этажа, стилизованный архивольт в оформлении окна 2-го этажа бокового ризалита восточного фасада, пояс машикулей в оформлении бокового ризалита восточного фасада в уровне 2-го этажа, деревянный резной фриз, резные подзоры, резные причелины, полотенца, деревянные резные кронштейны, стилизованные деревянные кокошники в оформлении слуховых окон кровли;		V		
- карнизы: межэтажный профилированный карниз с дентикулами,		V		

- пилястры: стилизованные пилястры, декорированные поясом поребрика, в оформлении бокового ризалита восточного и западного фасадов в уровне 2-го этажа;				
- балконы:		V		
- лоджии:			V	
- крыльца: крыльцо главного входа (северный фасад) с известняковыми ступенями всхода и козырьком на двух деревянных резных колоннах,			V	
- окна: оконные проемы прямоугольные, прямоугольные с лучковым завершением, оконные заполнения деревянные, белого цвета;		V		
- двери: дверные проемы прямоугольные, прямоугольные с лучковым завершением, дверные заполнения деревянные филенчатые, металлические; дверной проем в уровне подвала (северный фасад) оформлен приямком;		V		
з) интерьеры помещений:				
- полы: метлахская плитка, линолеум, бетонная стяжка;		V		
- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): плоские по балкам, сводчатые;		V		
- стены: оштукатурены и окрашены;		V		
- перегородки:		V		
- живопись:			V	
- лепные, скульптурные и проч. декоративны украшения:			V	
- карнизы: профилированные карнизы		V		
- лестницы: лестница в северной части здания: трехмаршевая по косоурам, с каменными ступенями, металлическим ограждением (стойки ажурного рисунка) с деревянными поручнями, пол площадок покрыт метлахской плиткой; лестница в южной части здания: двухмаршевая по косоурам, с каменными ступенями, металлическим ограждением (металлические стойки) и металлическими поручнями;		V		
- двери: дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения деревянные, филенчатые, позднейшие, коричневого, белого, зеленого цветов;		V		
и) монументы:				
- постамент:			V	
- скульптура:			V	
- обелиск:			V	
- колонна:			V	
к) инженерные коммуникации:				
- электроснабжение:	V			

- отопление:	V			
- водопровод:	V			
- канализация:	V			

л) территория объекта культурного наследия: Объект культурного наследия «Павильон минеральных вод Верландера» расположен в пос. Можайский, на южном склоне Вороньей горы.

Объект культурного наследия расположен на прямоугольном в плане участке, на пересечении пр. Двадцать Пятого Октября и пер. Нагорного. Территория с западной и южной сторон ограничена бетонным ограждением, с северной - транзитным асфальтированным проездом, с восточной – грунтовым проездом, имеет уклон в сторону пр. Двадцать Пятого Октября, окружена промышленной кирпичной малоэтажной застройкой, является частью земельного участка с кадастровым номером 78:40:0009108:23.

Территория находится в неудовлетворительном состоянии: местами захламлена строительным и бытовым мусором, заростает сорной древесной растительностью (клен ясенелистный, ива козья), газон не окошен, лиственный опад не убран, в северо-восточной части на газоне складируются строительные материалы, в южной части расположен металлический каркас хозяйственной постройки, в западной части находится разрушенное кирпичное здание (бывшая котельная). В северо-западной части имеется одноэтажное оштукатуренное здание сторожки и воротный проезд, биотуалет и мусорный контейнер.

В северной части территории сохранилась посадка старовозрастного дуба черешчатого, вдоль западного фасада объекта культурного наследия произрастает рядовая посадка средневозрастного тополя бальзамического, в центральной части территории – группа средневозрастной березы повислой, встречаются единичные средневозрастные деревья вяза шершавого и клена остролистного. На участке имеются куртины кустарников следующих видов: сирень обыкновенная, бузина красная, карагана древовидная, рябинник рябинолистный и пр. Зеленые насаждения находятся в неудовлетворительном состоянии, нуждаются в проведении мероприятий по лечению, уходу и сохранению (обрезке сухих ветвей, уборке больных и сухих деревьев).

2. Предметы декоративно-прикладного искусства:			V	

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

В уровне цоколя имеются намокания, биопоражения, сколы, утраты известняковых скоб и кирпичной кладки. Наблюдаются повсеместные сколы, утраты отделочных слоев, следы биопоражений и намоканий фасадной поверхности. Оконные проемы в уровне 1-го этажа частично заложены, на окнах 1-го этажа установлены металлические решетки, наблюдаются локальные утраты остекления. Имеются утраты и деформация отдельных звеньев водосточных труб, следы коррозии металла.

На древесине стропильной системы здания имеются следы намоканий и биопоражений. В интерьерах наблюдаются трещины, шелушения, повсеместные следы протечек, биопоражений, утраты отделочных слоев. Помещения захламлены строительным и бытовым мусором. Металлические стойки ажурного рисунка лестницы в северной части здания частично заменены на простые металлические стойки.

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

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания КГИОП разработать проектную документацию по реставрации объекта культурного наследия, согласовать с КГИОП.	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	На основании разрешения и задания КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

3. ФОТОФИКСАЦИЯ:

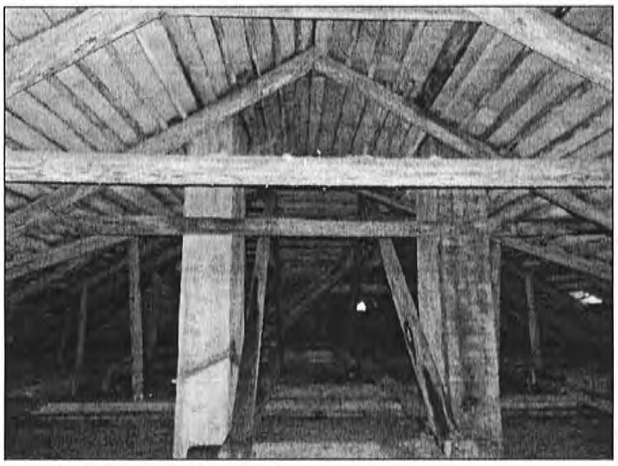


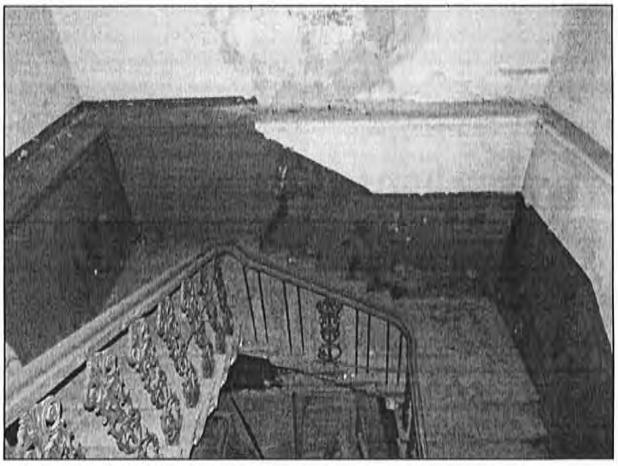




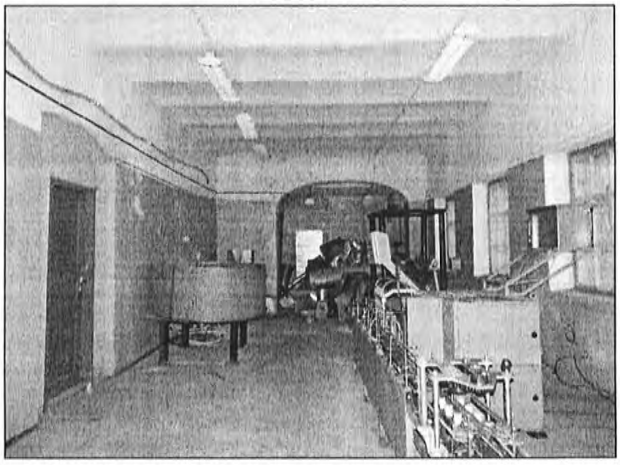


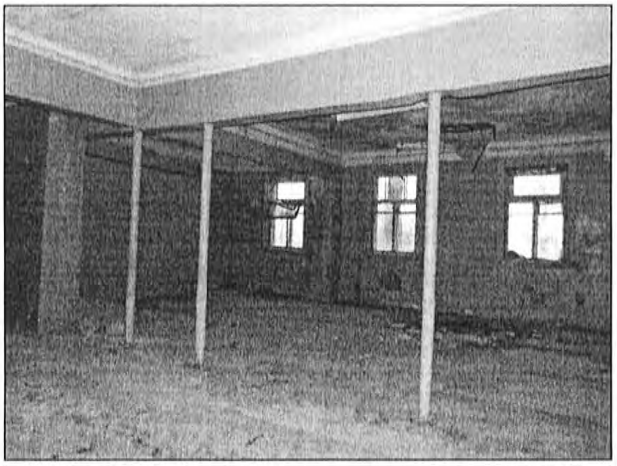




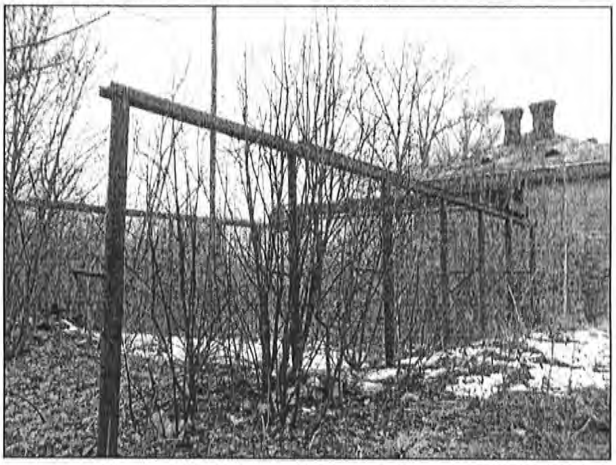














Представитель КГИОП П.Е. Тихонова

Представитель КГИОП Т.А. Аникина

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

15 мая 2017 г. Москва № 92317-р

О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера», вторая половина XIX в. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

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

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера», вторая половина XIX в. (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Санкт–Петербург, Можайский пос., 25 Октября пр., 15, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781710808780005**.

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

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра

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

О.В.Рыжков

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

окуд

27.12.2024 № 1582-рп

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Павильон минеральных вод Верландера»**

В соответствии с 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:

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Можайский пос., 25 Октября пр., 15, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

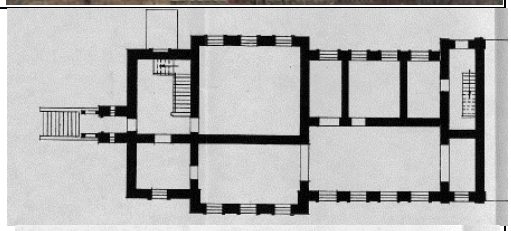
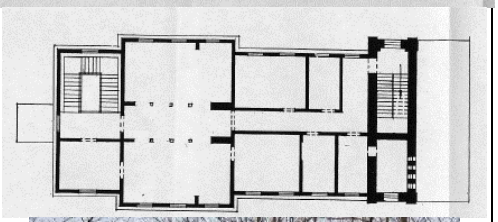
3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

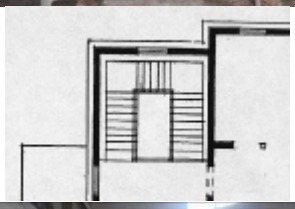
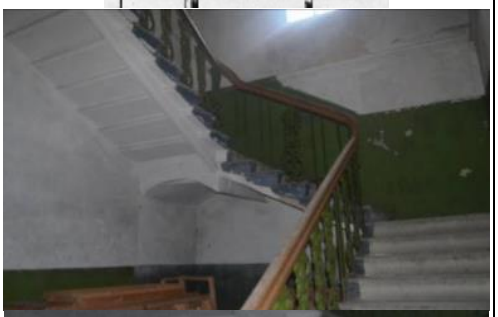
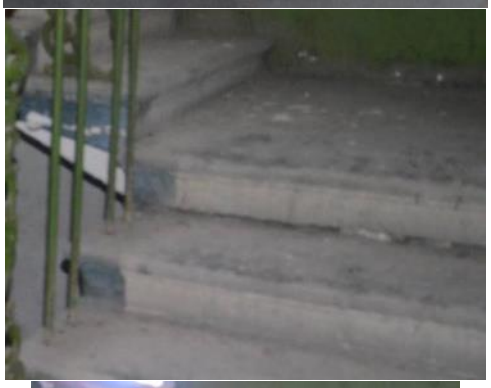
Заместитель председателя КГИОП **Ю.О. Богачева**

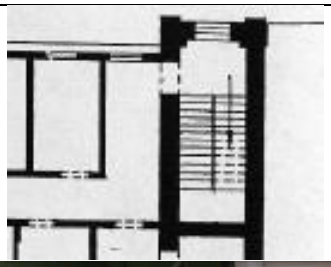
Приложение к распоряжению КГИОП
от 27.12.2024 № 1582-рп

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Павильон минеральных вод Верландера»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Можайский пос., 25 Октября пр., 15

№ пп	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение границ участка и градостроительные характеристики участка; рельеф участка, сформированный склоном Вороньей горы и приподнятой площадкой основания Павильона; местоположение Павильона на участке, его градостроительная роль доминанты в композиционно-планировочной структуре окружающей застройки.	 
2	Объемно-пространственное решение:	историческое (здесь и далее под термином историческое используется состояние объекта на 1917 г.) местоположение, габариты и конфигурация двухэтажного здания на подвале прямоугольной формы с объемом тамбура главного входа с пристроенным крыльцом по центру северного торцевого фасада, ризалитами на три оси (2-4 западного и 6-8 восточного) боковых фасадов и раскреповками по крайним южным осям западного и восточного фасадов;	 

		исторические конфигурация и габариты вальмовой крыши со слуховыми окнами; высотные отметки коньков крыши; исторические дымовые трубы – количество (четыре), местоположение, габариты, материал (кирпич), оформление (кирпичный декор) исторический материал окрытия крыши – металл.	   
3	Конструктивная система здания:	исторические наружные кирпичные (в уровне первого и крайних южных осей второго этажа) и бревенчатые (в уровне второго этажа) капитальные стены; внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич (в уровне первого этажа), дерево (в уровне второго этажа): исторические отметки междуэтажных перекрытий;	  

		историческая стропильная система включая кирпичные опорные столбы;	
		главная лестница - местоположение, габариты, тип (трехмаршевая), конструкция (марши на оштукатуренных металлических косоурах, площадки на коробовых сводах);	  
		ступени и площадки– материал (известняк) и профиль;	
		ограждение лестницы – материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (вертикальные фигурные стойки с элементами растительного и геометрического орнамента); поручень – материал (дерево), профиль;	

		черная лестница - местоположение, габариты, тип (двухмаршевая), конструкция (марши на оштукатуренных металлических косоурах); ступени – материал (известняк) профиль; ограждение – материал (металл)	 
		лестница на чердак – местоположение, тип (маршевая), материал (известняк) и профиль ступеней;	
		историческое основание крыльца главного входа – материал (кирпич); историческая лестница крыльца главного входа – местоположение, тип (маршевая); исторические известняковые ступени с профилем	
		исторические ступени нижних маршей лестницы главного входа (сохранились частично) – местоположение, габариты, материал (известняк), профиль;	
		подпружные кирпичные арки в помещениях подвала;	

		прусские (по балкам) своды подвальных помещений и помещений первого этажа.	  
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в формах эклектики с элементами неорусского стиля; исторический материал отделки фасадов – лицевая кирпичная кладка (в уровне первого этажа и по крайней южной оси второго этажа), гладкая штукатурка (архитектурные детали первого этажа), накладная калеванная доска с прорезной резьбой (в уровне второго этажа); материал отделки высокого цоколя – блоки из известняка;	  

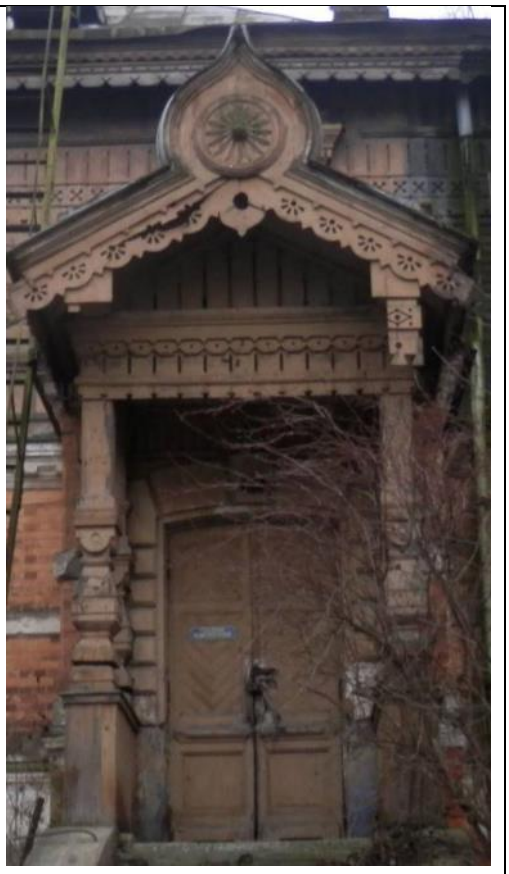
Copyright

		местоположение, габариты и конфигурация (лучковая (оконные и дверные проемы первого этажа), прямоугольная (проемы подвала и второго этажа, полуциркульная – проемы слуховых окон) дверных и оконных проемов;	
			
		исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цветовое единообразие оконных заполнений;	
			

		исторические рисунок (с верхней застеленной фрамугой) и материал заполнения дверного проема черной лестницы по крайней южной оси восточного фасада;	
		исторические рисунок (с прямоугольными филенками), материал (дерево) заполнения дверного проема главного входа;	
		пояса поребрика в подоконном и надоконном пространстве проемов первого этажа; оформление оконных и дверных проемов первого этажа фасадов и раскреповок – оштукатуренные рустованные наличники с оштукатуренными замковыми камнями, соединенные оштукатуренной тягой;	

		ступенчатый профилированный оштукатуренный межэтажный карниз между первым и вторым этажами;	
		оформление раскреповок по южным осям восточного и западного фасадов плоскими фланкирующими лопатками с поясами поребрика; оформление оконных проемов раскреповок в уровне второго этажа подоконными оштукатуренными карнизами с поясами квадратных филенок и надоконными поясами стилизованных машикулей;	
		оформление южного торцевого фасада фланкирующими прямоугольными лопатками с поясами поребрика и поясом стилизованных машикулей в завершении фасада;	
		оформление второго этажа накладной калеванной доской с межоконными деревянными тягами и межоконными поясами накладной прорезной резьбы геометрического рисунка;	

		оформление оконных проемов второго этажа накладными деревянными резными наличниками с полотенцами, стилизованными колонками, филенками с алмазными гранями и круглыми розетками, поясами растительного и геометрического орнамента и стилизованными резными сандриками с фигурными завершениями;	
		оформление широких свесов крыши ступенчатыми деревянными поясами геометрического резного орнамента;	
		оформление завершения раскреповок треугольными двускатными щипцами, оформленными выносными деревянными фигурными поясами и полотенцами с фигурными гирьками с алмазными гранями с прорезной резьбой геометрического рисунка;	
		оформление центральной оси ризалита западного фасада – щипец в виде стилизованного кокошника килевидной формы, оформленный поясами фигурной и прорезной резьбы с геометрическим рисунком и волютными завершениями;	

		оформление крыльца главного входа: деревянный треугольный навес на деревянных фигурных резных столбах с перехватами и декоративными геометрическими элементами; основание навеса с накладными деревянными элементами с прорезной резьбой; завершение навеса в виде треугольного щипца с центральной частью в виде стилизованного кокошника, оформленные накладными поясами и полотенцами с фигурными гирьками с прорезной резьбой и круглой розеткой с накладным резным солярным рисунком в кокошнике.	

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

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, помещ. 23-Н,
Санкт-Петербург, 191023
тел. (812) 417-22-30
http://cioookn.kgiop.gov.spb.ru
Email: cioookn@kgiop.gov.spb.ru
ОКПО 13826090 ОГРН 1129847027530
ИНН/КПП 7840482916/784001001

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

Кох Ю.П.

№01-43-19790/25-0-1 от 04.08.2025

№ 01-43-19790/25-0-0 от 04.08.2025
На № 05-07-31834/25-0-0 от 04.08.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объекты по адресам:

1. **Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Дудергоф, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А** на основании закона Санкт-Петербурга «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» от 05.07.1999 № 174-27 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера».
2. **Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е** на основании Постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Оранжерея», входящего в состав ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача».

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

В силу пункта 7 статьи 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ) в случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Закона 73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим

имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

Исполняющий обязанности начальника отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0E078575D177C8D051539C44A6F27F71
Владелец **Сырцова Елена Петровна**
Действителен с 13.02.2025 по 09.05.2026

Е.П. Сырцова

Гильфанова Е.И.
(812) 417-43-46

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

УПРАВЛЕНИЕ ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ ОБЪЕКТАМИ НЕЖИЛОГО ФОНДА

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

КИО
№ 05-25-12412/25-0-0
от 28.03.2025

_____

от _____

Генеральному директору акционерного общества «Термопласт»

Логинову Р.Р.

termoplast2002@mail.ru

Уважаемый Роман Русланович!

В связи с планируемым вовлечением в хозяйственный оборот в рамках программы «Рубль за метр» нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А (далее – Объект) прошу подтвердить готовность участвовать в торгах на право заключения договора аренды, а также обеспечить свободный доступ к Объекту победителю торгов.

Также прошу обеспечить доступ к Объекту сотруднику ООО «Группа компаний «Декарт» Галичанине Илоне Евгеньевне для проведения оценки Объекта в целях подготовки комплекта документов для проведения торгов.

При наличии возможности прошу предоставить ответ в срок до 03.04.2025.

Начальник Управления **Ю.П. Кох**

Дереповка А.Д., 576-39-74

Акционерное общество
«Т Е Р М О П Л АСТ»
Сокращенно : АО «ТЕРМОПЛАСТ»
ИНН : 7807010391 , КПП 780701001 ,ОГРН 1027804595213
198320 , Санкт-Петербург , Красное Село , пр. Красных Командиров, дом 66
E-mail: termoplast2002@mail.ru, тел./факс : (812) 741- 46- 24 , 741- 40 -17

г. Санкт-Петербург.
Исх 29-05/1
От 29.05.2025 г.

Куда: В КОМИТЕТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
УПРАВЛЕНИЕ ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ
ОБЪЕКТАМИ НЕЖИЛОГО ФОНДА
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

От: Генерального директора АО «ТЕРМОПЛАСТ»
Логинова Романа Руслановича
termoplast2002@mail.ru

УВЕДОМЛЕНИЕ

В ответ на Ваше письмо КИО № 05-25-12412/25-0-0 от 28.03.2025 сообщаем следующее, что в связи с планируемым вовлечением в хозяйственный оборот в рамках программы «Рубль за метр» нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А (далее – «Объект») подтверждаем готовность участвовать в торгах на право заключения договора аренды, а также обеспечим свободный доступ к Объекту победителю торгов и сотруднику ООО «Группа компаний «Декарт» Галичанине Илоне Евгеньевне для проведения оценки Объекта в целях подготовки комплекта документов для проведения торгов.

Ген. директор АО «ТЕРМОПЛАСТ» Логинов Р. Р.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.10.2025, поступившего на рассмотрение 30.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-199971944	
Кадастровый номер:	78:40:0009108:51

Номер кадастрового квартала:	78:40:0009108
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:40:9108:23:22
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А
Площадь, м2:	957.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Производственный корпус участка №2
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1896
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	10820610.93
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0009108:23
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009108:82, 78:40:0009108:83, 78:40:0009108:84, 78:40:0009108:85, 78:40:0009108:86, 78:40:0009108:87, 78:40:0009108:88
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
Получатель выписки:	Дереповка Алена Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-199971944	
Кадастровый номер:	78:40:0009108:51

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:40:0009108:51-78/011/2022-2 18.11.2022 12:38:23
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение, № 78-438-р, выдан 21.10.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

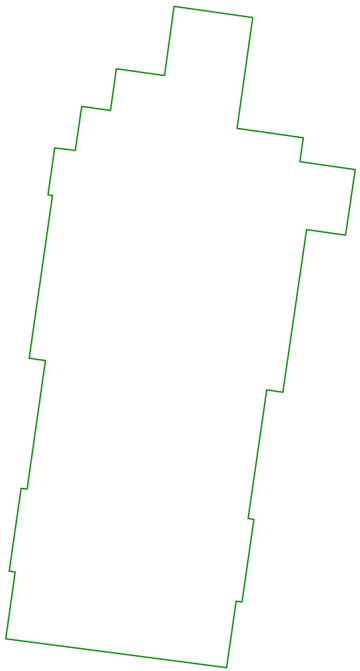
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-199971944	
Кадастровый номер:	78:40:0009108:51

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



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

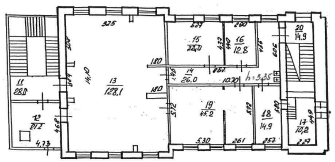
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-199971944	
Кадастровый номер: 78:40:0009108:51	Номер этажа (этажей): 2

План 2 этажа



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

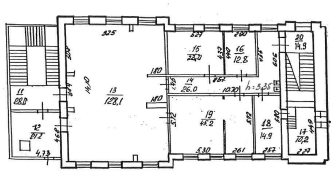
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-199971944	
Кадастровый номер: 78:40:0009108:51	Номер этажа (этажей): 2

План 2 этажа



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

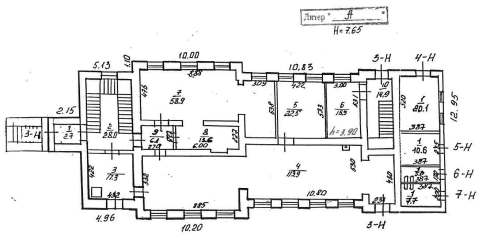
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-199971944	
Кадастровый номер: 78:40:0009108:51	Номер этажа (этажей): 1

План 1 этажа



Масштаб 1

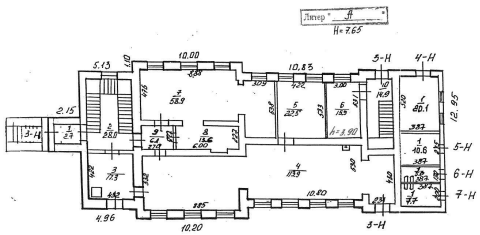
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-199971944	
Кадастровый номер: 78:40:0009108:51	Номер этажа (этажей): 1

План 1 этажа



Масштаб 1

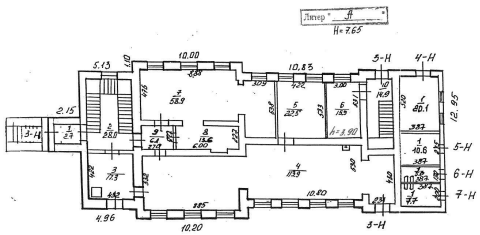
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-199971944	
Кадастровый номер: 78:40:0009108:51	Номер этажа (этажей): 1

План 1 этажа



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

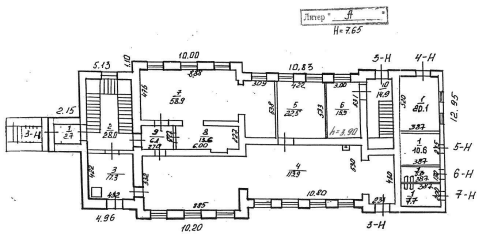
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-199971944	
Кадастровый номер: 78:40:0009108:51	Номер этажа (этажей): 1

План 1 этажа



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

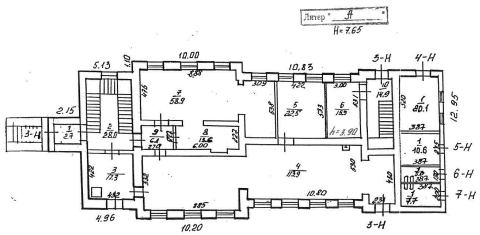
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-199971944	
Кадастровый номер: 78:40:0009108:51	Номер этажа (этажей): 1

План 1 этажа



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 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: 4

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178153327	
Кадастровый номер:	78:40:0009108:23

Номер кадастрового квартала:	78:40:0009108
Дата присвоения кадастрового номера:	06.08.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:40:9108:23
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А
Площадь, м2:	636 +/- 9
Кадастровая стоимость, руб:	1354298.08
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:0009108:51
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения промышленных объектов
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178153327	
Кадастровый номер:	78:40:0009108:23

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 78-78-35/043/2012-334 13.06.2012 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №15412, выдан 09.09.2010, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу Запись Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга №78:00:16:241 от 27.07.1998 в книге государственной регистрации документов, удостоверяющих право на земельные участки, выдан 27.07.1998
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:	13.06.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-35/043/2012-334
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.06.2012 с 13.06.2012
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178153327	
Кадастровый номер:	78:40:0009108:23

		основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №15412, выдан 09.09.2010, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
		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
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

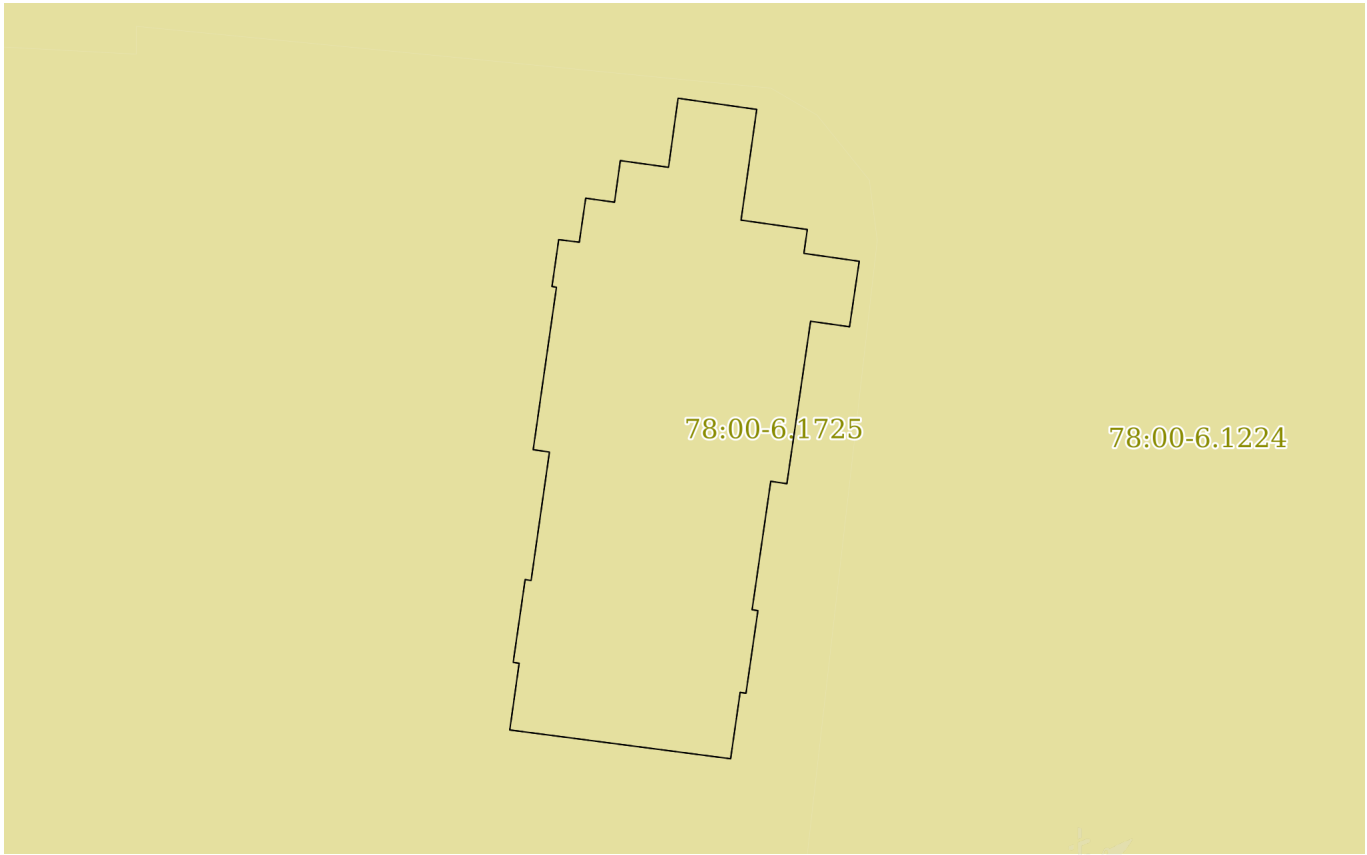
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178153327	
Кадастровый номер:	78:40:0009108:23

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	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/О-25/9

об оценке рыночной стоимости права временного владения и / или пользования недвижимым имуществом: нежилое здание площадью 957,2 кв. м, кадастровый номер 78:40:0009108:51, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера» и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента здания), по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А, с кадастровым номером 78:40:0009108:23

ЗАКАЗЧИК:	**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**09.06.2025**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**11.07.2025**

Москва, 2025

11.07.2025

Заместителю председателя
Комитета имущественных отношений
Щукиной Ирине Васильевне

Сопроводительное письмо

В соответствии с Государственным контрактом №24001169 от 20.01.2025 г. оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и / или пользования недвижимым имуществом: нежилое здание площадью 957,2 кв. м, кадастровый номер 78:40:0009108:51, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера» и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента здания), по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А, с кадастровым номером 78:40:0009108:23.

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».

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, стоимость объекта оценки составляет:

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 957,2 кв. м, кадастровый номер 78:40:0009108:51, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера» и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента здания), по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А, с кадастровым номером 78:40:0009108:23	*52 128,00*	*43 440,00*

Оценка была проведена по состоянию на 09.06.2025.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнения-ми), 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] Эксплуатационные расходы
[2] 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 6
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 устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта 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 14
   6.3. Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования 14
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 22
   7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 25
   7.3. Анализ рынка объекта оценки 25
      7.3.1. Купля-продажа 25
      7.3.2. Аренда 28
      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 30
      7.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 31
      7.3.5. Основные выводы 33
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 33
   8.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка 33
   8.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой 33
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ 34
   9.1. Описание процесса оценки 34
   9.2. Выбор подхода к оценке 35
      9.2.1. Подходы к оценке 35
      9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы 37
      9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке 38
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 38
   10.1. Обоснование применяемого метода расчета в рамках сравнительного подхода 41
   10.2. Структура расчета 41
   10.3. Выбор единицы сравнения 41
   10.4. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов 42
   10.5. Корректировка цен по первой группе элементов сравнения 44
   10.6. Корректировка цен по второй группе элементов сравнения 47
   10.7. Коэффициент вариации (V) 52
   10.8. Итоговый расчет 53
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 56

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 58

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 68

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ 123

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 СТРАХОВКА ИСПОЛНИТЕЛЯ 127

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ООО «ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ»

info@dekart-group.ru

№05-15-24854/25-0-0 от 09.06.2025

На № _____ от _____

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 9

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое здание площадью 957,2 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009108:51, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера» и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента здания), по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А, с кадастровым номером 78:40:0009108:23.
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: представитель АО «Термопласт», телефон: 8 (812)-741-46-24, 8 (812)-741-40-17.

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

ЗАКАЗЧИК	ИСПОЛНИТЕЛЬ
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга Заместитель председателя Комитета ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00B27A772B67FD9258976964SC20A90A08 Владелец Щукина Ирина Васильевна Действителен с 23.12.2024 по 18.03.2026	Общество с ограниченной ответственностью «ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ» Генеральный директор Данилов П.В. ДЕКАРТ

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	Галичанина Илона Евгеньевна
Членство в СРО	Член Ассоциации СРО «СОЮЗ». Адрес СРО: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10. Реестровый номер №1433. Ссылка на страницу оценщика в реестре: https://www.srosoyz.ru/sro/members/48712db7-f70d-40d1-b8c4-b0c400be2d3b
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
ОГРН	1087746615857 от 07.05.2008 г.
Телефон	8 (495) 120-02-40
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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых Оценщиком:

- Выписка из ЕГРН на здание №КУВИ-001/2025-44830872 от 18.02.2025 г.;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок №КУВИ-001/2025-44830864 от 18.02.2025 г.;
- Письмо ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу №ИВ-130-2483 от 13.03.2023 г.;
- Акт отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры0 народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии б/н от 16.09. 2021 г.;
- Распоряжение №07-19-51/17 от 14.02.2017 г.;
- Паспорт объекта культурного наследия от 02.07.2015 г.;
- Акт технического состояния объекта культурного наследия от 10.02.2017 г.
- Приказ «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера», вторая половина XIX в. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации №92317-р от 15.05.2017 г.;
- Письмо СПб ГКУ ЦИОООКН №01-43-2142/25-0-1 от 03.02.2025;
- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №1582-рп от 27.12.2024.

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. 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».

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.

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

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

Описание оцениваемого здания

Таблица №3

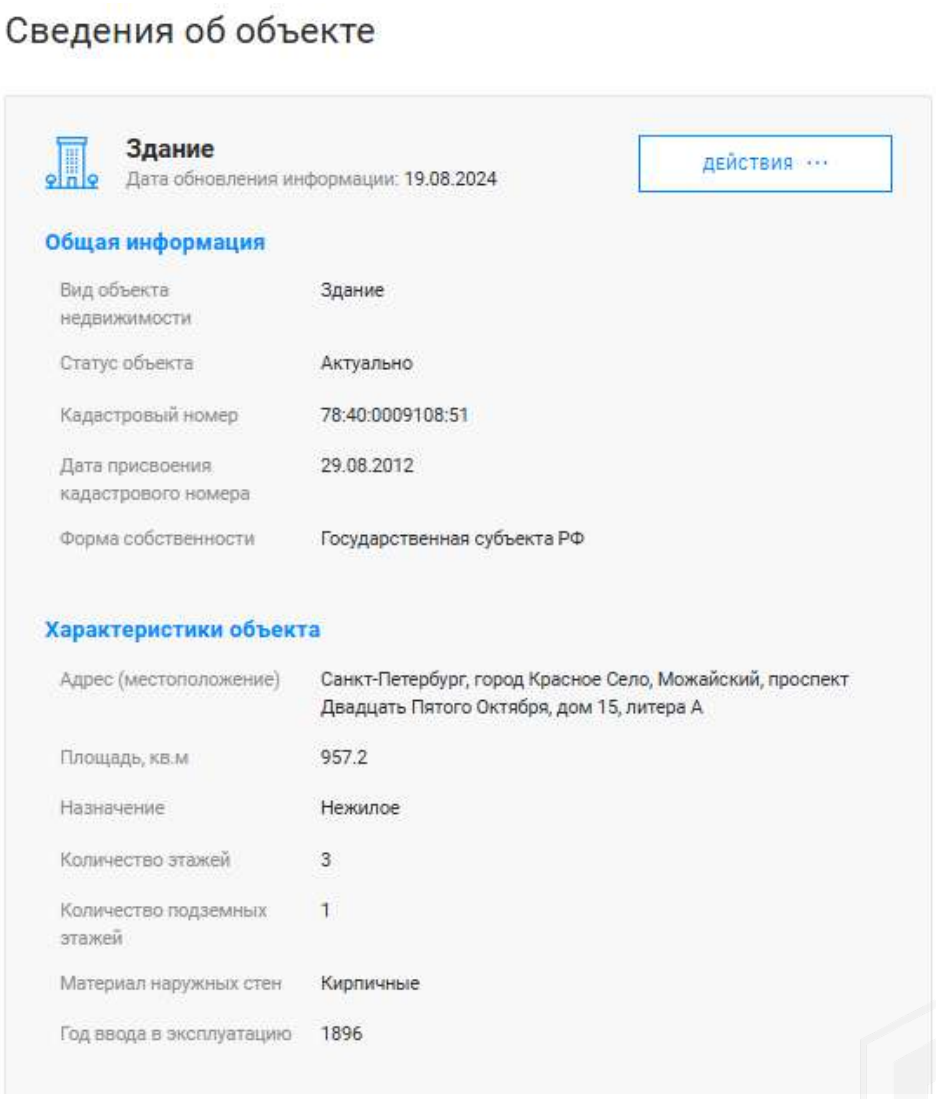
Характеристика	Значение
Наименование	Нежилое здание
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А
Кадастровый (условный) номер	78:40:0009108:51
Общая площадь, кв. м	957,2
Функциональное назначение	Нежилое
Наименование	Производственный корпус участка №2
Текущее использование	Не используется
Этажность здания	3, в том числе подземных 1
Год постройки	1896
Техническое состояние здания	Неудовлетворительное
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтовая дорога, подъезд ограничен, т.к. объект находится на территории завода
Конструктивная система здания	Стены кирпич и бревно
Наличие электроснабжения	Отсутствует
Наличие водоснабжения	Отсутствует
Наличие отопления	Отсутствует
Наличие канализации	Отсутствует
Наличие газоснабжения	Отсутствует
Наличие доп. улучшений	Отсутствует
Историческая и культурная значимость объекта	Является объектом культурного наследия регионального значения
Кадастровая стоимость, руб.	10 820 610,93
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

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 с портала Росреестра представлена в таблице ниже.


Сведения об объекте

Здание
Дата обновления информации: 19.08.2024

ДЕЙСТВИЯ ···

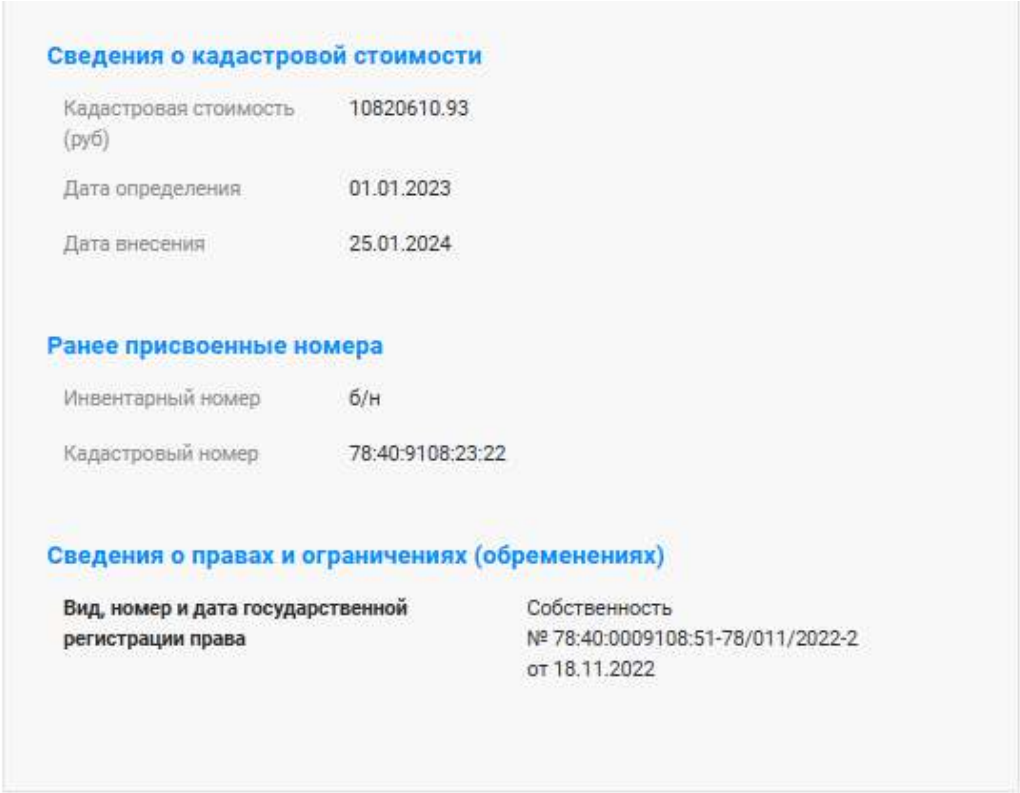
Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0009108:51
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А
Площадь, кв.м	957.2
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1896

[3] https://areall.ru/



Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	10820610.93
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	25.01.2024

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	б/н
Кадастровый номер	78:40:9108:23:22

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0009108:51-78/011/2022-2 от 18.11.2022

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

Рисунок 1 – Информация об объекте оценки (нежилое здание)

Описание земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание

Таблица №5

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А
Кадастровый номер	78:40:0009108:23
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	для размещения промышленных объектов
Общая площадь	636 +/- 9
Кадастровая стоимость, руб.	1 354 298,08
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Наличие улучшений	Нежилое здание кад. № 78:40:0009108:51
Форма	Неправильная
Рельеф	Ровный
Доп. информация	Участок не огорожен, не имеет твердого покрытия

Информация с портала Росреестра представлена в таблице ниже.

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 22.05.2025

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0009108:23
Дата присвоения кадастрового номера	06.08.2010

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А
Площадь, кв.м	636
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения промышленных объектов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1354298.08
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.02.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:40:9108:23

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-35/043/2012-334 от 13.06.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-35/043/2012-334 от 13.06.2012

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

Рисунок 2 – Информация об объекте оценки (земельный участок)

Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

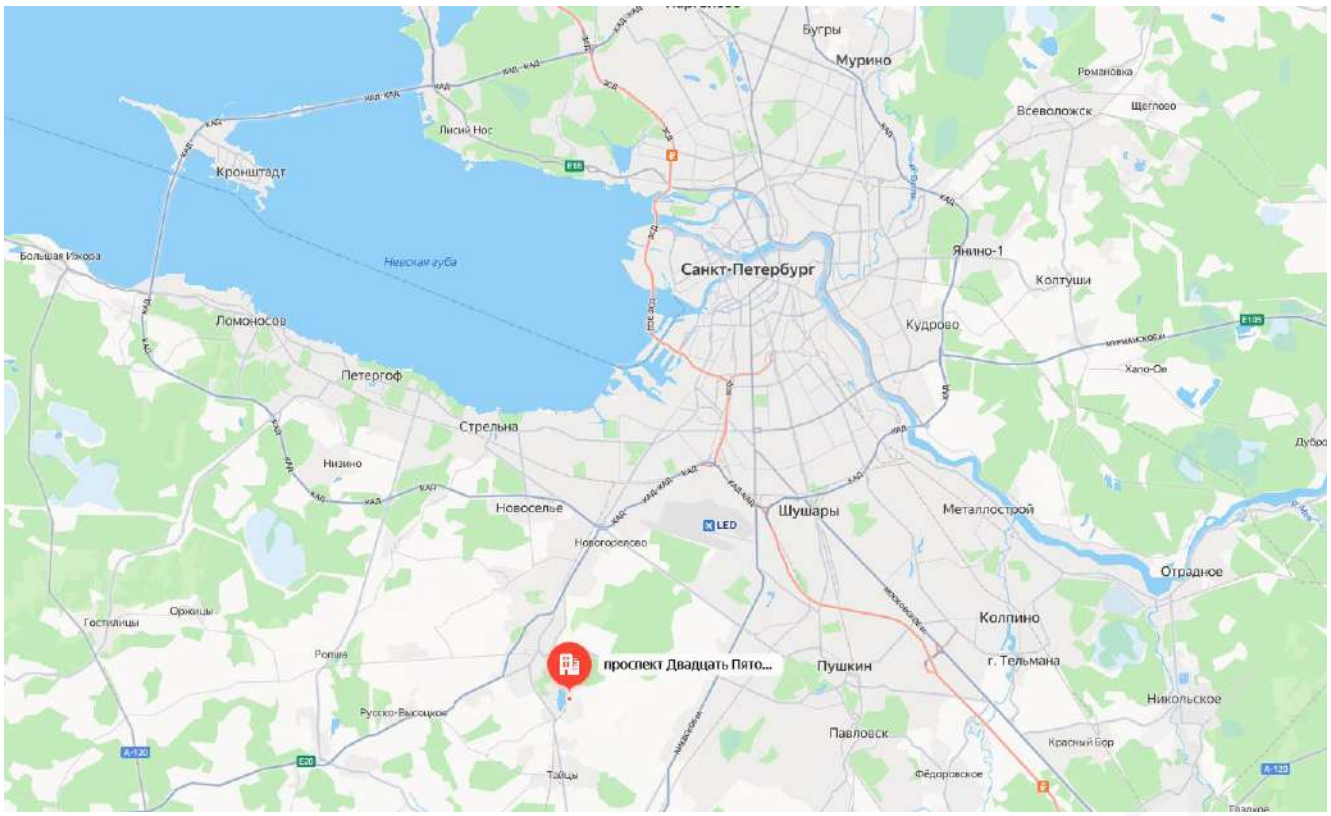
5.4. Описание местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки представлено на рисунках ниже.



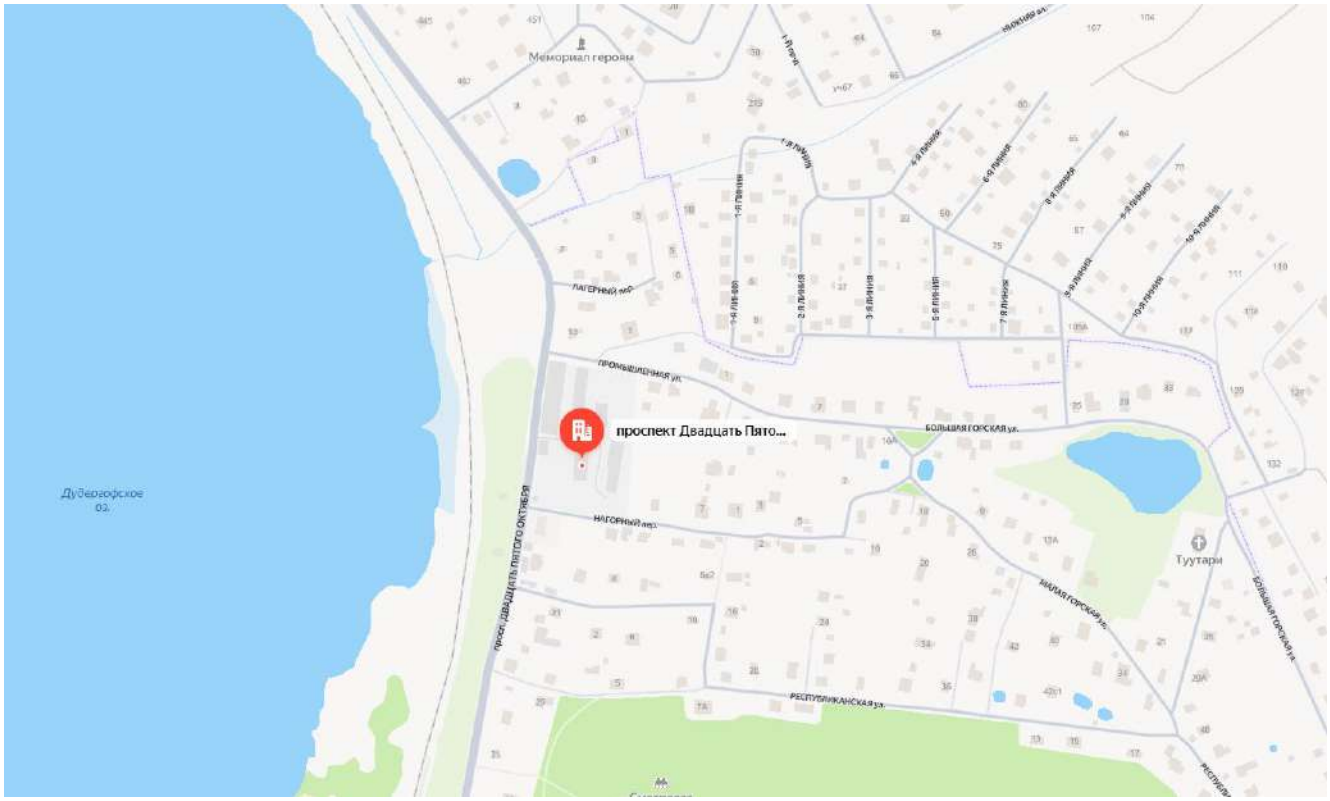
Источник: сервис https://nspd.gov.ru/

Рисунок 3 – Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте



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

Рисунок 4 – Местоположение объекта оценки на карте города



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

Рисунок 5 – Локальное местоположение объекта оценки

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

Таблица №6

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Красносельском районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	Дудергоф (бывш. Можайская) 610 м Виллози 1,89 км
Расположение относительно красной линии домов	Внутри квартала (на территории завода)
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает промышленная застройка
Плотность (полнота) застройки	Низкая
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Низкая
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Вид подъездных путей	Асфальт
Качество подъездных дорог	Удовлетворительное
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Низкая

Все эти факторы были учтены оценщиком при определении варианта наиболее эффективного использования объекта оценки, а также при проведении корректировок в процессе расчета рыночной стоимости.

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

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

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в задании на оценку целях.

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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 характеристиках 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 ответствен-

ности 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 Федерации[4]

Основные итоги

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2025 года рост ВВП ускорился до +1,9% г/г после +1,1% г/г в марте. С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +1,0% м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2025 года составил +1,5% г/г.

2. Индекс промышленного производства в апреле вырос на +1,5% г/г после +0,8% г/г в марте. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,9% м/м SA. В апреле темпы роста промышленности выросли, прежде всего, за счёт улучшения динамики в добывающем секторе и росту производства в электроэнергетике.

Рост промышленного производства за четыре прошедших месяца 2025 года в целом составил +1,2% г/г.

3. Рост инвестиционной активности по итогам I квартала 2025 года ускорился до +8,7% г/г в реальном выражении после +4,9% г/г в IV квартале 2024 года (по полному кругу организаций). Общий объём инвестиций составил практически 7 трлн руб. (5,9 трлн руб. в I квартале 2024 года).

3.1. По видам основных фондов (полный круг организаций). Наибольший вклад в ускорение дал рост в строительном сегменте. Инвестиции в жилые здания и помещения выросли на +21,2% г/г (вклад +2,5 п.п.), а в нежилые здания и сооружения ускорился до +7,6% г/г (вклад +2,9 п.п.).

Также важным драйвером стал рост вложений в машины и оборудование, которые выросли на +7,9% г/г (вклад +2,9 п.п.).

3.2. По отраслям экономики (крупные и средние организации). Основным источником роста инвестиций в отраслевом разрезе в I квартале 2025 года стала обрабатывающая промышленность – рост на +41,9% г/г после +29,3% г/г кварталом ранее. Внутри обрабатывающего сектора рост в целом фронтальный. Наибольший вклад дали инвестиции в транспортное машиностроение (рост в 3,1 раза), химическое производство (+69,2% г/г), металлургическое производство (+36,7% г/г), нефтепереработка (+13,8% г/г).

В непроизводственном секторе значительный рост инвестиций наблюдался в розничной торговле – в I квартале рост на +69,3% г/г в основном за счёт инвестиций в сегменте Интернет-торговли (рост в 4,3 раза, а их доля от инвестиций всей розницы достигла 37%).

4. Рост объёма строительных работ в апреле ускорился до +7,9% г/г после +2,6% г/г в марте. Рост объёмов строительства за четыре месяца 2025 года в целом составил +7,2% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле увеличился на +1,4% г/г после роста на +1,6% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года выпуск увеличился на +1,6% г/г.

По предварительным данным Росстата, в апреле увеличилось производство мяса на +0,2% г/г после роста в марте на +1,2% г/г, молока – на +0,2% г/г после роста на +1,1% г/г и яиц – на +5,3% г/г после +3,9% г/г. За четыре месяца 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,9% г/г, яиц – на +4,1% г/г.

6. В апреле грузооборот транспорта увеличился на +1,6% г/г после -0,4% г/г месяцем ранее. По итогам четырёх месяцев 2025 года -0,1% г/г. Существенный вклад дало увеличение темпов роста в автомобильном транспорте (+9,3% г/г после +8,8% г/г).

7. Потребительская активность в целом стабилизировала рост на уровне около 2%.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,3% г/г после +2,0% г/г в марте. В целом рост потребительской активности за четыре месяца 2025 года составил +2,7% г/г.

Оборот розничной торговли1 в апреле ускорил рост до +1,9% г/г в реальном выражении после +1,3% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,4% г/г.

[4]https://www.economy.gov.ru/material/file/68eed9fd8334cdeb7d8ebd3c27724f31/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_aprel_2025_goda.pdf
https://cbr.ru/Collection/Collection/File/55902/bulletin_25-04.pdf

Платные услуги населению2 в апреле выросли на +2,4% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За четыре месяца 2025 года показатель вырос на +2,6% г/г.

Рост оборота общественного питания в апреле составил +8,5% г/г после +8,0% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года прирост составил +7,5% г/г.

8. На рынке труда в апреле безработица осталась на том же уровне, что и в предыдущем месяце – 2,3% рабочей силы.

В марте 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +0,1% г/г против +3,2% г/г в феврале, номинальная – на +10,5% г/г против +13,6% г/г в феврале и составила 97 645 рублей. Такая динамика связана с переносом премиальных выплат за I квартал 2025 года на декабрь 2024 года (прежде всего, в нефтегазовом и финансовом секторах).

За I квартал 2025 года рост номинальной заработной платы составил +13,8% г/г, реальной – +3,4% г/г.

Таблица №7

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 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	**1,5**	**1,9**	**1,4**	**1,1**	**0,5**	**2,7**	**4,3**	**4,5**	**3,3**	**4,3**	**5,4**	**4,1**	**5,3**	**6,2**	**5,3**	**-0,9**	**-1,4**
Сельское хозяйство	**1,6**	**1,4**	**1,7**	**1,6**	**1,4**	**2,1**	**-3,2**	**-8,6**	**-2,6**	**1,4**	**1,9**	**0,2**	**-5,2**	**2,9**	**1,6**	**2,1**	**11,3**
Строительство	**7,2**	**7,9**	**6,9**	**2,6**	**11,9**	**7,4**	**2,1**	**3,3**	**0,1**	**2,9**	**1,7**	**9,0**	**4,7**	**9,2**	**12,1**	**13,7**	**7,5**
Оптовая торговля	**-2,1**	**-2,2**	**-2,1**	**-3,0**	**-4,7**	**1,9**	**6,9**	**5,5**	**3,6**	**8,1**	**11,7**	**10,0**	**17,3**	**23,2**	**12,9**	**-12,0**	**-16,2**
Суммарный оборот	**2,7**	**2,3**	**2,8**	**2,0**	**2,1**	**4,4**	**6,9**	**4,9**	**5,8**	**7,6**	**9,5**	**8,0**	**10,5**	**12,6**	**10,7**	**-2,4**	**-3,3**
Розничная торговля	2,4	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,6	2,4	2,7	2,9	2,2	2,9	3,3	3,0	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	7,5	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	**-0,1**	**1,6**	**-0,7**	**-0,4**	**-2,9**	**1,2**	**0,5**	**0,9**	**0,6**	**-0,5**	**0,9**	**-0,6**	**1,9**	**0,0**	**-2,5**	**-1,6**	**-2,3**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,2	-0,8	0,6	-1,1	-1,3	4,3	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	**-**	**-**	**8,7**	**-**	**-**	**-**	**7,4**	**4,9**	**5,7**	**8,7**	**14,8**	**9,8**	**8,7**	**14,4**	**12,8**	**1,6**	**6,7**
Промышленное производство	**1,2**	**1,5**	**1,1**	**0,8**	**0,2**	**2,2**	**4,6**	**5,7**	**2,9**	**4,2**	**5,4**	**4,3**	**5,1**	**6,4**	**6,2**	**-0,5**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	-3,0	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	**10,1**	**10,2/ 9,7[1]**	**10,1**	**10,3**	**10,1**	**9,9**	**9,5**	**9,0**	**8,9**	**8,3**	**7,6**	**7,4**	**7,2**	**5,2**	**2,7**	**8,6**	**11,9**
Индекс цен производителей																	
Промышленность	7,0	2,7	8,4	5,9	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	2,1	-11,1	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,8	5,9	8,4	7,4	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																	
рублей	-	-	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	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	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,6	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,9	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,7	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости																	
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,5	61,3	61,4	61,3	61,1	61,3	61,5	61,3	61,4	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы																	
в % к рабочей силе	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] *В апреле 2025 г. / по состоянию на 2 июня 2025 г.*

Таблица №8

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 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	**1,2**	**1,5**	**1,1**	**0,8**	**0,2**	**2,2**	**4,6**	**5,7**	**2,9**	**4,2**	**5,4**	**4,3**	**5,1**	**6,4**	**6,2**	**-0,5**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	**-3,0**	**-1,0**	**-3,7**	**-4,1**	**-4,9**	**-2,1**	**-0,9**	**-0,9**	**-1,5**	**-1,6**	**0,6**	**-1,0**	**-0,3**	**-1,0**	**0,6**	**-3,1**	**1,5**
добыча угля	3,6	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,6	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-5,9	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-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	0,5	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	**4,2**	**3,0**	**4,7**	**4,0**	**3,2**	**7,0**	**8,5**	**10,7**	**5,9**	**8,3**	**9,0**	**8,7**	**9,1**	**12,3**	**11,4**	**1,6**	**0,3**
пищевая промышленность	**-1,0**	**-0,7**	**-1,0**	**-1,8**	**-3,0**	**2,0**	**4,1**	**2,9**	**2,3**	**5,1**	**6,8**	**5,2**	**3,4**	**6,7**	**6,3**	**4,6**	**1,6**
в т.ч.																	
пищевые продукты	-0,4	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-5,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	1,8	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	**-3,3**	**-4,2**	**-2,9**	**-4,5**	**-0,5**	**-3,4**	**3,6**	**4,1**	**1,4**	**2,4**	**7,0**	**11,4**	**11,3**	**14,9**	**12,2**	**7,2**	**4,5**
в т.ч.																	
текстильные изделия	3,2	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-2,6	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-17,9	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	**-1,4**	**-2,4**	**-1,0**	**-1,8**	**-2,5**	**1,5**	**4,9**	**3,0**	**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	-0,6	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия деятельность	-0,6	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
полиграфическая и копирование носителей информации	-6,0	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	**0,5**	**2,3**	**0,0**	**1,8**	**-4,0**	**1,9**	**-2,1**	**-1,5**	**-0,6**	**-2,4**	**-4,1**	**2,5**	**-1,1**	**0,4**	**8,0**	**3,4**	**-0,6**
химический комплекс	**4,5**	**3,8**	**4,8**	**4,7**	**2,3**	**7,7**	**4,8**	**5,0**	**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	3,4	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	17,3	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,6	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-5,8**	**-5,9**	**-5,8**	**-6,1**	**-7,7**	**-3,1**	**4,4**	**3,3**	**2,7**	**3,9**	**9,2**	**0,9**	**2,6**	**3,5**	**2,2**	**-6,7**	**3,9**

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Состояние экономики

В марте – апреле 2025 г. наблюдалась разнонаправленная динамика в разрезе отдельных секторов. Ухудшилась конъюнктура в ряде экспортных отраслей. Потребительский сегмент оставался в лидерах роста, хотя темпы роста и здесь стали более умеренными. Кредитование стабилизировалось на уровне, совместимом со сдержанными темпами роста денежной массы. На рынке труда существенных изменений пока не происходит – опросные данные предприятий позволяют говорить о том, что нехватка рабочей силы перестала нарастать, однако в марте зафиксирован очередной рекордно низкий уровень безработицы. Максимум годовой инфляции пришелся на март. В апреле и далее в мае текущие темпы роста цен заметно снижаются. Стабилизация инфляции на целевом уровне 4% в 2026 г. требует проведения жесткой денежно-кредитной политики длительное время. Траектория ключевой ставки будет определяться скоростью снижения инфляции и инфляционных ожиданий, балансом рисков для достижения цели по инфляции в 2026 году.

Текущие темпы роста потребительских цен в апреле – мае замедлились. В значительной степени это обусловлено эффектом переноса укрепления рубля, которое в существенной мере является отражением достигнутой жесткости денежно-кредитной политики. Торможение агрегированного спроса в экономике проявляется все более заметно. Это служит залогом закрепления дезинфляционных тенденций. При этом при оценке скорости дезинфляции важно учитывать, что для достижения цели по годовой инфляции в 2026 г. необходимо, чтобы текущие темпы роста цен – как общие, так и устойчивые – снизились до 4% в пересчете на год уже к концу 2025 года.

В марте большинство отраслей снизило деловую активность по сравнению с февралем с учетом сезонного и календарного факторов. Важным исключением стало частное потребление, которое увеличилось. Оперативные данные за апрель подтверждают сохранение деловой активности в целом на достигнутых уровнях (при существенных различиях между отраслями), а также замедление роста потребления.

Снижение градуса напряженности в сфере международной торговли и протекционистских пошлин придало оптимизма глобальным финансовым рынкам. Российский же рынок больше реагировал на геополитические новости и внутренние факторы. Рубль оставался крепким, получая поддержку от слабого спроса на импорт и активных продаж экспортной выручки. И на то, и на другое повлияла жесткая ДКП, ограничившая спрос на кредит и повысившая интерес к размещению временно свободных средств в рублевые инструменты под высокие процентные ставки.

Рост потребительских цен с учетом сезонности в апреле замедлился. Показатели устойчивого ценового давления также преимущественно снижались. Значительный вклад в это внесло укрепление рубля, особенно в части непродовольственных товаров длительного пользования. При этом нерегулируемые цены на услуги, которые зависят от валютного курса слабее, чем от уровня потребительского спроса, все еще продолжали расти высокими темпами.

Эффект переноса укрепления рубля в цены еще будет наблюдаться какое-то время. С поправкой на эффект переноса рост цен стал несколько слабее по сравнению с ростом в IV квартале. Поэтому, если говорить про устойчивый рост цен, то он замедляется, но не так быстро, как следует из мартовских и апрельских данных, даже с поправкой на сезонный фактор. Ключевым соображением в оценке устойчивости замедления инфляции является суждение о том, в какой мере наблюдаемая динамика обменного курса есть отражение более сдержанной динамики спроса под влиянием проводимой жесткой ДКП.

Важно и то, что в ситуации высоких инфляционных ожиданий их инерционность при прочих равных условиях удлиняет переход к устойчиво низким темпам роста цен. Поддержание жестких денежно-кредитных условий продолжительное время придает необходимый импульс этому переходу.

С начала 2025 г. рубль значительно укрепился по отношению к основным мировым валютам. За этим стоит действие нескольких факторов, устойчивость которых различается.

Во-первых, на рубль влияет проведение жесткой ДКП.

Во-вторых, определенную роль сыграла и традиционно благоприятная для рубля сезонность в I квартале. Она связана с низкой активностью импортеров в начале года. Эффект сезонности, возможно, усилился из-за празднования Нового года по восточному календарю в Китае, доля которого в российском импорте существенно возросла. В то же время экспорт традиционно возрастал от января к марту, что привело к расширению внешнеторгового сальдо.

В-третьих, на фоне ожиданий геополитической деэскалации произошло снижение российской страновой премии за риск. Это дополнительно повысило привлекательность российских финансовых активов в дополнение к высокому процентному дифференциалу.

В-четвертых, уменьшились задержки с получением выручки за экспорт одновременно с ростом поступления денежных средств от более ранних экспортных поставок (в этой части произошло сокращение объема предоставленных российскими компаниями торговых кредитов и авансов). Это увеличило объем полученной экспортерами валюты.

В-пятых, в части автомобильного рынка внутренний спрос просел также в связи с тем, что 2024 г. оттянул на себя часть спроса 2025 г. из-за масштабного инфраструктурного строительства в 2024 г. (сегмент грузовых автомобилей) и объявленных значительных повышений утильсбора (сегмент легковых автомобилей). В результате автодилеры накопили большой запас нераспроданных машин к концу прошлого года и значительно понизили объем новых импортных заказов.

Резюмируя, можно отметить, что за укреплением рубля стоят как устойчивые, так и временные факторы. Действие последних может ослабевать и, возможно, менять направленность действия.

Текущий рост потребительских цен в апреле – мае снижался по сравнению с показателем I квартала (8,2% к/к SAAR). Во многом это объясняется продолжающимся переносом укрепления рубля.

В апреле рост потребительских цен замедлился до 6,2 с 7,0% м/м SAAR в марте за счет товарного сегмента. Рост цен на продовольственные товары замедлился, но остался вдвое выше цели. Цены на непродовольственные товары снизились во многом из-за переноса укрепления рубля. При этом рост цен

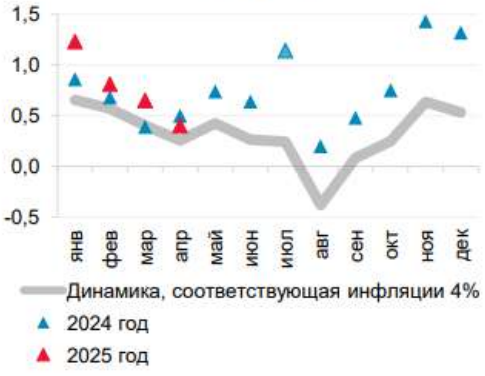
на услуги в апреле ускорился и остается самым высоким среди трех основных компонентов ИПЦ. Годовая инфляция прошла свой пик в марте и понизилась по итогам апреля – до 10,2 с 10,3%. Оперативные данные мая указывают на продолжение замедления текущих темпов роста потребительских цен и годовой инфляции.

Таблица 1. Инфляция и ее компоненты

	Апр. 2023	Апр. 2024	Фев. 2025	Мар. 2025	Апр. 2025
% г/г					
Все товары и услуги	**2,3**	**7,8**	**10,1**	**10,3**	**10,2**
Базовая инфляция	**2,0**	**8,3**	**9,6**	**9,7**	**9,2**
Продовольственные товары	0,0	8,3	11,7	12,4	12,7
Непродовольственные товары	-0,3	7,0	6,1	5,9	5,4
Услуги	9,4	8,1	12,7	12,9	12,8
% м/м SAAR					
Все товары и услуги	**4,1**	**7,1**	**7,4**	**7,0**	**6,2**
Базовая инфляция	**3,8**	**9,2**	**9,2**	**7,3**	**4,4**
Продовольственные товары	2,2	5,0	10,1	10,4	8,0
– без плодоовощей	**1,2**	**8,4**	**14,4**	**10,9**	**7,8**
Непродовольственные товары	1,9	5,1	3,5	1,6	-0,7
– без нефтепродуктов	**2,0**	**4,9**	**3,2**	**0,9**	**-2,0**
Услуги	9,7	12,4	8,3	9,0	12,5
– без ЖКУ	**12,3**	**15,4**	**10,4**	**11,9**	**16,4**

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

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



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 6

Предварительные результаты I квартала показывают снижение ВВП с исключением сезонности по сравнению с IV кварталом 2024 г. (к/к SA). Однако судить на основании этого о падении экономической активности некорректно. Если вынести за скобки мощный разовый декабрьский всплеск производства в обрабатывающей промышленности и сопоставить уровни показателей производства в октябре – ноябре 2024 г. и феврале – марте 2025 г., то легко констатировать продолжение умеренного роста экономики в течение этого периода.

Тенденция к замедлению, особенно в промышленности, стала проявляться только с марта. То есть экономика плавно возвращается к сбалансированным темпам после двух лет быстрого роста, когда восстановительный рост спроса после спада в 2022 г. был дополнительно усилен и продлен значительным бюджетным и кредитным импульсом. При этом производственные возможности в этот период не поспевали за бурным ростом спроса, отражением чего стало повторное и значительное ускорение инфляции. Об этом же говорят данные о кредитной активности: рост портфеля корпоративных кредитов стабилизировался вблизи уровня, соответствующего прогнозному диапазону на 2025 г. и сопоставимого с ростом денежной массы, выводящим инфляцию на 4%.

Кредитование вносит все больший вклад в переход к более сдержанным темпам роста совокупного спроса. В апреле кредитный импульс продолжил снижение, опустившись ниже «пандемийного» уровня. Положительный вклад со стороны требований к нефинансовым организациям снизился, а отрицательный вклад розничного кредитования увеличился. Отрицательное значение показателя означает, что кредит за последние 12 месяцев (с мая 2024 г. по апрель 2025 г.) создал меньше спроса в экономике, чем за предшествующий 12-месячный период (с мая 2023 г. по апрель 2024 г.).

Рисунок 21. Кредитный импульс, % от ВВП



Источники: Банк России, расчеты ДИП.

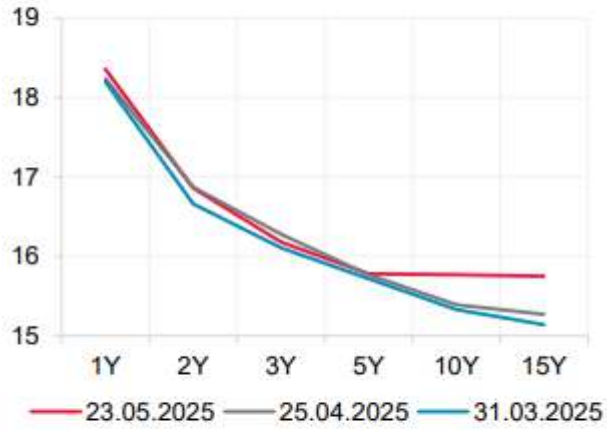
Рисунок 7

Волатильность на российских рынках в апреле и мае оставалась повышенной из-за геополитической неопределенности.

Рубль продолжил укрепляться, прежде всего благодаря высоким продажам экспортной выручки и пониженному спросу на валюту со стороны импортеров. Курс доллара США снизился до 79,7 руб., а юаня – до 11,1 руб., при этом в апреле средняя стоимость этих валют составляла 83,3 и 11,4 руб. соответственно. В дальнейшем положительное внешнеторговое сальдо, вероятно, несколько сократится: стоимость экспорта отразит снижение экспортных цен с начала года, а объем импорта возрастет вслед за укреплением рубля и снижением относительных цен импортных товаров.

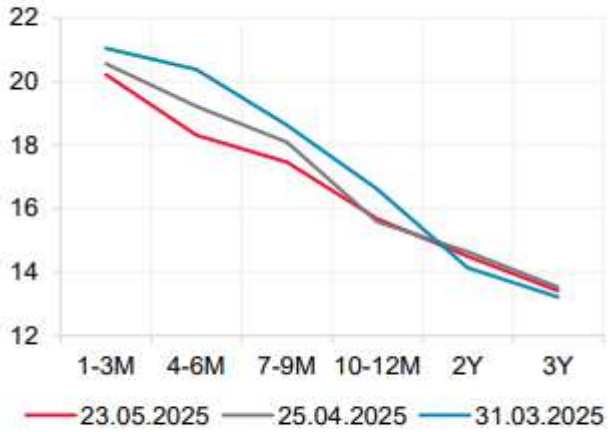
Апрельское решение Банка России сохранить ключевую ставку на уровне 21% и сигнал о снизившейся вероятности дополнительного ужесточения ДКП привели к снижению доходностей ОФЗ, однако оно было недолгим. В мае доходности увеличились на фоне пониженной торговой активности на вторичном рынке. Доходности кратко- и среднесрочных ОФЗ вернулись к значениям, которые наблюдались непосредственно после решения о ключевой ставке, в то время как в долгосрочном сегменте они превышают эти уровни на 38–48 б.п.

Рисунок 26. Кривая бескупонной доходности ОФЗ, % годовых



Источник: ПАО Московская Биржа.

Рисунок 27. Ожидания по ключевой ставке из процентных свопов, %



Примечание. Рассчитано по фиксированным ставкам процентных свопов IRS RUB vs RUB KEYRATE (МБ СПФИ) с очисткой от капитализации процентов и без очистки от премии за срок.
Источники: Банк России, Cbonds.

Рисунок 8

7.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга[5]

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 телекоммуникации (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)]

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%.

[5]https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/11000825_022025.pdf

Прирост (снижение) промышленного производства (нарастающим итогом, в % к соответствующему периоду предыдущего года)

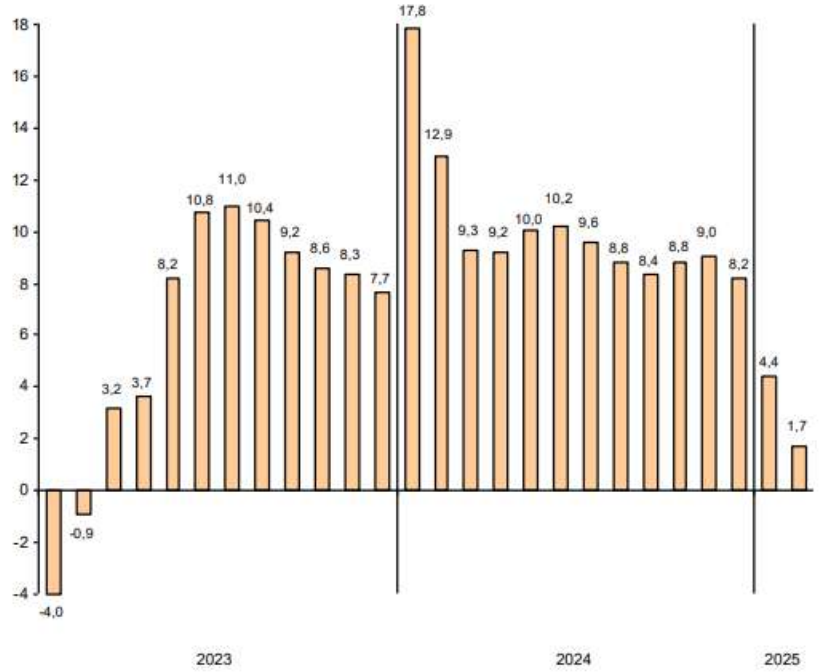


Рисунок 9

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

Ввод в действие жилых домов в январе–феврале 2025 года составил 587,9 тыс. м^2, 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. м^2, Выборгский район – 90,0 тыс. м^2 и Невский район – 85,1 тыс. м^2.

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

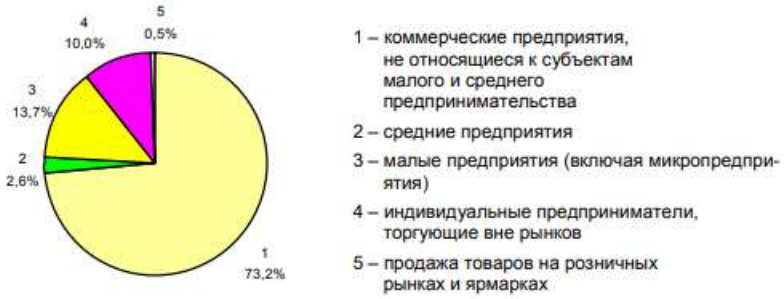


Рисунок 10

Общественное питание

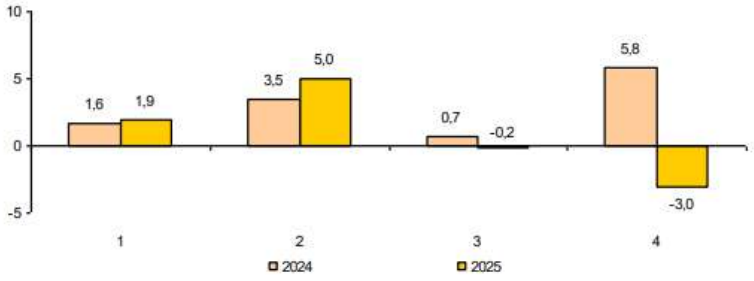
Оборот общественного питания в январе–феврале 2025 года составил 55,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 28,8% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в феврале 2025 года, соответственно, 27,9 млрд рублей (на 29,2% больше).

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)



1 – индекс потребительских цен
2 – индекс цен производителей промышленных товаров
3 – сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения
4 – индекс тарифов на грузовые перевозки

Рисунок 11

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 оценки[6]

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.

[6] 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.

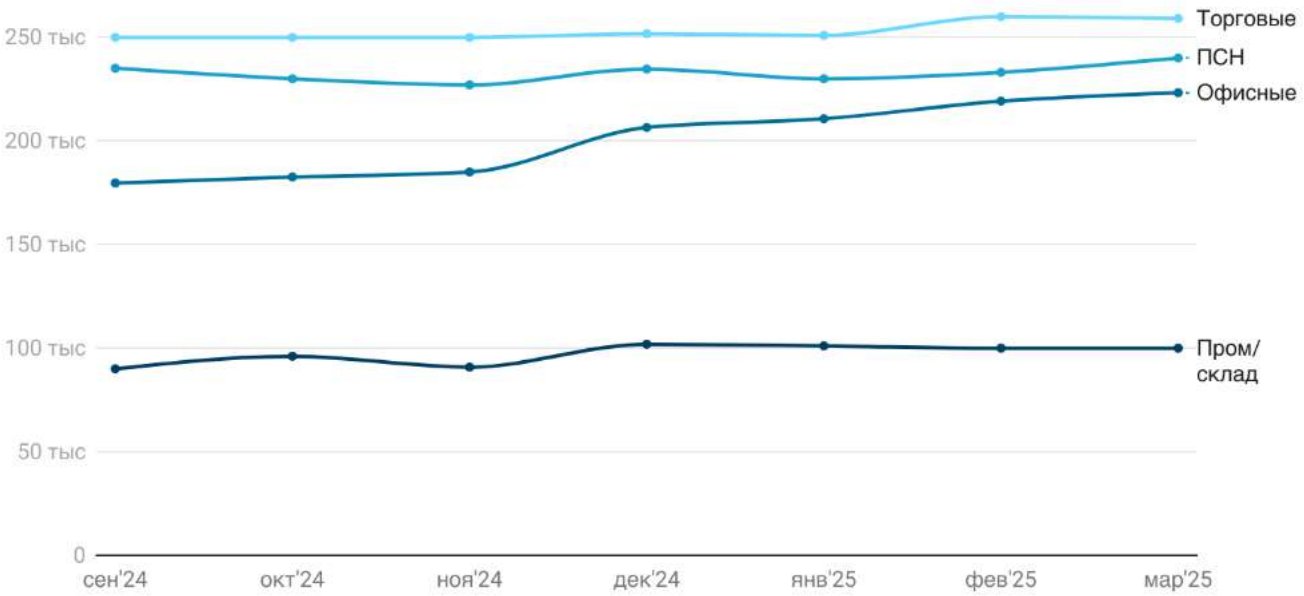
По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Калининский район, медиана цены предложения в период февраль 2025 - март 2025 составила 276 200 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Петродворцовом районе города, медианное значение цены там составляет 70 800 руб./кв.м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



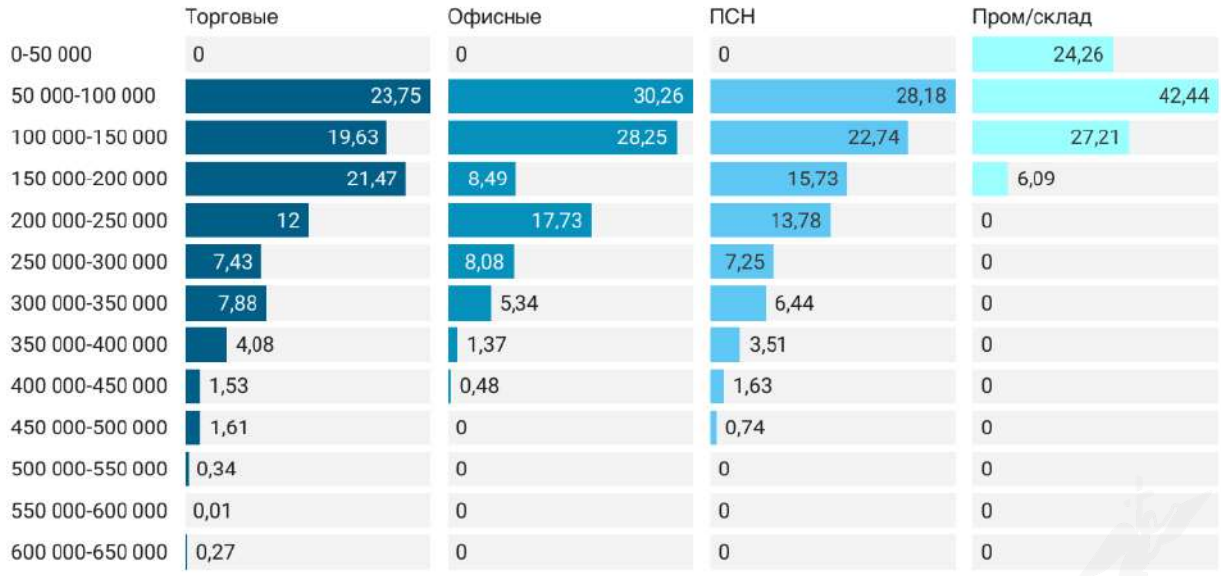
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Рисунок 12

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 полугода 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, %



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

Рисунок 13

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 нежилой 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.

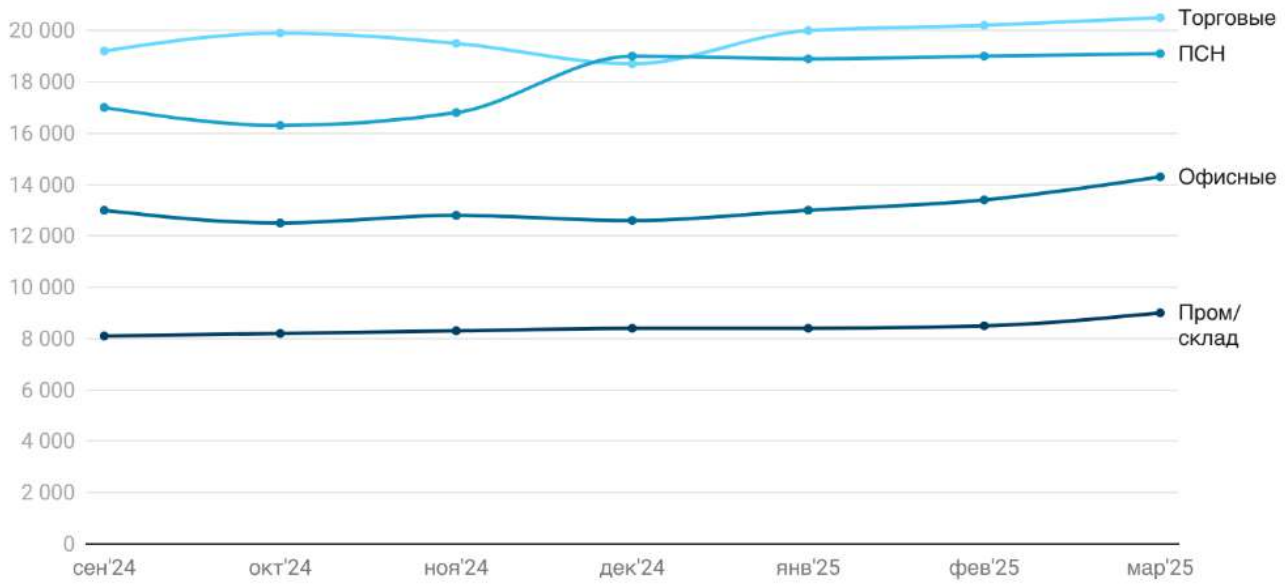
По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период февраль 2025 - март 2025 составил 21 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Пушкинском районе города, медиана ставок там составляет 8 501 руб./кв.м/год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

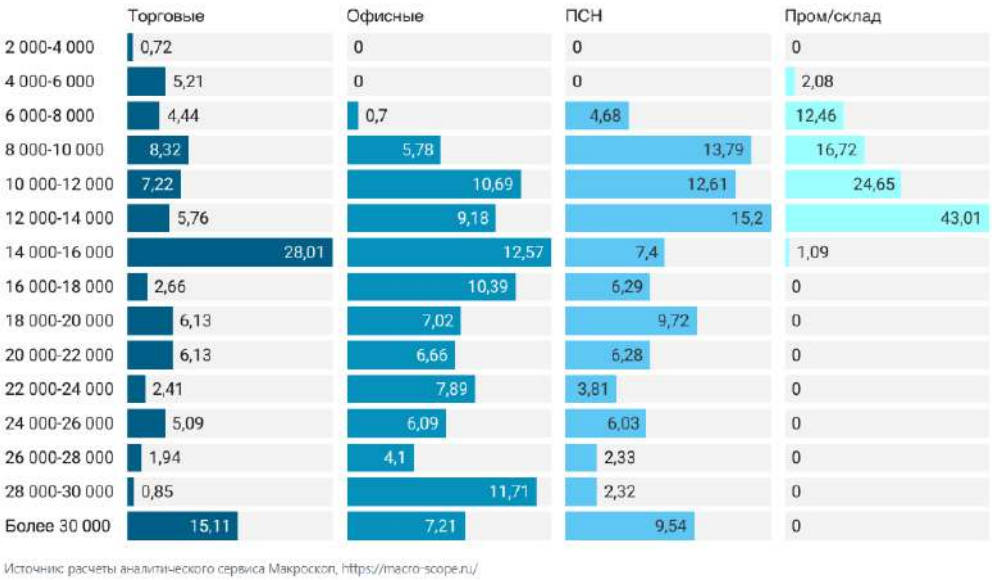


Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Рисунок 14

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 15

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 недвижимости в г. Санкт-Петербург.

Таблица №15

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
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
Сделка/предложение	сделка	сделка	сделка
Дата оценки/сделки	Январь 2025	Январь 2025	Декабрь 2024
Передаваемые права	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
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Кадастровый номер здания	78:38:0011223:83	78:38:1112404:2009	78:38:1112404:2037
Кадастровый номер участка	78:38:0011223:103	78:38:1112404:8	78:38:1112404:10
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
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия
Район	Курортный	Курортный	Курортный
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	80	450	440
Архитектурный облик	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
Общая площадь объекта, кв.м.	261,3	620,6	488,7
Площадь земельного участка, кв.м	1 843	2 335	1 905

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Коэффициент застроенности	7,05	3,76	3,90
Состояние здания	ветхое	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Состояние отделки	утрачена	утрачена	утрачена
Материал стен	деревянные	деревянные	деревянные
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Цена предложения, руб./месяц без НДС	**241 500**	**225 750**	**132 000**
Цена предложения, руб./кв.м/мес.	**924**	**364**	**270**
Что включено	**-**	**-**	**-**

Из таблицы видно, что ставки аренды объектов, схожих с оцениваемым, в г. Санкт-Петербург находится в диапазоне 270-924 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 аналогов[7]:

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.
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.

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

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. Низкоклассные 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. Высококлассные 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 оснащенности 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 16 – 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.

Из таблицы видно, что ставки аренды объектов, схожих с оцениваемым, в г. Санкт-Петербург находится в диапазоне 270-924 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 противоречат 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 Красносельском районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется средней инвестиционной привлекательностью. В месте расположения объекта преобладает индивидуальная жилая застройка, парковые территории. Транспортная доступность - удовлетворительная. Состояние помещений – требуется капитальный ремонт, здания – недопустимое. Планировка помещений – смешанная. Оцениваемое здание представляет собой здание «Павильон минеральных вод Верландера», обладает исторической и архитектурно-художественная 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

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 соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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 величину 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, вычленяя 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 объектов 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 ПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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[8].

Основные этапы сравнительного подхода[9]:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

[8] п. 4 ФСО V.
[9] п. 9 ФСО V.

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 сравнения[10]

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.
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 корректировок[11]

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе

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

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:

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

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: $a_{r+1}\Delta x_{r+1} + ... + a_к\Delta x_к$.

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 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.[12]

Методы факторного анализа:

- Метод парного сравнения цен сделок;

[12] п. 22д ФСО №7.

- 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.[13]

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 оценщик 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 отчета при применении сравнительного подхода оценщик 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.

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

[13] п. 22д ФСО №7.

сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема[14].

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 подтверждённых данных о состоявшихся сделках по продаже аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) 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 оферт 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 наследия[15].

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 – 2024-2025 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 3 объекта-аналога – 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. Использованная в расчете информация об объектах-аналогах представлена в таблице ниже. Скриншоты объявлений представлены в Приложении 3.

[14] п. 22г ФСО №7.
[15] 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
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
Сделка/предложение	сделка	сделка	сделка	сделка
Дата оценки/сделки	Июнь 2025	Январь 2025	Январь 2025	Декабрь 2024
Передаваемые права	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 регионального значения
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Кадастровый номер здания	78:40:0009108:51	78:38:0011223:83	78:38:1112404:2009	78:38:1112404:2037
Кадастровый номер участка	78:40:0009108:23	78:38:0011223:103	78:38:1112404:8	78:38:1112404:10
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А	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
Расположение относительно красной линии[16]	внутри квартала (на территории завода)	красная линия	красная линия	красная линия
Район	Красносельский	Курортный	Курортный	Курортный
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м[17]	610	80	450	440
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
Этажность	1,2, подвал	1,2	1,2	1,2,3
Общая площадь объекта, кв.м.	957,2	261,3	620,6	488,7
Площадь земельного участка, кв.м	636	1 843	2 335	1 905
Коэффициент застроенности	0,66	7,05	3,76	3,90
Состояние здания	неудовлетворительное	ветхое	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Состояние отделки	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена
Материал стен	кирпичный 1-ый этаж и деревянный 2-ой	деревянные	деревянные	деревянные
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Цена предложения, руб./месяц без НДС	-	**241 500**	**225 750**	**132 000**
Цена предложения, руб./кв.м/мес	-	**924**	**364**	**270**
Что включено	-	-	-	-

[16] Установлено по данным сервиса «Яндекс.Карты» (https://yandex.ru/maps/)
[17] Установлено по данным сервиса «Яндекс.Карты» (https://yandex.ru/maps/)

10.5. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН 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 АФОС[18].

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

[18] 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 17 – Копия страницы справочника

Рассчитывается корректировка по формуле:

*Кв = (Иоо / Иоа – 1) * 100%*, 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**
Цена предложения, руб./кв.м/мес		924	364	270
Что включено	-	-	-	-
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Аредная ставка, руб./кв.м в мес., без НДС, КП, ЭР		924	364	270
Передаваемые права на улучшения	**право временного владения, пользования**	**право временного владения, пользования**	**право временного владения, пользования**	**право временного владения, пользования**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	270
Наличие обременений	**объект культурного наследия регионального значения**	**объект культурного наследия регионального значения**	**объект культурного наследия регионального значения**	**объект культурного наследия регионального значения**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	270
Условия финансирования	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	270
Условия продажи (аренды)	**типичные**	**типичные**	**типичные**	**типичные**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	270
Условия рынка (дата сделки)	**Июнь 2025**	**Январь 2025**	**Январь 2025**	**Декабрь 2024**
Индекс даты	3,14	3,05	3,05	3,01
Корректировка, %		2,95%	2,95%	4,32%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		951	374	282
Условия рынка (скидка на торг, %)	**сделка**	**сделка**	**сделка**	**сделка**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		**951**	**374**	**282**

10.6. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ 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

Местоположение – это наиболее важная характеристика при выборе объекта недвижимости, являющееся ключевым фактором его ценообразования. Экономический потенциал местоположения объекта исследования является обобщенным фактором, учитывающим в ценности локации расположения, в том числе и такие характеристики, как потенциал населенного пункта, экологическое состояние района и степень развитости населенного пункта и как следствие ценовые характеристики рынка внутри него.

Корректировка вводилась согласно данным Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».[19]

На практике применяется комбинированное использование нескольких характеристик при расчёте корректировки на «Местоположение» с расчётом индекса ценности территории на основе ценности, функционала и престижности. Согласно приведенному источнику, индекс качества местоположения определяется по формуле:

$$И_{место} = И_{ценность} * И_{функционал} * И_{престижность}$$

Где, индекс ценности территории определяется согласно следующим данным:

Таблица 48. Дифференциация территорий населенных пунктов по уровню ценности

№	Наименование	Описание	Территориальный индекс ценности
1	Высокой ценности	Центр. Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов власти, наличием главных офисов крупных банков, ведущих компаний, политических и общественных объединений. Исторических и архитектурных памятников, объектов культуры и религии. Пешеходных улиц и туристических маршрутов. Престижных торговых и развлекательных объектов, гостиниц и т.п.	1,00
2	Повышенной ценности	Приближенные к центру районы с повышенным уровнем благоустройства. Локальные центры районов. Территории вокруг транспортно-пересадочных узлов (значимых остановок общественного транспорта).	0,78 (0,70-0,85)
3	Средней ценности	Территории с типичной застройкой, средним уровнем благоустройства. Спальные районы, территории смешанной застройки и др.	0,67 (0,60-0,75)
4	Пониженной ценности	Территории спальных районов, производственных зон и пр. с благоустройством и транспортной доступностью ниже среднего.	0,55 (0,47-0,63)
5	Низкой ценности	Окраины. Территории у границ населенного пункта занятые полями, парками, садами, лесными массивами (территории сельскохозяйственных предприятий, рекреационные и санитарные зоны)	0,44 (0,38-0,50)

Рисунок 18 – Копия страницы справочника

Индекс функционала территории, согласно следующим данным:

[19] https://areall.ru/

Таблица 50. Отношение цен земельных участков, расположенных в различных функциональных зонах

№	Наименование зоны	Значения (минимальное-максимальное)
1	Общественно-деловые (ОД)	1,47 (1,30-1,55)
2	Общественно-социальные зоны (ОС)	1,38 (1,20-1,50)
3	Жилые зоны мало и среднеэтажной застройки (МЖДМС)	1,30 (1,20-1,40)
4	Жилые зоны многоэтажной и высотной застройки (МЖДМВ)	1,23 (1,15-1,30)
5	Жилые зоны индивидуальной и блокированной застройки (ИЖС)	1,00
6	Зоны дач, садов и огородов (СОД)	0,89 (0,85-0,95)
7	Производственные (П)	0,64 (0,58-0,80)
8	Инженерный транспорт (ИТ)	0,59 (0,50-0,70)
9	Сельскохозяйственные (СХ)	0,54 (0,40-0,67)
10	Рекреационные и особо охраняемые (РО)	0,52 (0,30-0,75)
11	Специального назначения (СН)	0,50 (0,27-0,70)

Рисунок 19 – Копия страницы справочника

Индекс престижности территории, согласно следующим данным:

Таблица 51. Дифференциация районов населенного пункта по уровню престижности

№	Наименование	Описание	Территориальный индекс ценности
1	Престижные районы	Районы расположения объектов высоко престижных: популярных торговых, деловых, а также исторических, культурных, спортивных и развлекательных объектов, гостиниц, элитных жилых комплексов, премиальной коттеджной застройки и т.п. Пешеходных улиц с высоким трафиком и туристических маршрутов и пр.	1,07 (1,04-1,11)
2	Стандартные (типовые) районы	Наиболее распространенные районы среднего статуса престижности или не имеющие значимых признаков престижности	1,00
3	Депрессивные районы	Непопулярные районы с низким социальным и экономическим статусом, т.н. районы "трущобы", "гетто", "фавеллы" и т.п.	0,94 (0,87-0,97)

Рисунок 20 – Копия страницы справочника

В результате перемножения трех коэффициентов, получаем итоговый показатель качества местоположения.

Кроме того, согласно данным источника корректировки, здесь также необходимо учитывать долю стоимости земельного участка в составе единого объекта, соответственно, итоговая формула расчета корректировки выглядит так:

$$K = (И_{место(ОО)}/И_{место(ОА)} - 1) * d_{зу} * 100\%, \text{ где}$$

$И_{место(ОО)}$ – индекс качества местоположения объекта оценки, рассчитанный согласно алгоритму выше выше;

$И_{место(ОА)}$ – индекс качества местоположения объекта аналога, рассчитанный согласно алгоритму выше выше.

$d_{зу}$ – доля стоимости земельного участка в составе ЕОН, согласно данным ниже.

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 21 – Копия страницы справочника

Учитывая состояние объектов, в рамках расчетов применялось верхнее значение диапазона доли стоимости участка в размере 0,9.

Итоговый расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Таблица №18

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
ценность	0,55	0,67	0,67	0,67
функционал	0,64	1,00	1,00	1,00
престижность	1,00	1,07	1,07	1,07
итого, индекс качества местоположения	0,35	0,72	0,72	0,72
доля ЗУ	0,90			
корректировка на местоположение		**-45,8%**	**-45,8%**	**-45,8%**

Корректировка на расположение в квартале

Объекты, расположенные на первой линии улиц, предлагаются по ставкам выше аналогичных, расположенных внутриквартально.

Корректировка была проведена на основании данных Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».[20]

Таблица 54. Значения корректировок для фактора «Расположение относительно ближайшей автодороги»

Граничит с автодорогой*	Расстояние до автодороги от 50 до 300м	Расстояние до автодороги от 300 до 1 000 м	Расстояние до автодороги свыше 1 000 м
1,071 (1,000-1,080)	1,000	0,955 (0,930-1,000)	0,910 (0,900-0,950)

*видовой объект лицом на дорогу, повышенный коммерческий потенциал.

Рисунок 22 – Копия страницы справочника

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.

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 23 – Копия страницы справочника

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.

[20] https://areall.ru/
[21] https://areall.ru/

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.

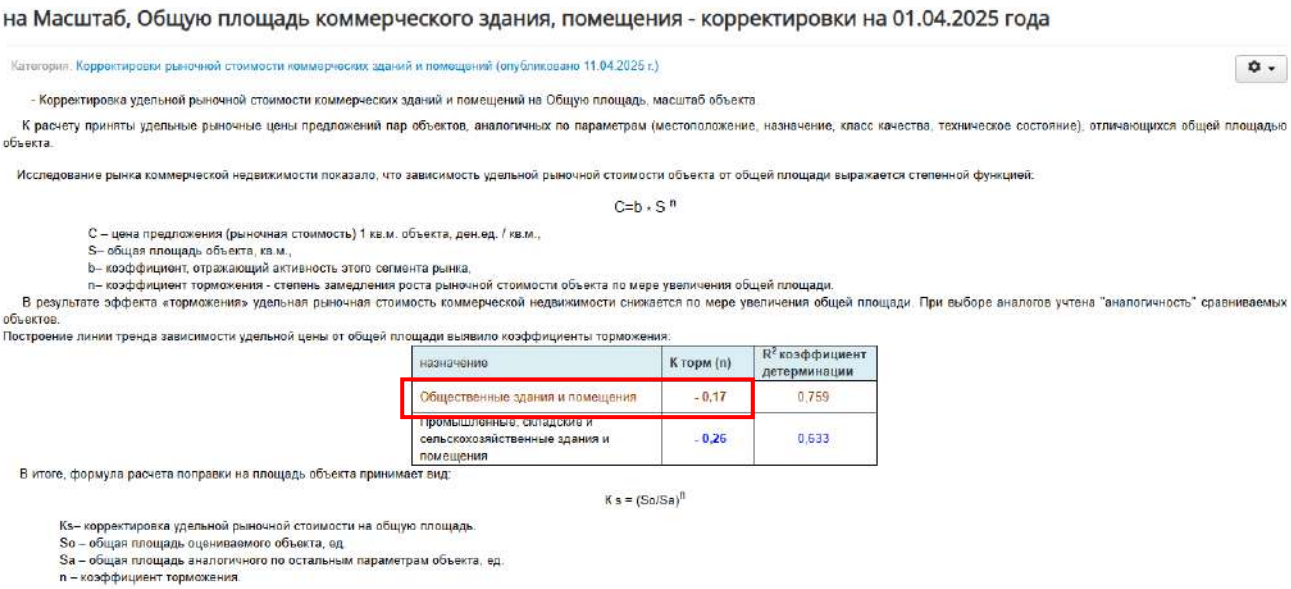
Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^{n}$$

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 СтатРиэлт[22].



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:

$C=b * S^{n}$

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	К 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:

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

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

Рисунок 24 – 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]

[22] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2025-goda
[23] https://areall.ru/

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 25 – Копия страницы справочника

Ввиду того, что объект оценки имеет разный материал стен разных этажей, коэффициент корректировки принят как среднеарифметическое между коэффициентом кирпичных и деревянных стен.

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$К = (К_{ОО}/К_{ОА} – 1) * 100\%, \text{ где}$$

$К_{ОО}$ – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;
$К_{ОА}$ – 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 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 26 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$К = (К_{ОО}/К_{ОА} – 1) * 100\%, \text{ где}$$

$К_{ОО}$ – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;
$К_{ОА}$ – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

[24] https://areall.ru/

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:

$$S' = Sзу/Sзд$$

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:

$$K = (\Delta S'i - 1) * D_{зу}$$

где: $D_{зу}$ – 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 27 – Копия страницы справочника

Учитывая состояние объектов, в рамках расчетов применялось верхнее значение диапазона доли стоимости участка в размере 0,9.

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:

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

где: σ – среднеквадратическое отклонение,

$\overline{X}$ - 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 выравненности исследуемых значений, следовательно, изменчивость вариационного ряда можно считать допустимой для дальнейших расчетов.

[25] https://areall.ru/

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 проведено пропорционально количеству аналогов.

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

Таблица №19

Корректировки по второй группе				
Параметры	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.	-	951	374	282
Местоположение (адрес)	**Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А**	**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**
Корректировка, %		-45,81%	-45,81%	-45,81%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		516	203	153
Расположение относительно красной линии	**внутри квартала (на территории завода)**	**красная линия**	**красная линия**	**красная линия**
Коэффициент	1,000	1,071	1,071	1,071
Корректировка, %		-6,63%	-6,63%	-6,63%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		481	189	143
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	**610**	**80**	**450**	**440**
Коэффициент	1,00	1,16	1,00	1,00
Корректировка, %		-13,79%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		415	189	143
Общая площадь, кв.м.	**957,2**	**261,3**	**620,6**	**488,7**
Корректировка, %		-19,81%	-7,10%	-10,80%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		333	176	127
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**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		333	176	127
Материал стен	**кирпичный 1-ый этаж и деревянный 2-ой**	**деревянные**	**деревянные**	**деревянные**
Коэффициент	0,88	0,73	0,73	0,73
Корректировка, %		19,86%	19,86%	19,86%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		399	211	152
Состояние здания	**неудовлетворительное**	**ветхое**	**неудовлетворительное**	**неудовлетворительное**
Коэффициент	0,32	0,55	0,32	0,32
Корректировка, %		-41,82%	0,00%	0,00%

Корректировки по второй группе				
Параметры	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		232	211	152
Состояние отделки	**утрачена**	**утрачена**	**утрачена**	**утрачена**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		232	211	152
Наличие коммуникаций	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		232	211	152
Коэффициент застроенности	**0,66**	**7,05**	**3,76**	**3,90**
Корректировка, %		-81,52%	-74,11%	-74,66%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		***43***	***55***	***39***
Суммарная корректировка, %		-189,51%	-113,78%	-118,03%
Коэффициент вариации	*18,3%*	*Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%*		
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Доля, руб./кв.м		14	18	13
Ставка аренды, руб./ кв. м в мес. без НДС, ЭР, КП	**45**			
Ставка аренды, руб. в мес. без НДС, ЭР, КП	**43 442**			
Ставка аренды, руб. в мес. без НДС, ЭР, КП (округл.)	**43 440**			

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования оцениваемым имуществом по состоянию на 09.06.2025, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП (округленно)
Нежилое здание площадью 957,2 кв. м, кадастровый номер 78:40:0009108:51, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера» и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента здания), по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А, с кадастровым номером 78:40:0009108:23	43 440,00

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 №20

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП, полученная в рамках сравнительного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП, полученная в рамках доходного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП, полученная в рамках затратного подхода	Итоговая величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 957,2 кв. м, кадастровый номер 78:40:0009108:51, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера» и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента здания), по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А, с кадастровым номером 78:40:0009108:23	43 440,00	Не применялся	Не применялся	**43 440,00**
Вес, %	100%	-	--	

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования оцениваемым объектом по состоянию на 09.06.2025 составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 957,2 кв. м, кадастровый номер 78:40:0009108:51, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера» и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента здания), по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А, с кадастровым номером 78:40:0009108:23	52 128,00	43 440,00

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 ***Галичанина И.Е.***

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» ***Данилов П.В.***

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объекта оценки



















СЧЕТ
РЕЖИМ РАБОТЫ
ПРИВОД












































15

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы, предоставленные Заказчиком

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.02.2025, поступившего на рассмотрение 18.02.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

18.02.2025г. № КУВИ-001/2025-44830872	
Кадастровый номер:	78:40:0009108:51

Номер кадастрового квартала:	78:40:0009108
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:40:9108:23:22
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А
Площадь, м2:	957.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Производственный корпус участка №2
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1896
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	10820610.93
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0009108:23
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009108:82, 78:40:0009108:83, 78:40:0009108:84, 78:40:0009108:85, 78:40:0009108:86, 78:40:0009108:87, 78:40:0009108:88
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Дереповка Алена Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

18.02.2025г. № КУВИ-001/2025-44830872	
Кадастровый номер:	78:40:0009108:51

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:40:0009108:51-78/011/2022-2 18.11.2022 12:38:23
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

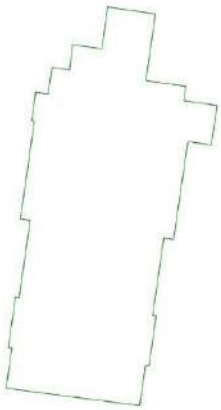
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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: 10
18.02.2025г. № КУВИ-001/2025-44830872			
Кадастровый номер:	78:40:0009108:51		

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



Масштаб 1:500	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

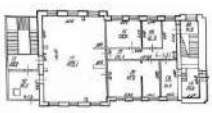
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
18.02.2025г. № КУВИ-001/2025-44830872			
Кадастровый номер: 78:40:0009108:51	Номер этажа (этажей): 2		

План 2 этажа



Масштаб 1

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

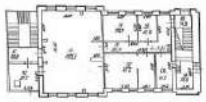
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

18.02.2025г. № КУВИ-001/2025-44830872	
Кадастровый номер: 78:40:0009108:51	Номер этажа (этажей): 2

План 2 этажа



Масштаб 1

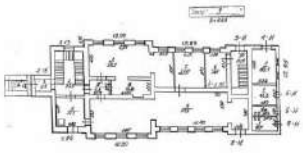
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

18.02.2025г. № КУВИ-001/2025-44830872	
Кадастровый номер: 78:40:0009108:51	Номер этажа (этажей): 1

План 1 этажа



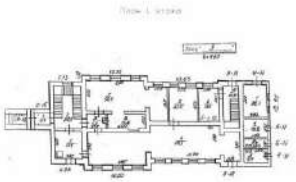
Масштаб 1

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

18.02.2025г. № КУВИ-001/2025-44830872	
Кадастровый номер: 78:40:0009108:51	Номер этажа (этажей): 1



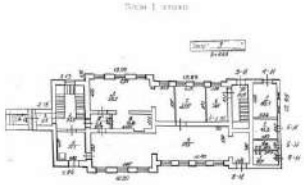
Масштаб 1

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

18.02.2025г. № КУВИ-001/2025-44830872	
Кадастровый номер: 78:40:0009108:51	Номер этажа (этажей): 1



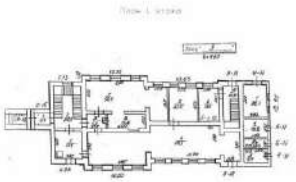
Масштаб 1

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

18.02.2025г. № КУВИ-001/2025-44830872	
Кадастровый номер: 78:40:0009108:51	Номер этажа (этажей): 1



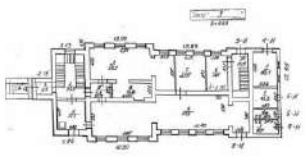
Масштаб 1

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

18.02.2025г. № КУВИ-001/2025-44830872	
Кадастровый номер: 78:40:0009108:51	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.02.2025, поступившего на рассмотрение 18.02.2025, 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: 4

18.02.2025г. № КУВИ-001/2025-44830864	
Кадастровый номер:	78:40:0009108:23

Номер кадастрового квартала:	78:40:0009108
Дата присвоения кадастрового номера:	06.08.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:40:9108:23
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А
Площадь, м2:	636 +/- 9
Кадастровая стоимость, руб:	1354298.08
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:0009108:51
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения промышленных объектов
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Дереповка Алена Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

18.02.2025г. № КУВИ-001/2025-44830864	
Кадастровый номер:	78:40:0009108:23

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 78-78-35/043/2012-334 13.06.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	13.06.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-35/043/2012-334
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.06.2012 с 13.06.2012
	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 паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №15412, выдан 09.09.2010, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

18.02.2025г. № КУВИ-001/2025-44830864	
Кадастровый номер:	78:40:0009108:23

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

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

18.02.2025г. № КУВИ-001/2025-44830864	
Кадастровый номер:	78:40:0009108:23

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

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

МЧС РОССИИ

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

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

13.03.2023 № ИВ-130-2483

На № 1705-02/04 от 20.02.2023

О предоставлении учетных данных

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

Золотовской И.А.

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

info@guion.spb.ru

Уважаемая Ирина Александровна!

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

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

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

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

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

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

Петроченков Сергей Владимирович
(812) 247-09-95

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

Санкт-Петербург, г. Красное Село, Дудергоф,
пр. Двадцать Пятого Октября, д. 15, лит. А
(Адрес объекта)

«16» сентября 2021 г.

Тихонова Полина Евгеньевна- ведущий специалист
отдела периферийных районов
Управления по охране и использованию
представитель органа государственной охраны объектов культурного наследия КГИОП

_____,
(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

«Павильон минеральных вод Верландера» - объект культурного наследия регионального значения на основании Закона Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999

(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург, г. Красное Село, Дудергоф

(Республика, область, район)

(Город)

улица пр. Двадцать Пятого Октября д. 15 лит. А офис -

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Прямоугольное в плане, вытянутое по оси север-юг, возведено во второй половине XIX века, автор проекта не установлен. Здание двухэтажное, с кирпичным первым этажом и деревянным вторым.

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

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

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

Имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

Имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

Не имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

Имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

-

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

Имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны: _____ (Подпись) П.Е. Тихонова (Ф.И.О. полностью)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

14 ФЕВ 2017 № 04-19-51/17

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Павильон минеральных вод Верландера", 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 «Павильон минеральных вод Верландера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, д. 15, лит. А (согласно закону Санкт-Петербурга от 23.07.1999 № 174-27: Можайский пос., 25 Октября пр., 15), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления КГИОП обеспечить направление копии настоящего распоряжения КГИОП с копией утвержденного охранного обязательства собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, 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 государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

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

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

Заместитель председателя КГИОП -
начальник Управления государственного
учета объектов культурного наследия Г.Р. Аганова

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 14 ФЕВ 2017 № 04-19-51/17

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

"Павильон минеральных вод Верландера"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

О	Т	С	У	Т	С	Т	В	У	Е	Т	-	-	-	-

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

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

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

имеется ☐ отсутствует ☑
(нужное отметить знаком "V")

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Павильон минеральных вод Верландера"

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:

вторая половина XIX в.

64-77030701-040с700604070е

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

федерального [ ] регионального [V] муниципального [ ] значения

(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник [V] ансамбль [ ]

(нужное отметить знаком "V")

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

Закон Санкт-Петербурга № 174-27 от «23» июля 1999 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

пос. Можайский

(населенный пункт)

улица 25 Октября просп. д. 15 корп./стр. --- помещение/квартира ---

иные сведения:

Санкт-Петербург, г. Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, д. 15, лит. А (согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 22.09.2016 № 90-25194963)

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 27.06.2005, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

не определен

64-77030701-040c700604070e

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

Прилагается: 9 (девять) 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 зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"

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

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

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством

64-77030701-040c700604070e

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;

64-77030701-040c700604070e

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

64-77030701-040c700604070e

религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

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

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

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

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

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

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

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах

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

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания КГИОП разработать проектную документацию по реставрации объекта культурного наследия, согласовать с КГИОП.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	На основании разрешения и задания КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

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

3) Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а

64-77030701-040c700604070e

также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

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

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

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

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

64-77030701-040c700604070e

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 27.06.2005.
2. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

64-77030701-040c700604070e

Приложение № 1
к охранному обязательству

УТВЕРЖДАЮ:

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

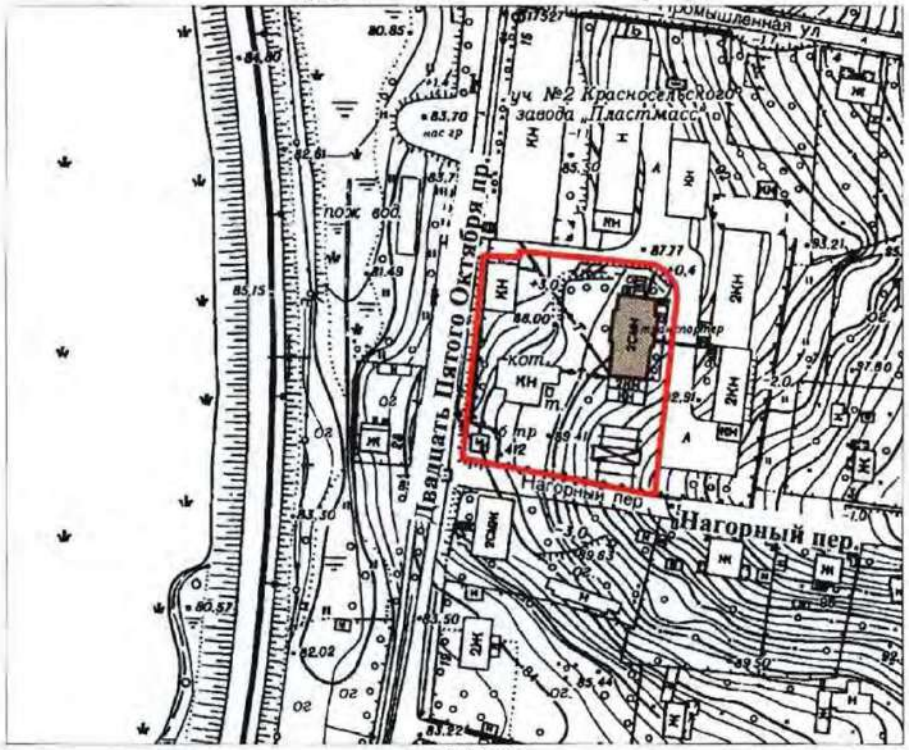
Б. М. Кириков

М.П.

"27" 06.2005

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Павильон минеральных вод Верландера"

г. Санкт-Петербург, Можайский пос. 25 Октября пр., 15



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница объекта культурного наследия регионального значения

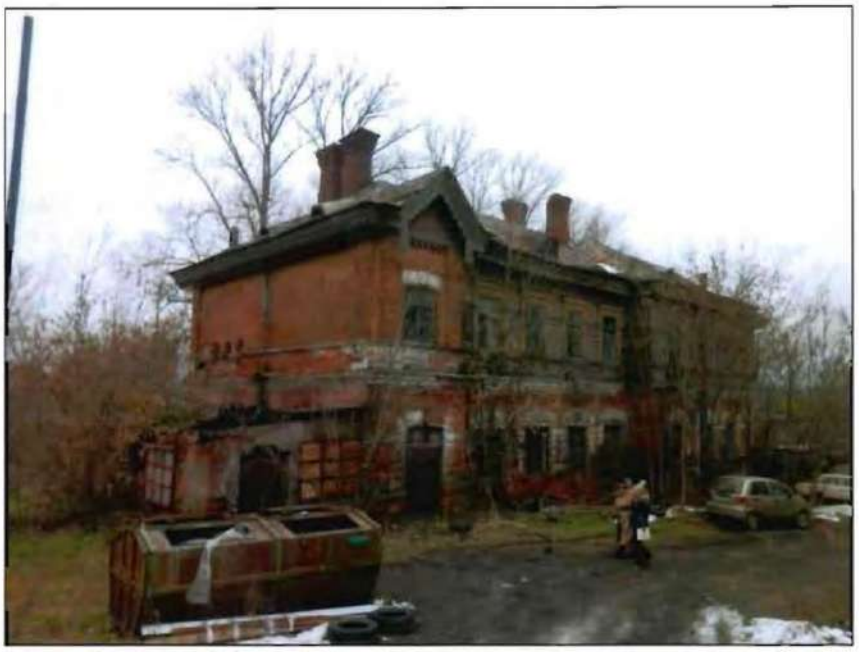
Объект культурного наследия регионального значения

Приложение № 2
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, д. 15, лит. А (согласно закону Санкт-Петербурга от 23.07.1999 № 174-27: Можайский пос., 25 Октября пр., 15).



1. «Павильон минеральных вод Верландера». Общий вид с северо-востока.



2. «Павильон минеральных вод Верландера». Общий вид с юго-востока.



3. «Павильон минеральных вод Верландера». Западный фасад.



4. «Павильон минеральных вод Верландера». Северный фасад.



5. Стропильная система. Общий вид.



6. «Павильон минеральных вод Верландера». Лестница в северной части здания.



7. Помещение в уровне 1-го этажа.



8. Старовозрастный дуб черешчатый. Северная часть территории объекта культурного наследия.



9. Рядовая посадка тополя у западного фасада Павильона.

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

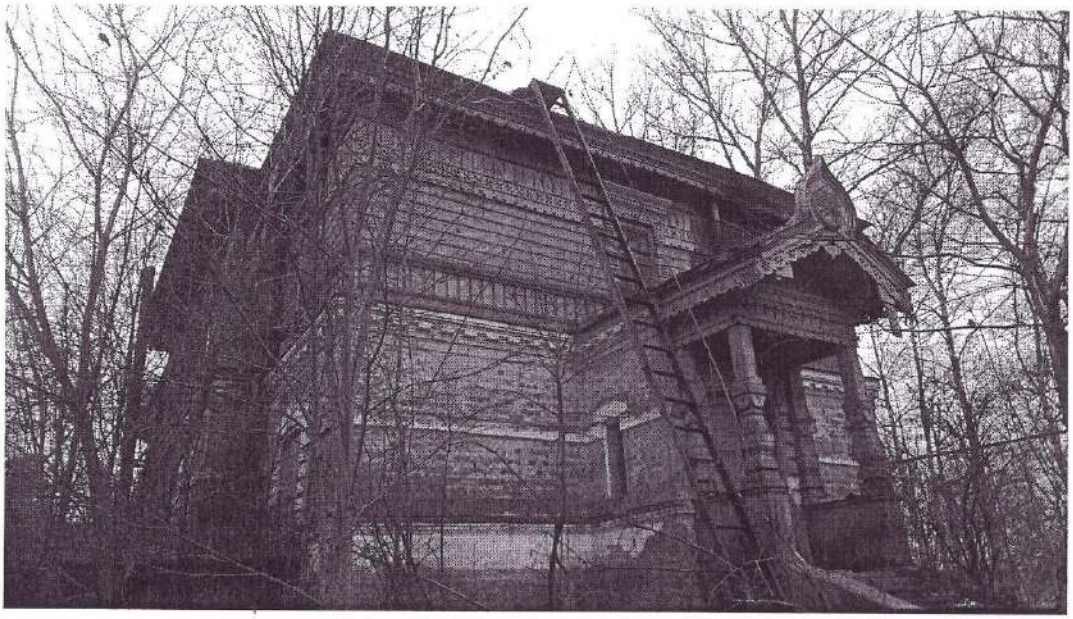
Экземпляр № 1

781710808780005

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



23.11.2016
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Павильон минеральных вод Верландера

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

вторая половина XIX в.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- закон Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" № 174-27 от 05.07.1999 г.

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

Санкт-Петербург, Можайский пос., 25 Октября пр., 15

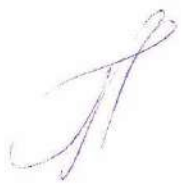
7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- план границ территории объекта № б/н от 27.06.2005 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

На дату оформления паспорта предмет охраны объекта культурного наследия не утвержден.

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 зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов **3**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

27 . 03 . 2023

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
21 лист(ов)



УТВЕРЖДАЮ
Начальник управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП
Е.Е. Ломакина
«16» декабря 2016 г.

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

г. Санкт-Петербург «23» ноября 2016 г.

Представитель(-ли) КГИОП, в лице специалиста 1 категории отдела северных, южных районов и промышленной архитектуры Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Тихоновой П.Е. и ведущего специалиста отдела ландшафтной архитектуры и гидротехнических сооружений Управления зон охраны объектов культурного наследия КГИОП Аникиной Т.А., произвел(-и) осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, д. 15, лит. А (согласно закону Санкт-Петербурга от 23.07.1999 № 174-27: Можайский пос., 25 Октября пр., 15) и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт).

Прямоугольный в плане, вытянутый по оси север юг, «Павильон минеральных вод Верландера» возведен во второй половине XIX века. Автор проекта не установлен. Здание двухэтажное с кирпичным 1-ым этажом и деревянным 2-ым.

1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				
а) основания:				
- фундамент: ленточный бутовый;	V			

- цоколи: известняковые;		V		
- отмостки:			V	
б) несущие конструкции:				
- стены: кирпичные;		V		
- колонны, столбы: металлические столбы круглые в плане в уровне 2-го этажа; деревянные резные колонки крыльца главного фасада;		V		
в) перекрытия:				
- межэтажные: плоские по балкам, сводчатые;		V		
- перемычки оконных и дверных проемов: прямые, лучковые;	V			
г) крыша:				
- мауэрлат: деревянный;		V		
- стропила: деревянные;		V		
- обрешетка: деревянная;		V		
- кровля: оцинкованный металл;		V		
д) главы и шатры:				
- конструкции:			V	
- покрытие:			V	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба: металлические;		V		
- трубы: металлические;		V		
- сливы: металлические;		V		
ж) фасады: к северному фасаду приставлена металлическая лестница, ведущая на кровлю; на центральном ризалите восточного фасада расположена металлическая лестница, металлические трубы, небольшая пристройка в уровне 1-го этажа восточного фасада, к южному фасаду прилегает одноэтажная позднейшая, частично разобранная, пристройка;				
- облицовка стен: лицевой кирпич в уровне 1-го этажа, калеванная доска в уровне 2-го этажа;		V		
- окраска стен: частично окрашены;		V		
- монументальная живопись:			V	
- лепнина:			V	
- декоративные элементы: рустованные наличники окон в уровне 1-го этажа, тяга в уровне 1-го этажа, пояс поребрика в прямоугольных нишах над оконными проемами, деревянные, резные наличники окон в уровне 2-го этажа, тяга в уровне 2-го этажа, стилизованный архивольт в оформлении окна 2-го этажа бокового ризалита восточного фасада, пояс машикулей в оформлении бокового ризалита восточного фасада в уровне 2-го этажа, деревянный резной фриз, резные подзоры, резные причелины, полотенца, деревянные резные кронштейны, стилизованные деревянные кокошники в оформлении слуховых окон кровли;		V		
- карнизы: межэтажный профилированный карниз с дентикулами,		V		

- пилястры: стилизованные пилястры, декорированные поясом поребрика, в оформлении бокового ризалита восточного и западного фасадов в уровне 2-го этажа;		V		
- балконы:				
- лоджии:			V	
- крыльца: крыльцо главного входа (северный фасад) с известняковыми ступенями всхода и козырьком на двух деревянных резных колоннах,			V	
- окна: оконные проемы прямоугольные, прямоугольные с лучковым завершением, оконные заполнения деревянные, белого цвета;		V		
- двери: дверные проемы прямоугольные, прямоугольные с лучковым завершением, дверные заполнения деревянные филенчатые, металлические; дверной проем в уровне подвала (северный фасад) оформлен приямком;		V		
з) интерьеры помещений:				
- полы: метлахская плитка, линолеум, бетонная стяжка;		V		
- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): плоские по балкам, сводчатые;		V		
- стены: оштукатурены и окрашены;		V		
- перегородки:		V		
- живопись:			V	
- лепные, скульптурные и проч. декоративны украшения:			V	
- карнизы: профилированные карнизы		V		
- лестницы: лестница в северной части здания: трехмаршевая по косоурам, с каменными ступенями, металлическим ограждением (стойки ажурного рисунка) с деревянными поручнями, пол площадок покрыт метлахской плиткой; лестница в южной части здания: двухмаршевая по косоурам, с каменными ступенями, металлическим ограждением (металлические стойки) и металлическими поручнями;		V		
- двери: дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения деревянные, филенчатые, позднейшие, коричневого, белого, зеленого цветов;		V		
и) монументы:				
- постамент:			V	
- скульптура:			V	
- обелиск:			V	
- колонна:			V	
к) инженерные коммуникации:				
- электроснабжение:	V			

- отопление:	V			
- водопровод:	V			
- канализация:	V			

л) территория объекта культурного наследия: Объект культурного наследия «Павильон минеральных вод Верландера» расположен в пос. Можайский, на южном склоне Вороньей горы.

Объект культурного наследия расположен на прямоугольном в плане участке, на пересечении пр. Двадцать Пятого Октября и пер. Нагорного. Территория с западной и южной сторон ограничена бетонным ограждением, с северной - транзитным асфальтированным проездом, с восточной – грунтовым проездом, имеет уклон в сторону пр. Двадцать Пятого Октября, окружена промышленной кирпичной малоэтажной застройкой, является частью земельного участка с кадастровым номером 78:40:0009108:23.

Территория находится в неудовлетворительном состоянии: местами захламлена строительным и бытовым мусором, заростает сорной древесной растительностью (клен ясенелистный, ива козья), газон не окошен, лиственный опад не убран, в северо-восточной части на газоне складируются строительные материалы, в южной части расположен металлический каркас хозяйственной постройки, в западной части находится разрушенное кирпичное здание (бывшая котельная). В северо-западной части имеется одноэтажное оштукатуренное здание сторожки и воротный проезд, биотуалет и мусорный контейнер.

В северной части территории сохранилась посадка старовозрастного дуба черешчатого, вдоль западного фасада объекта культурного наследия произрастает рядовая посадка средневозрастного тополя бальзамического, в центральной части территории – группа средневозрастной березы повислой, встречаются единичные средневозрастные деревья вяза шершавого и клена остролистного. На участке имеются куртины кустарников следующих видов: сирень обыкновенная, бузина красная, карагана древовидная, рябинник рябинолистный и пр. Зеленые насаждения находятся в неудовлетворительном состоянии, нуждаются в проведении мероприятий по лечению, уходу и сохранению (обрезке сухих ветвей, уборке больных и сухих деревьев).

2. Предметы декоративно-прикладного искусства:			V	

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

В уровне цоколя имеются намокания, биопоражения, сколы, утраты известняковых скоб и кирпичной кладки. Наблюдаются повсеместные сколы, утраты отделочных слоев, следы биопоражений и намоканий фасадной поверхности. Оконные проемы в уровне 1-го этажа частично заложены, на окнах 1-го этажа установлены металлические решетки, наблюдаются локальные утраты остекления. Имеются утраты и деформация отдельных звеньев водосточных труб, следы коррозии металла.

На древесине стропильной системы здания имеются следы намоканий и биопоражений. В интерьерах наблюдаются трещины, шелушения, повсеместные следы протечек, биопоражений, утраты отделочных слоев. Помещения захламлены строительным и бытовым мусором. Металлические стойки ажурного рисунка лестницы в северной части здания частично заменены на простые металлические стойки.

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

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания КГИОП разработать проектную документацию по реставрации объекта культурного наследия, согласовать с КГИОП.	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	На основании разрешения и задания КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

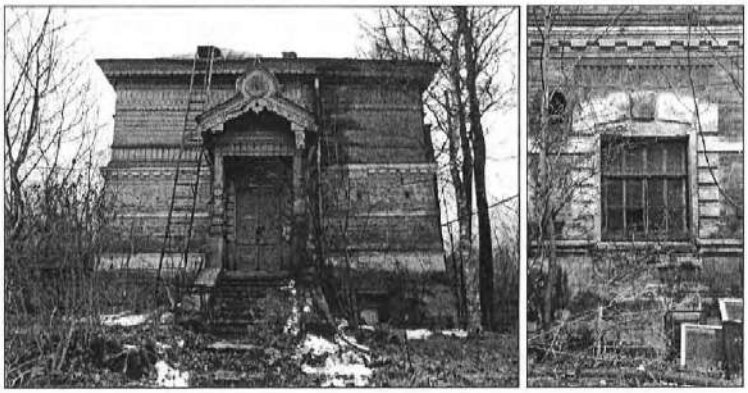
3. ФОТОФИКСАЦИЯ:

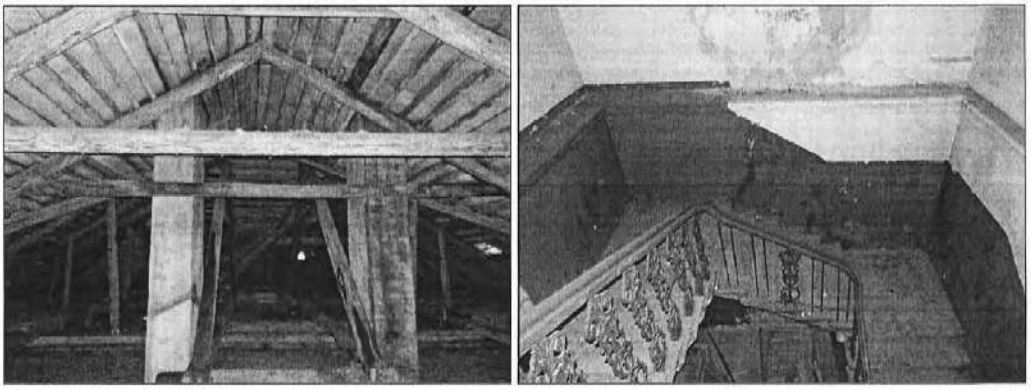


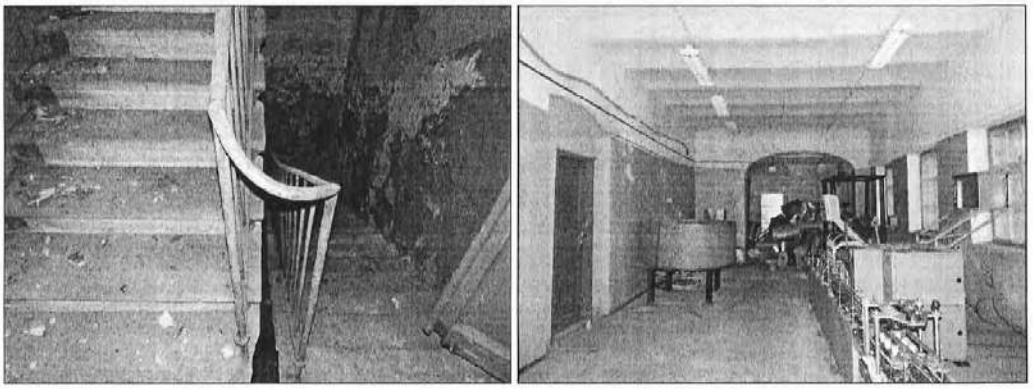


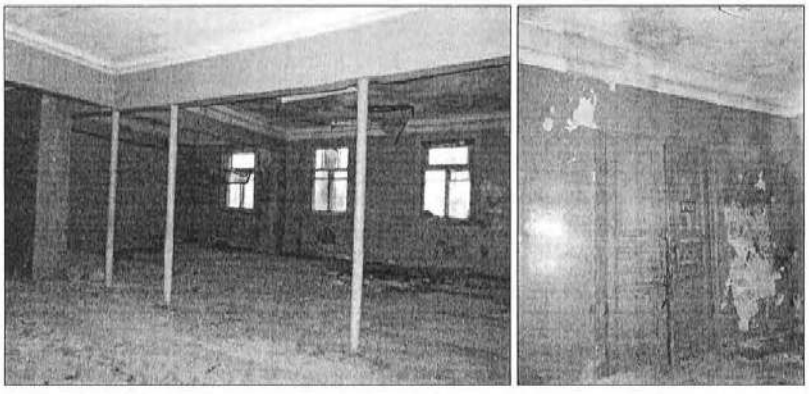


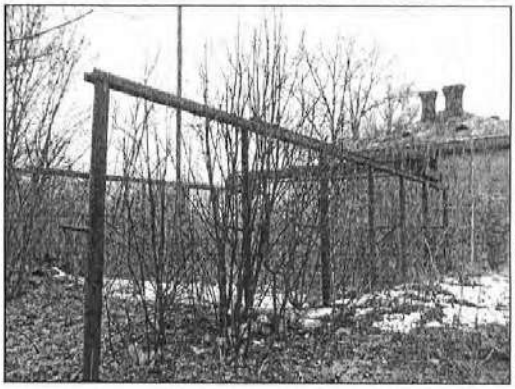
6













Представитель КГИОП П.Е. Тихонова

Представитель КГИОП Т.А. Аникина

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

15 мая 2017 г. Москва № 92317-р

О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера», вторая половина XIX в. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

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

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера», вторая половина XIX в. (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Санкт–Петербург, Можайский пос., 25 Октября пр., 15, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781710808780005**.

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

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра



О.В.Рыжков

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

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

Посошниковой И.Н.

№01-43-2142/25-0-1 от 03.02.2025

№ 01-43-2142/25-0-0 от 03.02.2025
На № 05-07-3159/25-0-0 от 03.02.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объекты по адресам:

– **Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е** на основании Постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения **«Оранжерея»**, входящего в состав ансамбля **«Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»**.

– **Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Дудергоф, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А** на основании закона Санкт-Петербурга «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» от 05.07.1999 № 174-27 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения **«Павильон минеральных вод Верландера»**.

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

В силу пункта 7 статьи 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ) в случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Закона 73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 0089D64633FBC4DECB870F76DC4FBFA084
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 18.12.2023 по 12.03.2025

Е.В. Коробкова

Гильфанова Е.И. (812) 417-43-46

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

ОКУД

27.12.2024 № 1582-рп

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Павильон минеральных вод Верландера»**

В соответствии с 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:

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Можайский пос., 25 Октября пр., 15, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

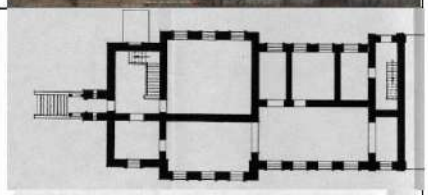
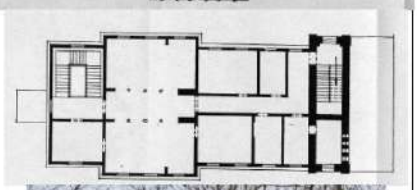
3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

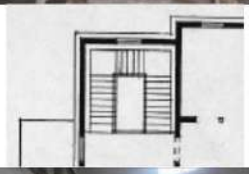
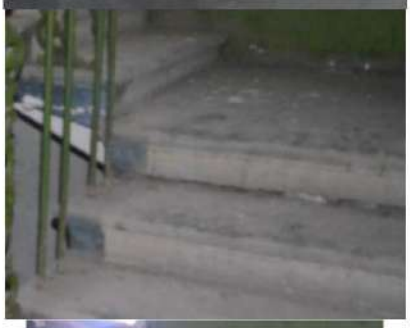
Заместитель председателя КГИОП **Ю.О. Богачева**

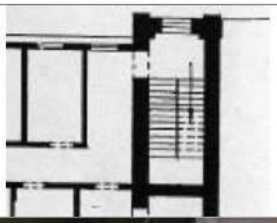
Приложение к распоряжению КГИОП
от 27.12.2024 № 1582-рп

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Павильон минеральных вод Верландера»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Можайский пос., 25 Октября пр., 15

№ пп	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение границ участка и градостроительные характеристики участка; рельеф участка, сформированный склоном Вороньей горы и приподнятой площадкой основания Павильона; местоположение Павильона на участке, его градостроительная роль доминанты в композиционно-планировочной структуре окружающей застройки.	 
2	Объемно-пространственное решение:	историческое (здесь и далее под термином историческое используется состояние объекта на 1917 г.) местоположение, габариты и конфигурация двухэтажного здания на подвале прямоугольной формы с объемом тамбура главного входа с пристроенным крыльцом по центру северного торцевого фасада, ризалитами на три оси (2-4 западного и 6-8 восточного) боковых фасадов и раскреповками по крайним южным осям западного и восточного фасадов;	 

		исторические конфигурация и габариты вальмовой крыши со слуховыми окнами; высотные отметки коньков крыши; исторические дымовые трубы – количество (четыре), местоположение, габариты, материал (кирпич), оформление (кирпичный декор) исторический материал окрытия крыши – металл.	   
3	Конструктивная система здания:	исторические наружные кирпичные (в уровне первого и крайних южных осей второго этажа) и бревенчатые (в уровне второго этажа) капитальные стены; внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич (в уровне первого этажа), дерево (в уровне второго этажа): исторические отметки междуэтажных перекрытий;	  

		историческая стропильная система включая кирпичные опорные столбы;	
		главная лестница - местоположение, габариты, тип (трехмаршевая), конструкция (марши на оштукатуренных металлических косоурах, площадки на коробовых сводах);	  
		ступени и площадки– материал (известняк) и профиль;	
		ограждение лестницы – материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (вертикальные фигурные стойки с элементами растительного и геометрического орнамента); поручень – материал (дерево), профиль;	

		черная лестница - местоположение, габариты, тип (двухмаршевая), конструкция (марши на оштукатуренных металлических косоурах); ступени – материал (известняк) профиль; ограждение – материал (металл)	 
		лестница на чердак – местоположение, тип (маршевая), материал (известняк) и профиль ступеней;	
		историческое основание крыльца главного входа – материал (кирпич); историческая лестница крыльца главного входа – местоположение, тип (маршевая); исторические известняковые ступени с профилем	
		исторические ступени нижних маршей лестницы главного входа (сохранились частично) – местоположение, габариты, материал (известняк), профиль;	
		подпружные кирпичные арки в помещениях подвала;	

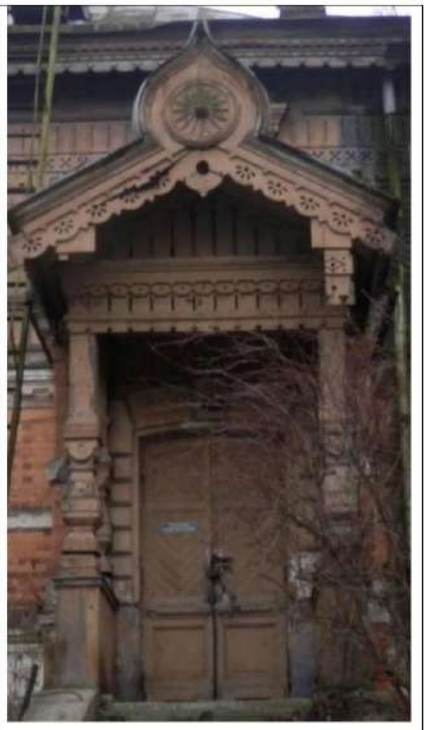
		прусские (по балкам) своды подвальных помещений и помещений первого этажа.	  
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в формах эклектики с элементами неорусского стиля; исторический материал отделки фасадов – лицевая кирпичная кладка (в уровне первого этажа и по крайней южной оси второго этажа), гладкая штукатурка (архитектурные детали первого этажа), накладная калеванная доска с прорезной резьбой (в уровне второго этажа); материал отделки высокого цоколя – блоки из известняка;	  

		местоположение, габариты и конфигурация (лучковая (оконные и дверные проемы первого этажа), прямоугольная (проемы подвала и второго этажа, полуциркульная – проемы слуховых окон) дверных и оконных проемов;	
			
		исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цветовое единообразие оконных заполнений;	
			

		исторические рисунок (с верхней застеленной фрамугой) и материал заполнения дверного проема черной лестницы по крайней южной оси восточного фасада;	
		исторические рисунок (с прямоугольными филенками), материал (дерево) заполнения дверного проема главного входа;	
		пояса поребрика в подоконном и надоконном пространстве проемов первого этажа; оформление оконных и дверных проемов первого этажа фасадов и раскреповок – оштукатуренные рустованные наличники с оштукатуренными замковыми камнями, соединенные оштукатуренной тягой;	

		ступенчатый профилированный оштукатуренный межэтажный карниз между первым и вторым этажами;	
		оформление раскреповок по южным осям восточного и западного фасадов плоскими фланкирующими лопатками с поясами поребрика; оформление оконных проемов раскреповок в уровне второго этажа подоконными оштукатуренными карнизами с поясами квадратных филенок и надоконными поясами стилизованных машикулей;	
		оформление южного торцевого фасада фланкирующими прямоугольными лопатками с поясами поребрика и поясом стилизованных машикулей в завершении фасада;	
		оформление второго этажа накладной калеванной доской с межоконными деревянными тягами и межоконными поясами накладной прорезной резьбы геометрического рисунка;	

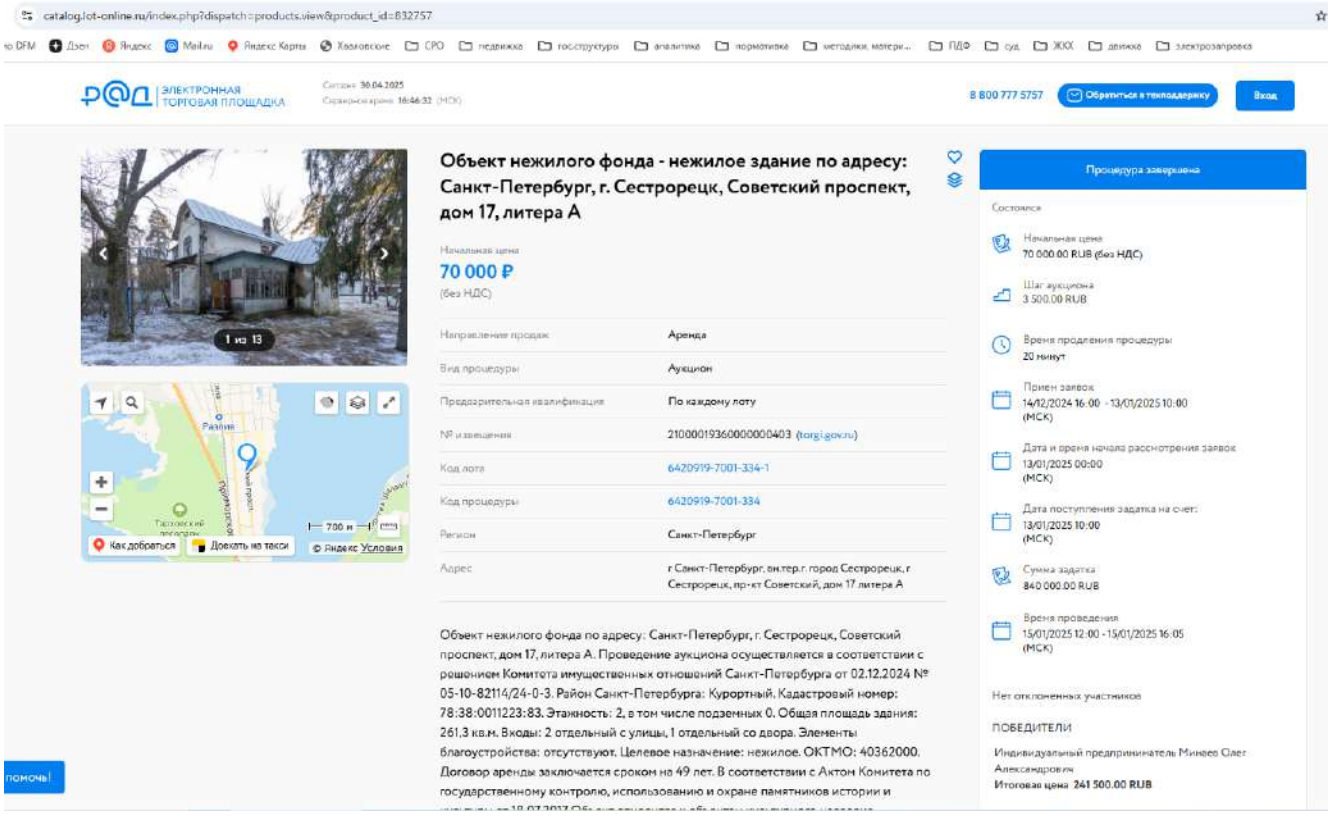
		оформление оконных проемов второго этажа накладными деревянными резными наличниками с полотенцами, стилизованными колонками, филенками с алмазными гранями и круглыми розетками, поясами растительного и геометрического орнамента и стилизованными резными сандриками с фигурными завершениями;	
		оформление широких свесов крыши ступенчатыми деревянными поясами геометрического резного орнамента;	
		оформление завершения раскреповок треугольными двускатными щипцами, оформленными выносными деревянными фигурными поясами и полотенцами с фигурными гирьками с алмазными гранями с прорезной резьбой геометрического рисунка;	
		оформление центральной оси ризалита западного фасада – щипец в виде стилизованного кокошника килевидной формы, оформленный поясами фигурной и прорезной резьбы с геометрическим рисунком и волютными завершениями;	

		оформление крыльца главного входа: деревянный треугольный навес на деревянных фигурных резных столбах с перехватами и декоративными геометрическими элементами; основание навеса с накладными деревянными элементами с прорезной резьбой; завершение навеса в виде треугольного щипца с центральной частью в виде стилизованного кокошника, оформленные накладными поясами и полотенцами с фигурными гирьками с прорезной резьбой и круглой розеткой с накладным резным солярным рисунком в кокошнике.	

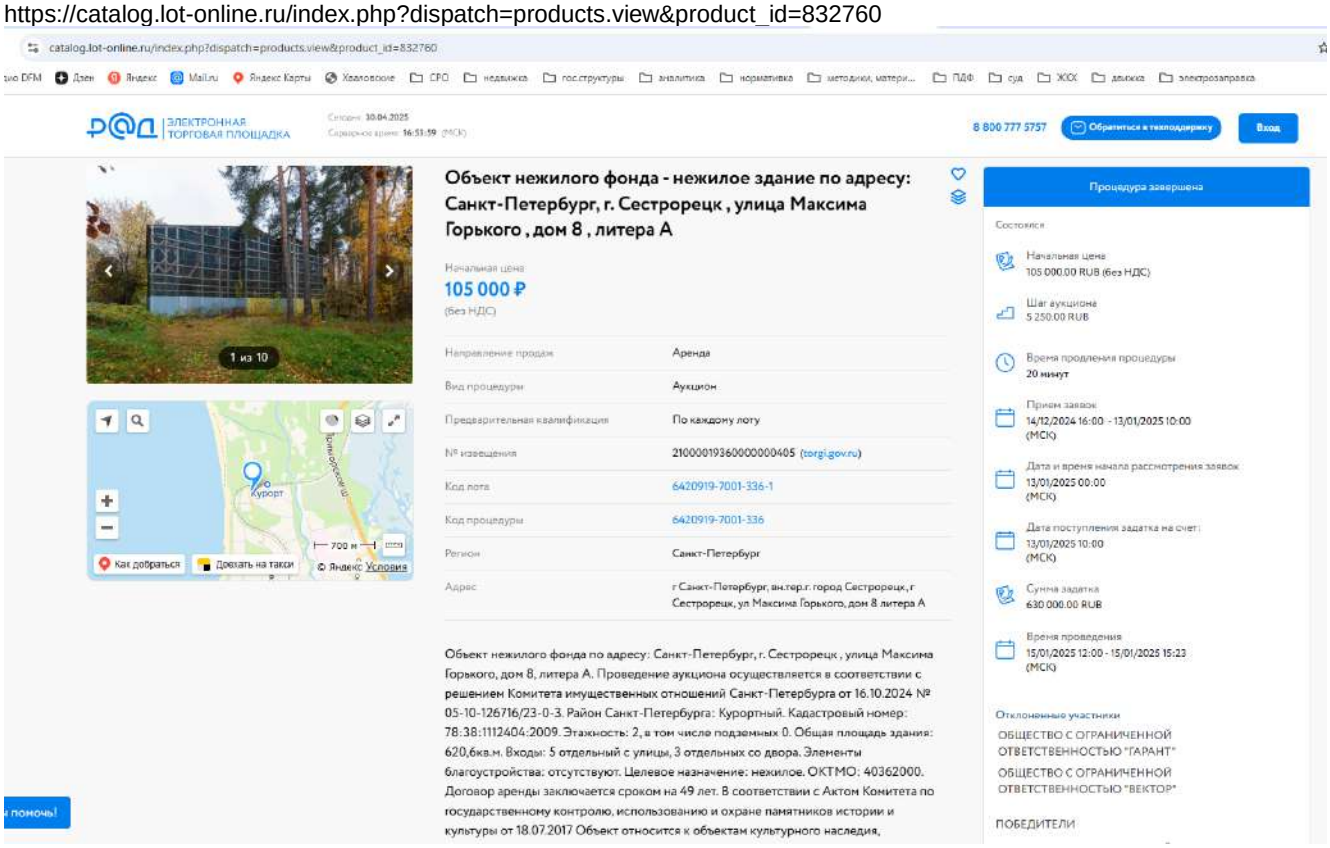
ПРИЛОЖЕНИЕ 3

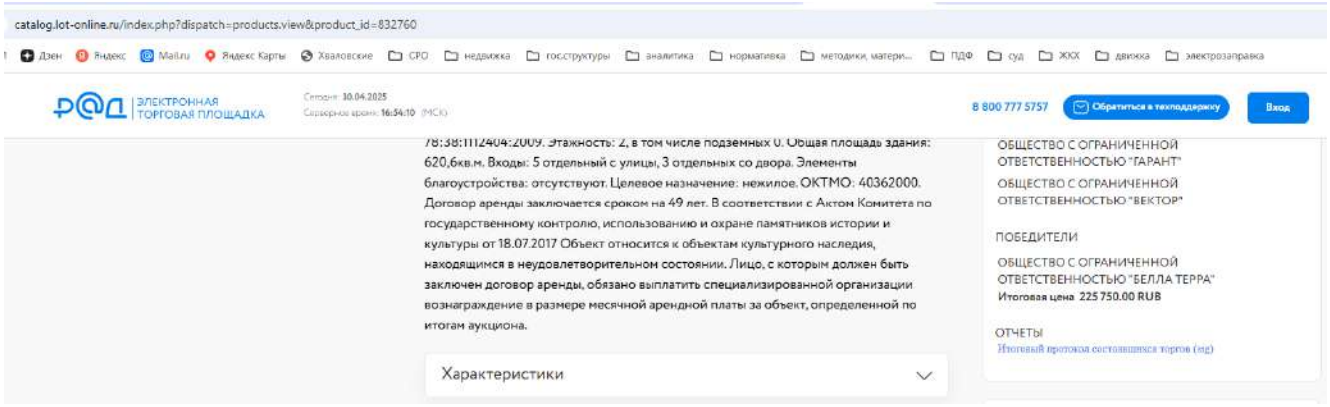
Информация, использованная в расчетах

Аналог №1
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832757

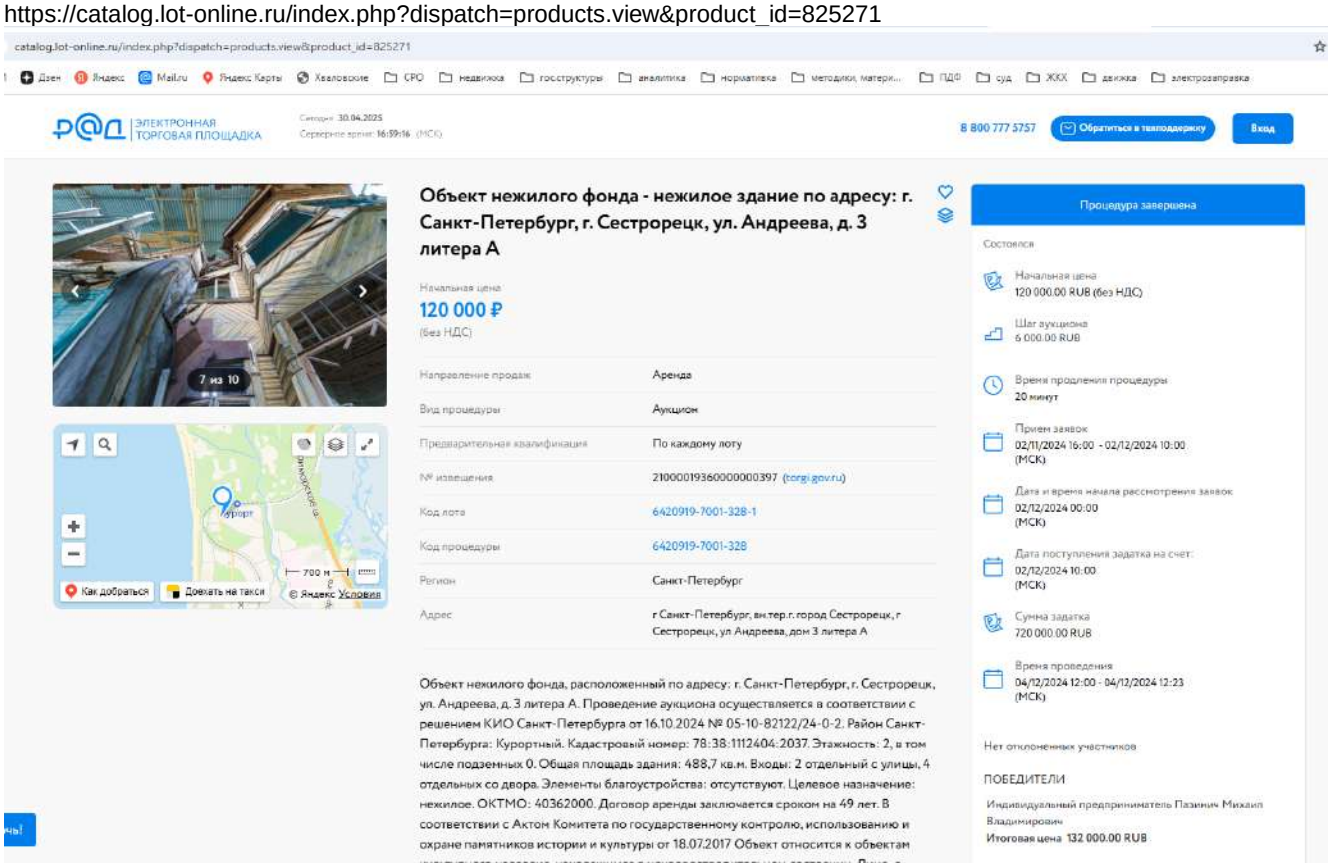


Аналог №2
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832760





Аналог №3
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=825271



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.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____ /Пазовский А.С./
м.п.
Руководитель дирекции Московского регионального центра
Корпоративного блока Управления коммерческого страхования
Дирекции комплексного страхования
Доверенность № 4489/23N от «01» октября 2023 г.