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 24.12.2025 № 05-25-50291/25-0-0

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, Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А** (далее – Объект).

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями».
Район Санкт-Петербурга: **Красносельский**.
Кадастровый номер: **78:40:0009031:1035.**
Общая площадь здания: **798,7 кв.м.**
Входы: **2 отдельных с улицы, 4 отдельных со двора.**
Элементы благоустройства: **отсутствуют**.
Целевое назначение: **нежилое**.

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

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

4. Установить, что:

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

4.2. В отношении Объекта арендатору Объекта необходимо выполнить работы по сохранению ОКН в соответствии с охранным обязательством собственника или иного законного владельца ОКН, утвержденным распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 06.12.2025 № 07-19-458/17 (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 **199000 (сто девяносто девять тысяч) 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 «Главное здание с палисадником и оградой» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями». Объект находится в неудовлетворительном состоянии (акт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 09.08.2017).

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

Заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

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
об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации

Санкт-Петербург 22 сентября 2025 г.

1. Наименование и расположение объекта нежилого фонда

Наименование Объекта: Объект культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» (далее – Объект, ОКН) (см. Фото 1, 2).

Номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации (далее – ЕГРОКН): 781721213770015.

Основание для включения в ЕГРОКН: Закон Санкт-Петербурга от 20.03.1996 №30-10.

Адрес Объекта: Санкт-Петербург, Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А.

Фото 1. Южный фасад ОКН

Фото 2. Юго-западный фасад ОКН

Объект, рассматриваемый в настоящем документе, представляет собой деревянное одноэтажное Н-образное в плане здание с ризалитом по центральной оси северо-восточного фасада, соединенным с восточным боковым объемом здания поздней кирпичной пристройкой, со скатной и вальмовой крышей, к которому со стороны юго-западного фасада примыкает палисадник, представляющий собой прямоугольный участок, огражденный с трех сторон фасадами здания, а с юго-запада - современным металлическим забором (историческая ограда палисадника полностью утрачена).

Подробное описание элементов объекта культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой» представлено в распоряжении КГИОП об утверждении предмета охраны от 29.09.2017 №447-р.

Здание построено в 1948 - 1949 гг. архитектором Христиан Филиппович Мейером (завершение - архитектор Камуцци Г.).

Объект расположен в МО «Город Красное Село» Красносельского района Санкт-Петербурга (см. Рис. 1, 2, 3).

<u>Транспортная доступность:</u>

1. Ближайшие остановки наземного транспорта:
   - Остановка «Ул. Лермонтова» — около 2 минут пешком (≈ 80-100 м) до Объекта.
   - Другие ближайшие: улица Восстановления — ~4-6 минут пешком.
   - На остановке «Ул. Лермонтова» проходят маршруты автобусов № 145, 165, 481, 484 и некоторых других.
2. Удалённость от ближайших станций метро:
   - Ближайшая станция метро — «Проспект Ветеранов». Расстояние между Красным Селом и станцией метро «Проспект Ветеранов» — около 18 км.
   - Время в пути на общественном транспорте — примерно 40-50 минут.
   - На автомобиле — около 15-20 минут.
3. Удалённость от магистралей (ЗСД, КАД): улица Лермонтова находится в Красном Селе, которое ближе к юго-западу от центра СПб; добраться до КАД на автомобиле можно через Красносельское шоссе / Ленинский проспект.

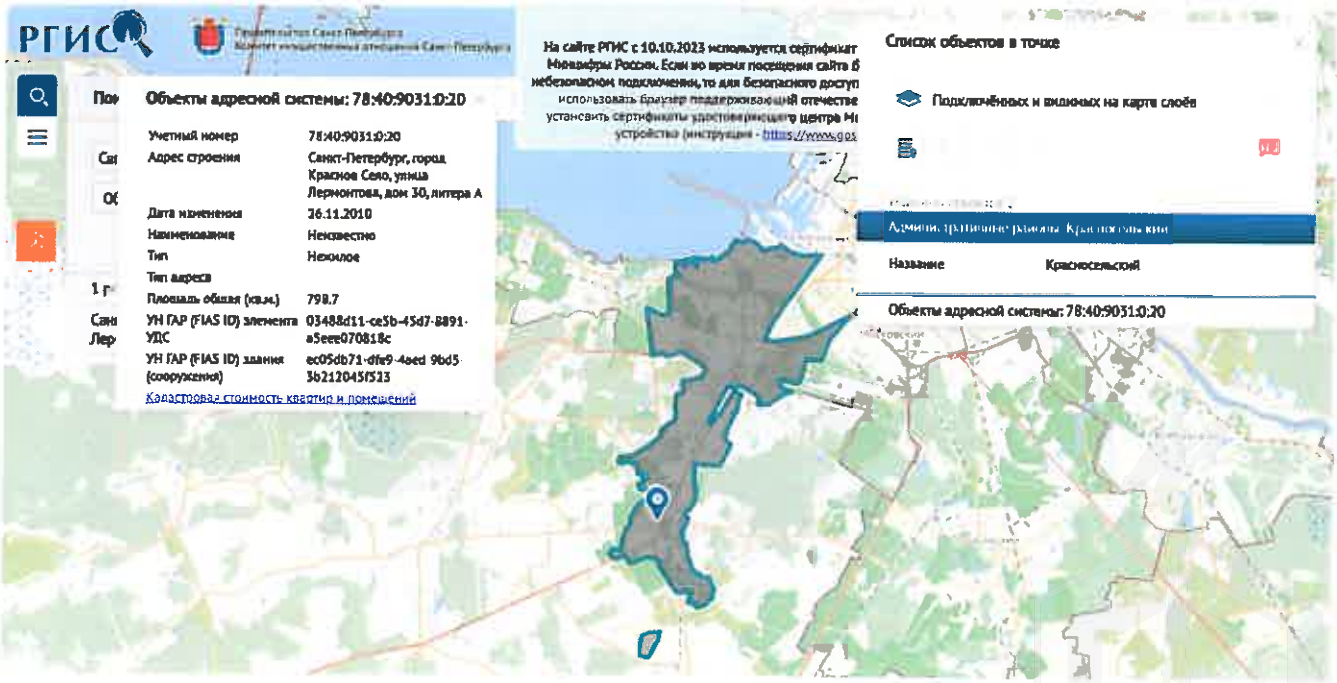


Рис. 1. Географическое расположение Объекта. Административный район: Красносельский (РГИС)

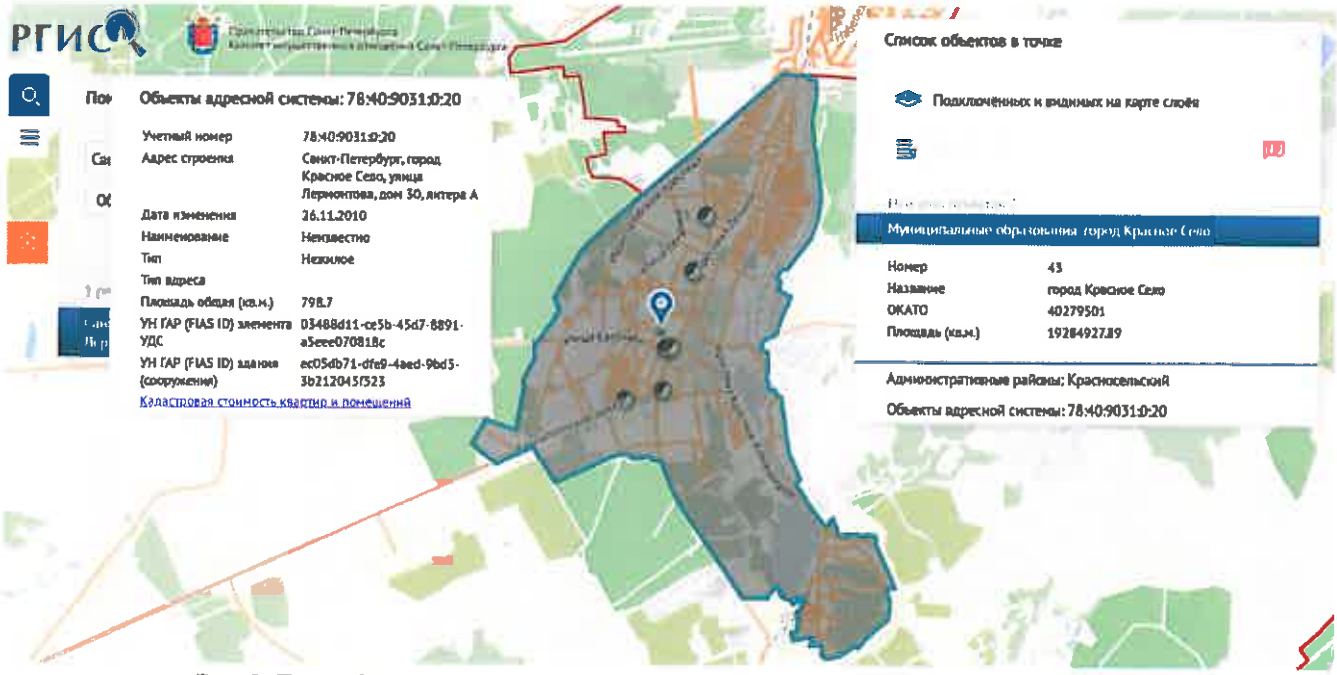


Рис. 2. Географическое расположение Объекта. МО «Город Красное Село» (РГИС)

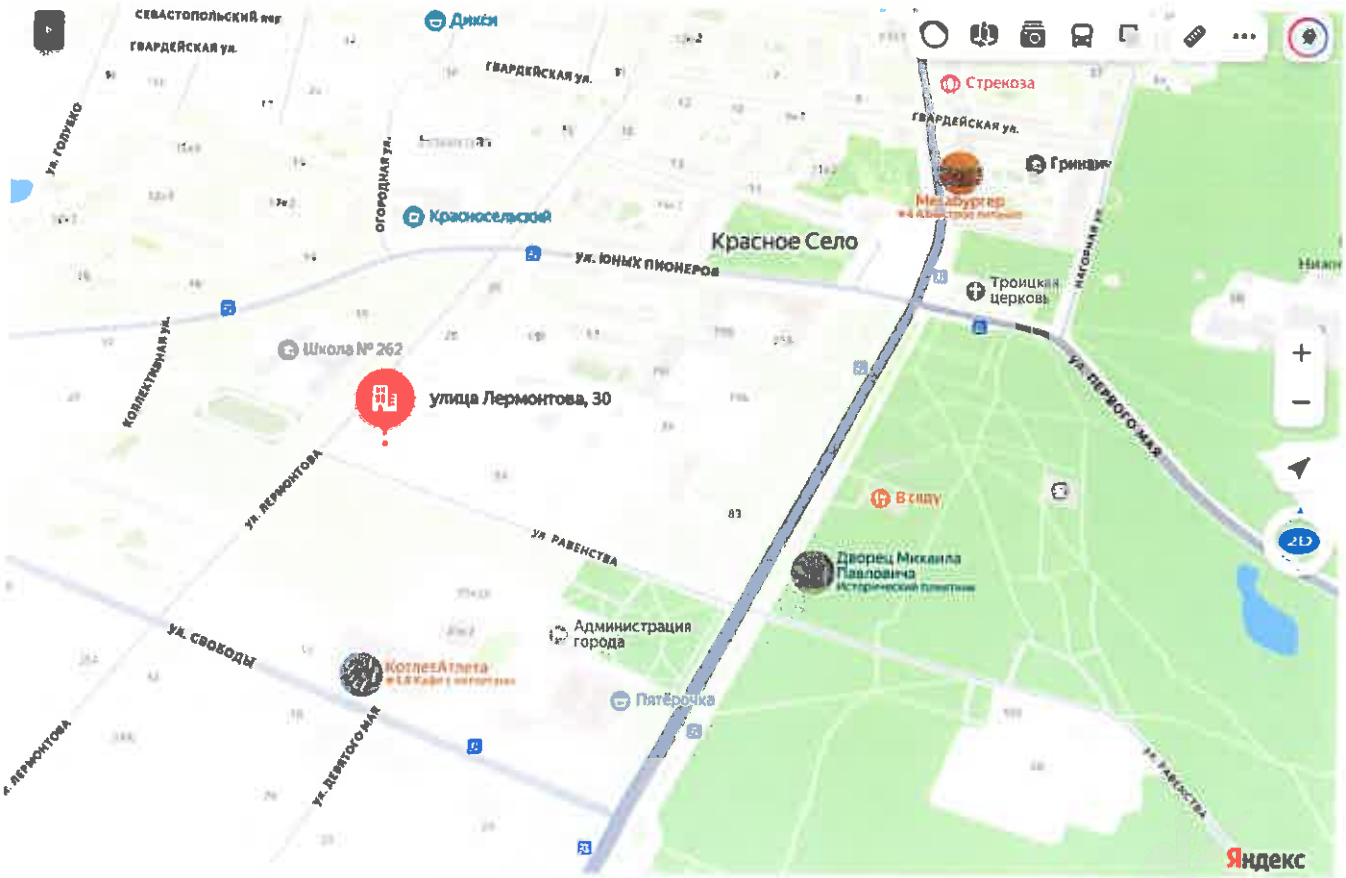


Рис. 3. Расположение Объекта (сервис «Яндекс.Карты»)

2. Сведения Росреестра, РГИС, КГИОП о здании ОКН, земельном участке под ОКН и территории ОКН

2.1. Сведения о здании

Сведения Росреестра (более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 22.09.2025):

- Кадастровый номер: 78:40:0009031:1035 (дата присвоения 29.08.2012);
- Площадь, кв. м: 798,7;
- Назначение: нежилое;
- Количество этажей: 1, в том числе подземных 0;
- Материал наружных стен: Кирпичные, рубленые;
- Год завершения строительства: данные отсутствуют;
- Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1830;
- Кадастровая стоимость, руб.: 10693060,06;
- Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность 78:40:0009031:1035-78/035/2018-2 от 14.06.2018.

2.2. Предмет охраны ОКН

Предмет охраны ОКН, утвержден распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 29.09.2017 №447-р (а также от 06.12.2017 №07-19-458/17).

Согласно указанному Распоряжению к предметам охраны относятся:

I. <u>Главное здание:</u>

1. Объемно-пространственное решение:
   - исторические габариты и конфигурация одноэтажного здания на подвале с двумя боковыми (западным и восточным) объемами, соединенными центральным объемом с ризалитом по центральным осям северо-восточного фасада (в настоящее время ризалит соединен с восточным объемом поздней кирпичной пристройкой, к северо-восточному фасаду ризалита пристроенпоздний входной тамбур);
   - исторические конфигурация и габариты скатных и вальмовых крыш, включая дымовые трубы;
   - исторический материал окрытия крыш.
2. Конструктивная система здания:
   - исторические внутренние и наружные капитальные стены – местоположение;
   - исторические лестницы центрального и бокового вестибюлей - местоположение, тип (маршевые), материал (ковестняк) и профиль ступеней.
3. Объёмно-планировочное решение:
   - Историческое объемно-планировочное решение в объемах капитальных стен.
4. Архитектурно-художественное решение фасадов:
   - материал отделки фасадов – профильная доска;
   - исторический материал отделки цоколя (блоки из известняка);
   - историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, полуциркульная (чердачные проемы торцевых фасадов боковых объемов здания), с треугольным завершением (чердачный проем юго-западного фасада центрального объема здания) оконных и дверных проемов;
   - исторические рисунок расстекловки, материал (дерево) оконных заполнений;
   - оформление оконных проемов профилированными деревянными наличниками;

- исторические материал (дерево), рисунок (застекленная фрамуга в верхней части) дверного заполнения бокового входа;
- оформление углов объемов здания и центральной части юго-западного фасада центрального обьема плоскими лопатками;
- деревянная тяга в надоконном пространстве;
- оформление завершения фасадов профилированными венчающими карнизами большого выноса;
- завершение торцевых фасадов боковых объемов и центральной части юго-западного фасада центрального объема треугольными фронтонами, оформленными профилированными карнизами большого выноса.

5. Декоративно-художественная отделка интерьеров:
- помещения 1-Н(25, 26, 27, 29): четыре печи - местоположение, конфигурация (угловые, одноярусные), габариты, материал облицовки (керамические изразцы белого цвета), оформление (топочные отверстия с полуциркульным завершением, оформленные бронзовыми накладками со стилизованными изображениями гирлянд, цветов, лилий, волют, элементов растительного и геометрического орнамента, внутренняя решетка бронзовая, фигурная, с элементами растительного орнамента, крышки вьюшек латунные);
- помещения 1-Н(36): печь - местоположение, конфигурация (угловая, двухъярусная), габариты, материал облицовки (керамические изразцы белого цвета), оформление (профилированный высокий плинт, профилированная полочка, профилированная тяга и профилированный ступенчатый карниз в завершении верхнего яруса, крышки вьюшек латунные);
- помещения 1-Н(37): печь - местоположение, конфигурация (угловая, двухъярусная), габариты, материал облицовки (керамические изразцы белого цвета), оформление (профилированный высокий плинт, профилированная полочка, зеркало верхнего яруса, фланкированное закругленными лопатками, профилированными профилированная тяга и профилированный ступенчатый карниз в завершении верхнего яруса, крышки вьюшек латунные);
- оформление пола вестибюлей и коридора метлахской плиткой с геометрическим рисунком в виде квадратов коричневого и желтого цвета - материал, цветовое решение.

II. <u>Палисадник:</u>

1. Объемно-пространственное и планировочное решение:
- местоположение палисадника перед юго-западным фасадом центрального объема здания, ограниченное южными частями боковых объемов;
- насаждения:
- исторические посадки липы мелколистной в юго-западной части палисадника.

III. <u>Ограда:</u>

1. Объемно-пространственное и планировочное решение:
- местоположение палисадника перед юго-западным фасадом центрального объема здания.

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

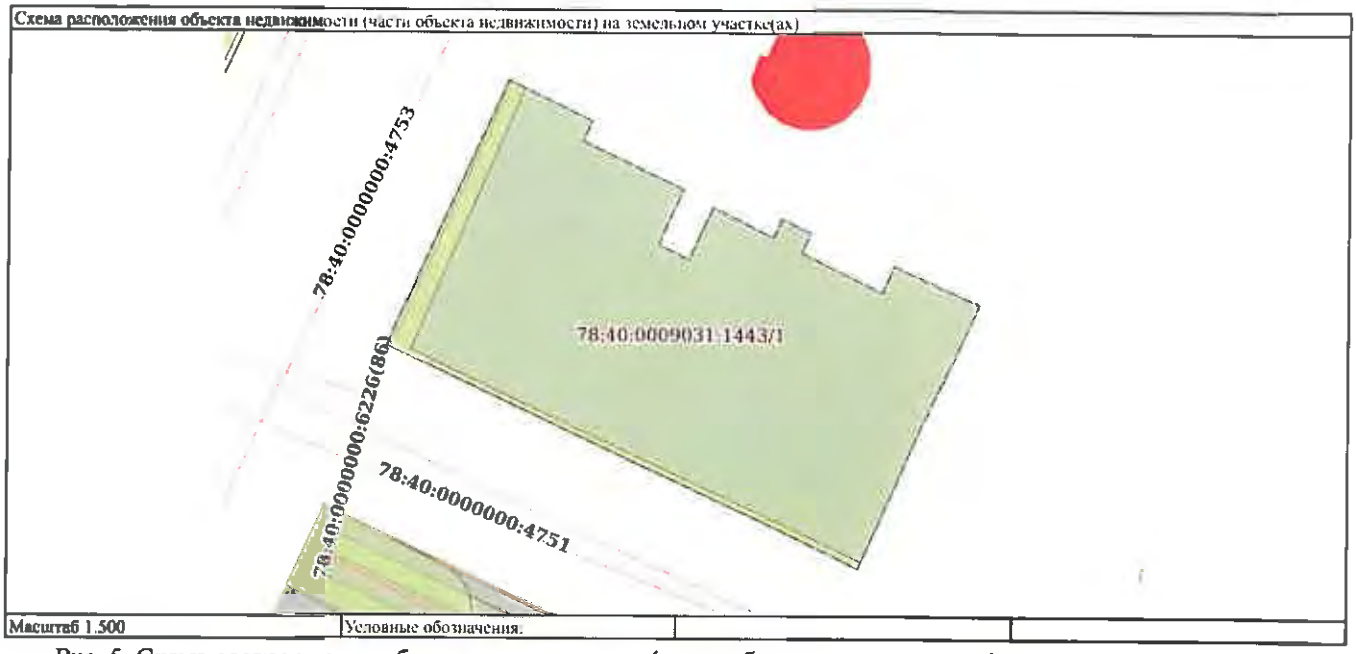


Рис. 5. Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) (выписка ЕГРН от 22.09.2025)

2.4.Сведения о земельном участке

Сведения Росреестра (более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 22.09.2025):

- Кадастровый номер: 78:40:0009031:1443 (дата присвоения 18.08.2025);
- Площадь, кв. м: 1370 +-6;
- Кадастровая стоимость, руб.: 2 200 901,85;
- Категория земель: земли населенных пунктов;
- Виды разрешенного использования: стационарное медицинское обслуживание.

В соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 36 ГрК РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельный участок, расположенный в границах территории ОКН.

Земельный участок полностью расположен в границах территории ОКН, утвержденной распоряжением КГИОП от 10.10.2023 № 320-об/23 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 06.12.2017 №07-19-458/17», в соответствии с которым на территории ОКН:

1) Запрещается:

- строительство ОКС;
- увеличение объемно-пространственных характеристик существующих ОКС;
- проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению ОКН.

2) Разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности ОКН и позволяющей обеспечить функционирование ОКН в современных условиях.

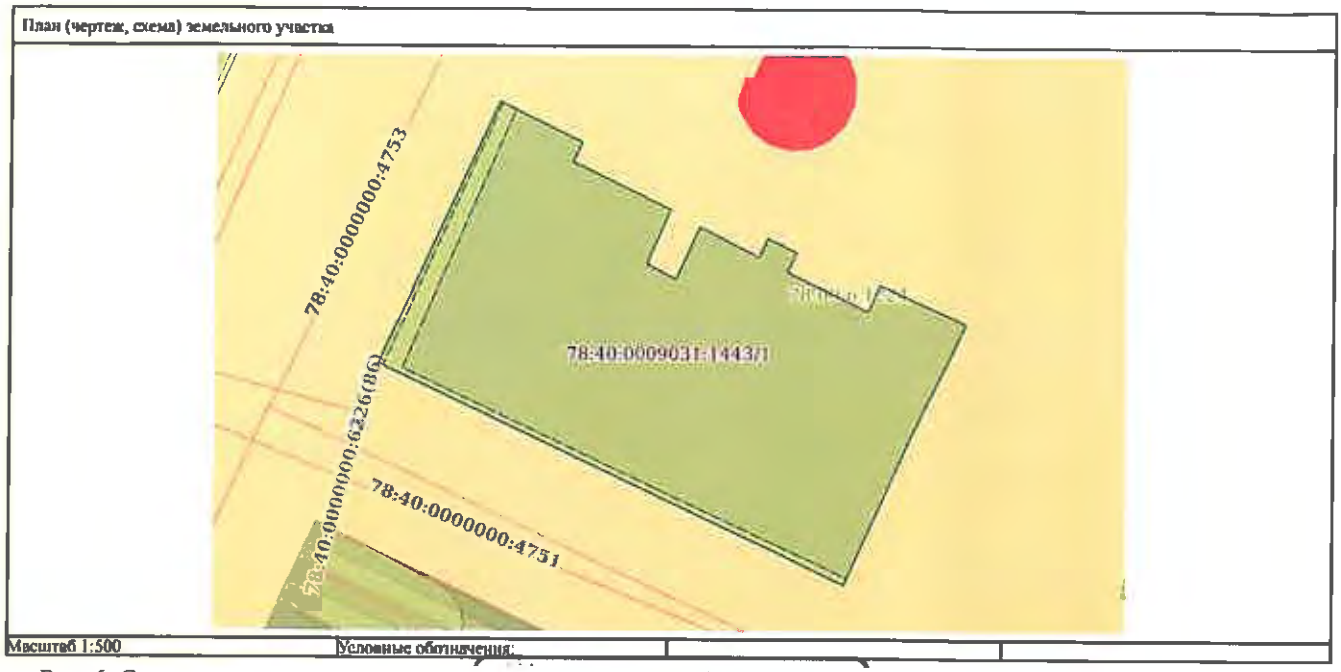


Рис. 6. Схема расположения земельного участка под ОКН (Выписка ЕГРН на земельный участок от 22.09.2025)

2.5.Сведения о территории ОКН

Границы территории рассматриваемого ОКН утверждены распоряжением КГИОП от 10.10.2023 № 320-об/23 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 06.12.2017 №07-19-458/17» (распоряжением КГИОП от 07.06.2023 №433-рп) (см. Рис. 8, 9).

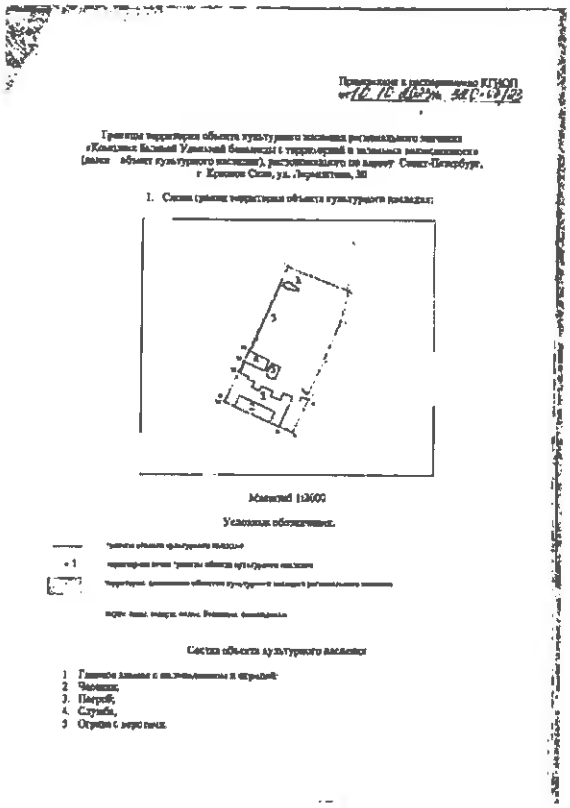
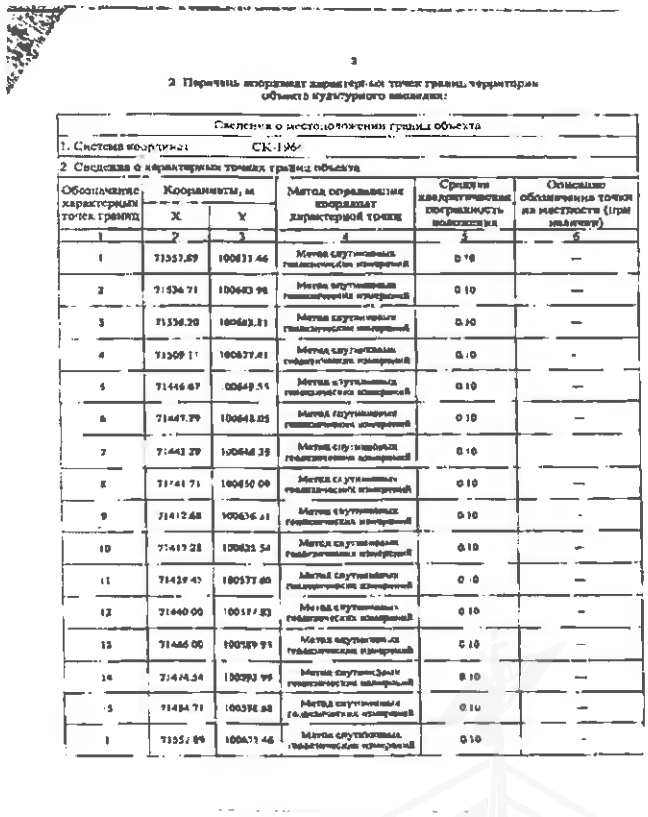


Рис. 8. План границ территории ОКН (лист 1)



Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1963					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м X	Y	Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
1	2	3	4	5	6
1	71357.89	100831.46	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
2	71536.71	100843.98	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
3	71536.20	100848.81	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
4	71509.11	100877.41	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
5	71446.67	100849.54	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
6	71447.79	100848.05	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
7	71443.29	100846.39	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
8	71441.71	100850.09	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
9	71412.68	100836.41	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
10	71417.28	100825.54	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
11	71439.43	100837.60	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
12	71440.00	100837.83	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
13	71466.00	100849.93	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
14	71474.54	100853.99	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
15	71484.71	100858.88	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
1	71357.89	100831.46	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—

Рис. 9. План границ территории ОКН (лист 2)

Рис. 10. Границы территории ОКН согласно РГИС.

5. Историческая справка

Архитектор Христиан Филиппович Мейер много работал в Красном Селе и Гвардейских лагерях около него. Им спроектированы дворцы для лиц императорской фамилии, дома для приема послов, конюшенные дворы, дачи, училища, правление Удельного ведомства, удельный госпиталь и многое другое. Война и время не пощадили эти постройки. Уцелели только здание кухни дворца вел. кн. Михаила Павловича (1827-1828, надстроено - пр. Ленина, 112) и здание удельной больницы (1848-1849 - ул. Лермонтова, 30) - последней постройки Мейера. Наблюдать за ходом строительства и дождаться окончания его постройки архитектору не пришлось. В связи с его болезнью работу завершил архитектор Г. Камуцци. 24 августа 1848 г. Х. Ф. Мейер умер. Больницу достроили в 1849г. Освидетельствование произвел архитектор Н. Л. Бенуа. По его оценке: «Здание построено хорошо, прочно, красиво и согласно с планом».

В 1826 г. главой Департамента уделов Министерства императорского двора был назначен Лев Алексеевич Перовский. Он руководил ведомством 30 лет до своей кончины в 1856 г.

Перовский ввел преобразования в удельном хозяйстве - в удельных имениях были введены общественные запашки. От крестьянских земель отделялась часть, которую крестьяне обрабатывали сообща. Оброк заменялся доходами с общественной запашки. Специально назначенные смотрители наблюдали за работами. Первые годы урожаи низкими. Затем смотрители вместо «зарплаты» стали получать доход в зависимости от результата.

При Перовском в 1840-х гг. Департамент уделов стал открывать в селах удельные больницы на средства «крестьянского хлебного капитала», который образовывался из средств, получаемых от общественной запашки.

Красное Село во многом было исключением из удельных имений. Больницу здесь открыли еще при Марии Федоровне. Средства на нее отпускались из Павловского городского управления. Потом Красносельский госпиталь содержался за счет Удельного департамента. Когда в 1863 г. красносельские крестьяне вышли из удельного подчинения, финансирование госпиталя по распоряжению императора Александра II сохранилось прежним. Это выполнялось до 1917 г.

Место расположения госпиталя менялось трижды. До 1827 г. под госпиталь нанимался частный дом.

Потом для него было выстроено специальное здание напротив Троицкой церкви. В 1827 г. был составлен проект удельного госпиталя, расположенного в «симметрию военного» и соединенного с флигелями для приезжающих.

В 1848 г по проекту арх. Х. Ф. Мейера здание Главного удельного училища и красносельского удельного госпиталя приспособили для квартир в лагерное время. В связи с этим возникла необходимость в постройке новой удельной больницы.

Новое здание больницы было спроектировано арх. Х. Ф. Мейером. Проект был утвержден 13 июня 1848 г. Госпиталь находился на пересечении Дворцовой и Никольской улиц позади конюшенных флигелей.

Одноэтажное деревянное Т-образное здание со службами из бревен «в лапу» обшили «в рустик» строганными досками. Карнизы, пилястры, парапет, пояски и продушины выполнялись «столярной работой». Здание окрасили под серую известь, окна и двери – белилами. Главный фасад больницы имел 3-11-3 осей. Центральный вход выделялся четырехколонным портиком. Боковые ризалиты на три оси были обработаны пилястрами на углах и завершались треугольными фронтонами. Постройку закончили к октябрю 1849 г. В настоящее время портик в здании отсутствует, вместо него центральные четыре оси выделены лопатками.

В 1850 г. на остатки госпитальной суммы был устроен сад, разбитый вдоль Никольской ул. между госпиталем и манежем.

Построен и оборудован был госпиталь с учетом всех достижений медицины того времени - паровое отопление, обильное водоснабжение, прекрасная вентиляция и прочее. Госпиталь состоял из двух отделений на 15 кроватей каждое. Им бесплатно пользовались крестьяне Красносельской и Дудергофской волостей, служащие удельной конторы и военные, стоящие при лагере в зимнее время. В штат госпиталя входили особый врач, 2 фельдшера, кастелянша и 7 человек прислуги. Содержание госпиталя обходилось Удельному ведомству в 8,5 тыс. рублей в год. В год в Красносельский госпиталь поступало 328 человек, амбулаторно обслуживалось 5 тыс. человек. Смертность была невысокой, успешно вылечивались тифозные больные. В 1880-х гг. заведующим был доктор медицины доцент Военно-медицинской академии Т. И. Богомолов.

В советское время госпиталь стал Городской больницей. С 1973 г., когда Красное Село было присоединено к Ленинграду, в этом здании разместилась больница сельского Ломоносовского района. Закрылась она несколько лет назад. Некоторое время помещение занимало подворье Свято-Троицкого собора. В настоящее время Объект не используется. [1,2,3]

Рис. 11. Фасад Удельной больницы. Чертеж 1848 г., арх. Х.Ф.Мейер

[1] Удельная больница - Городская больница - Областная больница Ломоносовского района - Подворье Свято-Троицкого собора (https://www.citywalls.ru/photo226215.html);
[2] Очерки истории Красного Села и Дудергофа. ДБ, Санкт-Петербург, 2007;
[3] Т.И.Николаева. Красное Село времен расцвета под Петербургом. История Петербурга. No 2 (18)/ 2004, С. 117-14.

6. Сведения о фактическом использовании Объекта с приложением материалов фотофиксации

В данном разделе приведена информация о состоянии Объекта, элементах благоустройства, входах в Объект, о фактических пользователях Объекта и наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта).

6.1.Описание и состояние Объекта

Ввиду того, что фасады и конструктивные элементы Объекта, находятся в неудовлетворительном состоянии (письмо администрации Выборгского района Санкт-Петербурга от 24.03.2025 № 01-33-3955/25-0-01), сотрудниками ГБУ «ГУИОН» при осуществлении выездных мероприятий произведен осмотр снаружи аварийного здания.

Информация о состоянии Объекта, содержащаяся в подготовленных КГИОП актах технического состояния ОКН (от 18.10.2024 и от 26.09.2017) и отнесения ОКН к ОКН, находящимся в неудовлетворительном состоянии (от 09.08.2017), акте обследования нежилого фонда Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 01.10.2023, актуализированная сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 19.08.2025, приведена ниже.

№ п/п	Параметр, элемент	Описание, состояние
1.	Объемно-пространственное решение	Объект, рассматриваемый в настоящем документе, представляет собой деревянное одноэтажное Н-образное в плане здание с ризалитом по центральной оси северо-восточного фасада, соединенным с восточным боковым объемом здания поздней кирпичной пристройкой, со скатной и вальмовой крышей, к которому со стороны юго-западного фасада примыкает палисадник, представляющий собой прямоугольный участок, огражденный с трех сторон фасадами здания, а с юго-запада - современным металлическим забором (историческая ограда палисадника полностью утрачена). По визуальному осмотру состояние неудовлетворительное.
2.	Архитектурно-конструктивные элементы	
2.1.	Основания	
2.1.1.	Фундамент	Ленточный, бутовый. Наблюдаются деформации проседание, отклонения по вертикали. По визуальному осмотру стен и цоколя в неудовлетворительном состоянии
2.1.2.	Цоколи	Облицован известняком. Частично скрыты культурным слоем, имеются сколы трещины.
2.1.3.	Отмостки	Бетонная, отсутствует.

2.2.	Несущие конструкции	
2.2.1.	Стены	Деревянный брус, по визуальному осмотру в неудовлетворительном состоянии.
2.2.2.	Колонны, столбы	Отсутствуют
2.3.	Перекрытия – имеется деформация	
2.3.1.	Подвалов	Недоступны для осмотра
2.3.2.	Межэтажные	Плоские по деревянным балкам с дощатым подбором.
2.3.3.	Перемычки оконных и дверных проемов	Прямые, полуциркульные термальных окон в тимпанах торцевых фасадов боковых объемов здания, треугольная в завершении средней части трехчастного окна в тимпане юго-западного фасада
2.4.	Крыша	Двухскатная, вальмовая с дымовыми трубами
2.4.1.	Трубы	Наблюдается частичное разрушение кирпичной кладки
2.4.2.	Стропила	Не доступны для осмотра
2.4.3.	Обрешетка	Не доступна для осмотра
2.4.4.	Кровля	Металлическая, шифер. На отдельных участках наблюдается деформация окрытия, коррозия.
2.5.	Главы, шатры	Отсутствуют
2.6.	Наружные водоотводные конструкции	
2.6.1.	Желоба	Металлические
2.6.2.	Трубы	Отсутствуют
2.6.3.	Сливы	Металлические
2.7.	Фасады	
2.7.1.	Облицовка стен	Профильная доска. Наблюдается
2.7.2.	Окраска стен	Окрашены; Наблюдались шелушение и утраты окрасочного слоя.
2.7.3.	Монументальная живопись, лепнина	Отсутствует.
2.7.4.	Декоративные элементы	Завершение торцевых фасадов боковых объемов и центральной части юго-западного фасада треугольными фронтонами, профилированные деревянные наличники в оформлении оконных проемов, плоские лопатки в оформлении углов объемов здания и центральной части юго-западного фасад

2.7.5.	Карнизы	Венчающий большого выноса с деревянным фризом, большого выноса в оформлении фронтонов
2.7.6.	Пилястры	Отсутствуют.
2.7.7.	Балконы, лоджии, крыльца	Отсутствуют
2.7.8.	Окна	Проемы прямоугольные, термальные, трехчастный проем с треугольным завершением центральной части и с прямыми завершениями боковых частей; заполнения деревянные
2.7.9.	Двери	Проемы прямоугольные; заполнения деревянные, металлические. Часть заколочены. Наблюдаются деформации загрязнения, частичные утраты
2.8.	Интерьеры помещений	Недосупны для осмотра по причине аварийности здания
2.9.	Монументы, постаменты, скульптуры, обелиски, колонны	Отсутствуют
2.10.	Инженерные коммуникации	По информации администрации Выборгского района (письмо от 27.08.2025 №07-54-660/25-0-1), Объект не подключён к сетям инженерного обеспечения В ходе осмотра ГБУ «ГУИОН» коммуникации не выявлены.
2.11.	Территория ОКН	Палисадник. Объемно-пространственное и планировочное решение местоположение палисадника перед юго-западным фасадом центрального объема здания, ограниченное южными частями боковых объемов; насаждения: историческая одиночная посадка липы мелколистной в юго-западной части палисадника. Ограда. Объемно-пространственное и планировочное решение историческое местоположение ограды (в настоящее время историческая ограда полностью утрачена).
3.	Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:	Отсутствуют.

Общее техническое состояние ОКН характеризуется как неудовлетворительное.

Объект относится к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии (Акт отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Фелерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии от 09.08.2017г.).

Текущее состояние Объекта отражено в материалах фотофиксации, приведенных в п. 6.6. настоящих сведений.

6.2.Элементы благоустройства Объекта (сведения, касающихся подключения (технологического присоединения) к инженерным сетям

По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 19.09.2025 не выявлены действующие инженерные коммуникации.

По информации администрации Выборгского района (письмо от 27.08.2025 №07-54-660/25-0-1), Объект не подключён к сетям инженерного обеспечения.

По информации КЭиИО (письмо от 14.08.2025 № 01-20-16157/25-0-2, содержащем, информацию от ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ГУП «ТЭК СПб», ООО «ПетербургГаз», ООО «ПетербургТеплоЭнерго» и ПАО «Россети Ленэнерго» сообщается следующее:

1) Холодное водоснабжение. В отношении Объекта заявок на заключение договоров о подключении (технологическом присоединении) в адрес ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» не поступало, договоры холодного водоснабжения и водоотведения не заключались. Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения в отношении Объекта не выдавались. Подключение Объекта к централизованной системе ХОЛОДНОГО водоснабжения возможно выполнить по проектируемому водопроводному вводу наружным диаметром 110 мм с подключением от водопроводной сети диаметром 150 мм со стороны улицы Лермонтова. Сброс бытовых сточных вод может быть выполнен по проектируемому выпуску расчётного диаметра в сеть бытовой канализации диаметром 300 мм по улице Равенства;

Водоотведение – не осуществляется, канализация выгребная;

2) ОКН располагается в зоне теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб», котельная «8-я Красносельская» по адресу: Красное Село, Кингисеппское ш., д. 55, располагающей резервом мощности для подключения объектов перспективного строительства;

3) Технологическое присоединение ОКН к действующим газораспределительным сетям возможно (при условии наличия свободной пропускной способности на ГРС на момент подачи заявки;

4) Теплоснабжение Объекта осуществлялось на основании договора теплоснабжения от 01.10.1997 No606/477, заключенного с Приход Свято-Троицкой церкви. 18.06.2025 г. система теплопотребления здания отключена от теплоснабжения. Договор с Приход Свято-Троицкой церкви расторгнут 20.06.2025 г.;

5) Объект находится в зоне действия ПС 110 кВ Петродворец (ПС 197), открытой для технологического присоединения. Технологическое присоединение ОКН к электрическим сетям возможно при условии заключения договора.

6.3. Фактические пользователи Объекта

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

Согласно письму ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 02.09.2025 № ИВ-130-12666, ОКН не является защитным сооружением гражданской обороны.

6.4. Сведения о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта

Согласно письму администрации Выборгского района (от 27.08.2025 № 07-54-660/25-0-1), информация о перепланировках, а также изменении внешних границ Объекта отсутствует.

Согласно акту обследования ОКН от 01.10.2023, ККИ перепланировки (переустройства) не выявлялись в связи с отсутствием доступа на Объект.

Сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 19.09.2025 выявление наличия самовольных перепланировок не осуществлено, ввиду аварийности здания ОКН и невозможности полноценного осмотра помещений.

6.5. Входы в Объект

Согласно письму администрации Выборгского района (от 27.08.2025 № 07-54-660/25-0-1), входы в Объект недействующие: дверные проемы закрыты/зашиты фанерой; оконные проемы зашиты фанерой, что подтверждается сотрудниками ГБУ «ГУИОН», в результате проведенного выезда на Объект от 19.09.2025.

Согласно поэтажному плану Объект имеет шесть входов (см. Рис. 13).

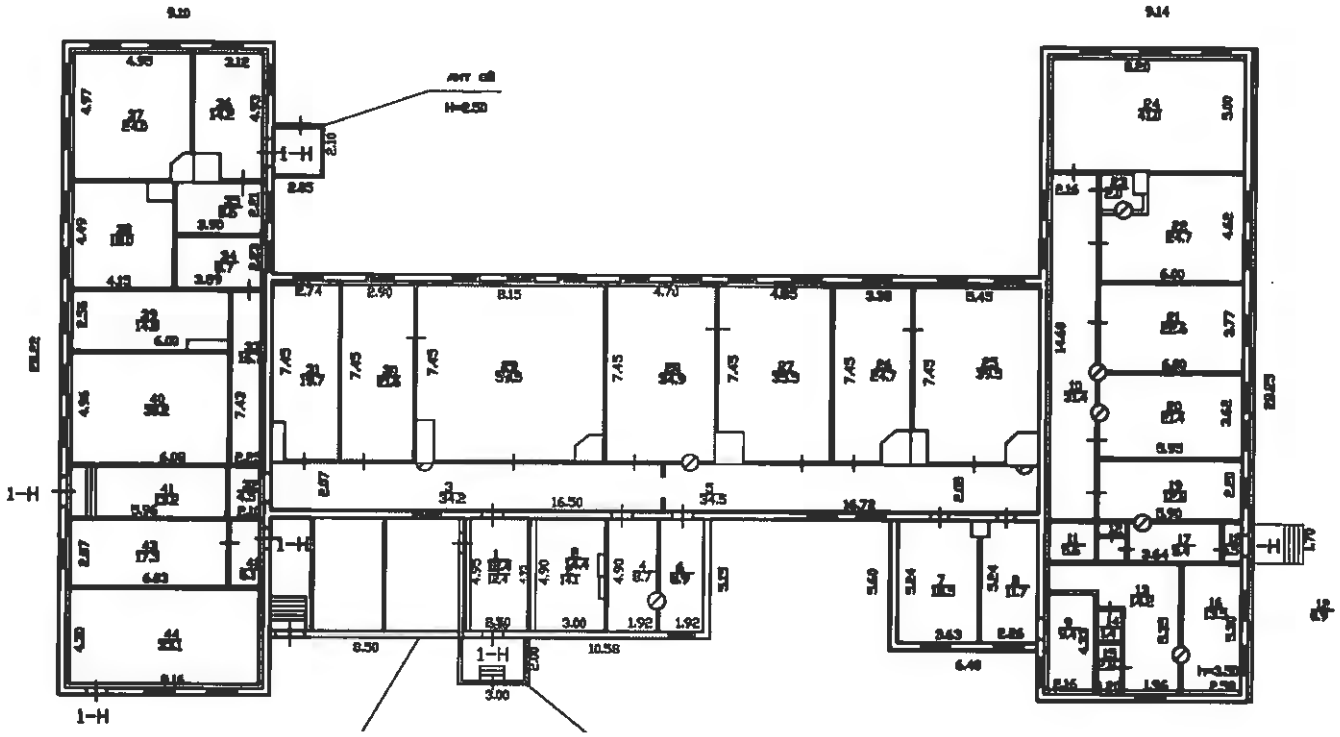


Рис 13. Поэтажный план Объекта

6.6. Материалы фотофиксации Объекта от 19.09.2025

На Фото 1 – 10 представлены виды доступных к осмотру фасадов, их частей и территории Объекта.

Фото 1. Вид на западный фасад Объекта

Фото 2. Общий вид с юго-востока

Фото 3. Фасад восточного бокового объема здания (фрагмент)

Фото 4. Фрагмент южного фасада

Фото 5. Вид Объекта с юго-востока на южный и восточный фасады

Фото 6. Фрагмент северного фасада

Фото 7. Северный фасад. Поздняя пристройка между центральным ризалитом и восточным боковым объемом здания

Фото 8. Восточный фасад

Фото 9. Фрагмент северного фасада

Фото 9. Палисадник

Фото 10. Общий вид с юга	

Начальник отдела формирования проектов И.В.Девятко

Заместитель начальника отдела формирования проектов А.Н.Крутова

Юрисконсульт 2 категории отдела формирования проектов Т.К.Гаджиев

Эксперт 2 категории отдела формирования проектов С.Д.Андреева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ
КРАСНОСЕЛЬСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Партизана Германа, 3, Санкт-Петербург, 198329
Тел. (812) 241-4203, Факс (812) 736-8888
E-mail: tukrsl@gov.spb.ru

Адм-ция Красносельского р-на СПб
№ 07-54-660/25-0-1
от 27.08.2025

Исполняющему обязанности
заместителя директора
СПб ГБУ «Городское управления
инвентаризации и оценки
недвижимого и движимого имущества»

Девятко И.В.

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

info@guion.spb.ru

Уважаемый Игорь Викторович!

Администрация Красносельского района Санкт-Петербурга (далее - администрация), рассмотрев Ваше обращение от 30.07.2025 № 01-2947/25-0-0, направляет запрашиваемые сведения и документы в отношении объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова, д. 30, литера А (далее – Объект):

1. Состояние Объекта: неудовлетворительное;
2. Элементы благоустройства: ограда; подключение к сетям инженерного обеспечения – отсутствует;
3. Входы в Объект недействующие: дверные проемы закрыты/зашиты фанерой; оконные проемы зашиты фанерой;
4. Объект не используется;
5. Информация о перепланировках отсутствует;
6. Информация об изменении внешних границ Объекта отсутствует;
7. Документы технического учета: технический паспорт на нежилое строение, ведомость помещений, ситуационный план прилагаются;
8. ФИО и контакты должностных лиц, назначенных за координацию доступа на Объект: зам. начальника отдела строительного контроля СПб ГКУ «Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга» (далее – Красносельское РЖА) Маслова Лариса Леонидовна (241-38-46), ведущий инженер Лисая Марина Юрьевна (241-38-36), ведущий экономист планово-экономического отдела Красносельского РЖА Брантова Любовь Игоревна (241-38-13).

Приложение:

1. Технический паспорт на нежилое строение – на 11 л.;
2. Ведомость помещений – на 2 л.;
3. Ситуационный план – на 1 л.

Первый заместитель
главы администрации **И.А.Сушков**

Первова Т.Л. (812) 576 13 64
Васильева В.Г. (812) 241 38 46

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно–инвентаризационное бюро Красносельского и Петродворцового районов

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	**Стационар**
район	**Красносельский**
город	**Санкт-Петербург, город Красное Село**
улица (пер.)	**улица Лермонтова, дом 30, литера А**

Квартал № ***9031***
Инвентарный № ***07/01КС-1270***

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Масштаб 1:500

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

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт	
		1014					

III. Благоустройство здания (в кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Общая площадь,кв.м	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
798.7	798.7	-	-	-	-	798.7	798.7	-	-	-	-	-	798.7	-	-	798.7	

IV. Общие сведения

Назначение ***Нежилое***

Использование ***Лечебно-санитарное***

Количество мест (мощность)

а) Общая площадь 798.7 кв.м

б)

в)

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	Основное строение	956.7	956.7	3.80	3635
а	тамбур	6.0	6.0	2.50	15
а1	пристройка	43.8	43.8	3.00	131
а2	тамбур	4.3	4.3	2.50	11
а3	крыльцо	3.7	3.7		
	Итого по строению:		1014.5		3792

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А Год постройки: 1830 Число этажей: 1

Группа капитальности: IV Вид внутренней отделки: простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		бутовый ленточный		6		6	70	4.20
2	а. Стены и их наружная отделка		из бревен		28		28	70	19.60
	б. Перегородки		деревянные					0	
3	Перекрытия	чердачное	деревянные оштукатуренные		11		11	65	7.15
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша		из шифера по деревянной обрешетке		2		2	15	0.30
5	Полы		дощатые, окрашены		3		3	70	2.10
6	Проемы	Оконные	по два глухих переплета в проеме					0	
		Дверные	филенчатые, окрашены		11		11	65	7.15
7	Внутренняя отделка		штукатурка; окраска		17		17	60	10.20
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение	скрытая проводка		20	-0.6	19.4	60	11.64
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция	естественная					0	
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы		крыльца		2		2	70	1.40
				Итого	100.0		99.4		63.74

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{63.74 \text{x } 100}{99.4} =$ **64.0%**

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Год постройки: Число этажей:

Группа капитальности: Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Стены и их наружная отделка								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы								
				Итого	100		100		

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

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:
Группа капитальности:

Год постройки:
Вид внутренней отделки:

Число этажей:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Стены и их наружная отделка								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы								
				Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{x 100}}{100} = \%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера а	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера а1	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера а2	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты	кирпичные столбы с цоколем из досок	11		11	кирпичные столбы с кирпичным цоколем	4		4	кирпичные столбы с деревянным цоколем из пластин	11		11
Стены и перегородки	дощатые, окрашены	26		26	кирпичные	25		25	дощатые, окрашены	26		26
Перекрытия	деревянные утепленные по балкам	4		4	деревянные неутепленные	16	-16		деревянные неутепленные	4		4
Крыша	из шифера по деревянной обрешетке	13		13	из шифера по деревянной обрешетке	6		6	из шифера по деревянной обрешетке	13		13
Полы	дощатые, без окраски	7		7	дощатые по лагам на кирпичных столбах	9		9	дощатые по лагам на кирпичных столбах	7		7
Проемы	простые дощатые, окрашены	14		14	простые дощатые, не окрашены	10		10	простые дощатые, окрашены	14		14
Отделочные работы	окраска	18	-18		без отделки	8	-8		отсутствует	18	-18	
Электроосвещение	открытая проводка	4		4	отсутствует	20	-20		открытая проводка	4		4
Прочие работы	крыльца	3	-3		отсутствуют	2	-2		отсутствуют	3	-3	
ИТОГО:		100	x	79.0		100	x	54.0		100	x	79.0

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
А	Основное строение	5	1 е	куб. м	32.70	0.99									0.99	32.37	3000	97110	64	34960
А	Основное строение (превышение объема)	5	1 е	куб. м	32.70	0.99			0.98						0.97	31.72	635	20142	64	7251
а	тамбур	4	93 а	куб. м	10.50	0.79									0.79	8.3	15	125	75	31
а1	пристройка	5	1 а	куб. м	23.00	0.54									0.54	12.42	131	1627	75	407
а2	тамбур	4	93 а	куб. м	10.50	0.79									0.79	8.3	11	91	75	23
																	Всего:	119095		42672
Стоимость в ценах 2012 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2011 г. № 1762																		16597642		5937893

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.							Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На группу капитальн.	Климатический район	На необоруд. подвал			Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
														Всего	0		0

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	№таблицы	Измеритель	Стоимоть измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								
Всего:												

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	119095	42672					119095	42672
2012	16597642	5937893					16597642	5937893

« 26 » сентября 2012 г. Исполнил _____ (Вушкина А.В.)

« » сентября 2012 г. Проверил _____ (Кривская Е.А.)

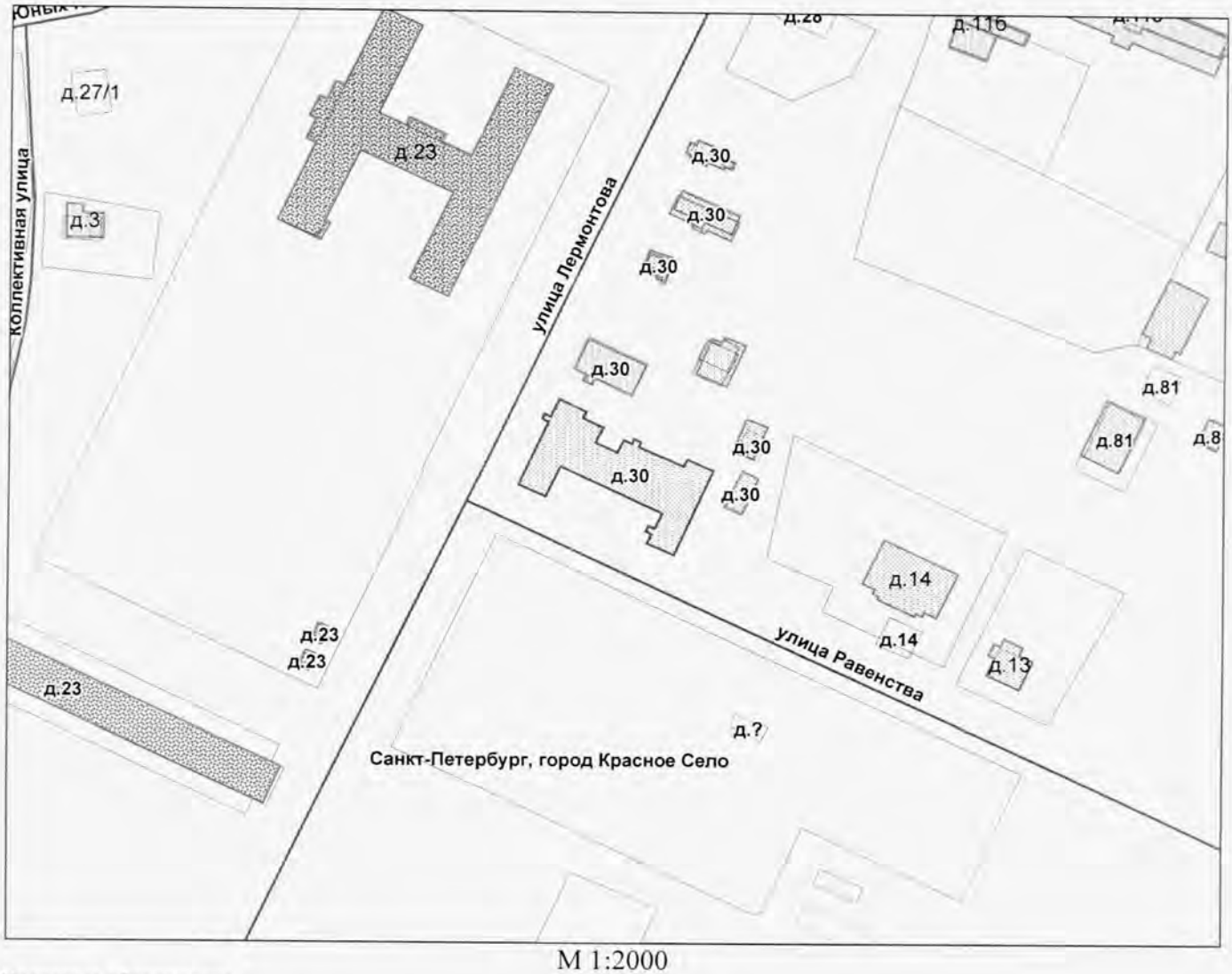
« » сентября 2012 г. Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов _____ (Ж.А. Алекса)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А
Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30



М 1:2000

Условные обозначения
▬▬ - граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

_____(Ж.А. Алекса)
М.П. «26» сентября 2012 г.

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, 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
1	**1-Н**	1	коридор	12.4		3	
		2	подсобное помещение	14.4		3	помещение
		3	коридор	34.2		3	
		4	туалет	8.7		3	
		5	коридор	34.5		3	
		6	туалет	8.9		3	
		7	кабинет	18.5		3	
		8	подсобное помещение	11.7		3	
		9	кабинет	9.4		3	
		10	коридор	31.4		3	
		11	коридор	5.6		3	
		12	шкаф	0.9		3	
		13	коридор	14.2		3	
		14	туалет	1.4		3	
		15	кладовая	2.8		3	
		16	кабинет	13.5		3	
		17	коридор	5.4		3	
		18	тамбур	1.5		3	
		19	кабинет	12.8		3	
		20	кабинет	21.4		3	
		21	кабинет	22.6		3	
		22	кабинет	24.7		3	
		23	кладовая	2.0		3	
		24	кабинет	41.0		3	
		25	кабинет	39.5		3	
		26	кабинет	24.7		3	
		27	кабинет	35.5		3	
		28	кабинет	34.9		3	
		29	кабинет	59.5		3	
		30	кабинет	21.6		3	
		31	кабинет	19.7		3	
		32	тамбур	4.5		3	
		33	коридор	16.7		3	
		34	коридор	8.7		3	
		35	коридор	8.6		3	
		36	кабинет	14.2		3	
		37	кабинет	24.0		3	
		38	кабинет	18.0		3	
		39	кабинет	14.8		3	
		40	кабинет	30.2		3	
		41	коридор	13.2		3	
		42	коридор	6.1		3	
		43	кабинет	17.3		3	
		44	кабинет	33.1		3	
			Итого по помещению 1-Н:	798.7			
			Итого по нежилым помещениям :	798.7			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 798.7

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Вушкина А.В. /

Проверил: _____ / Кривская Е.А. /

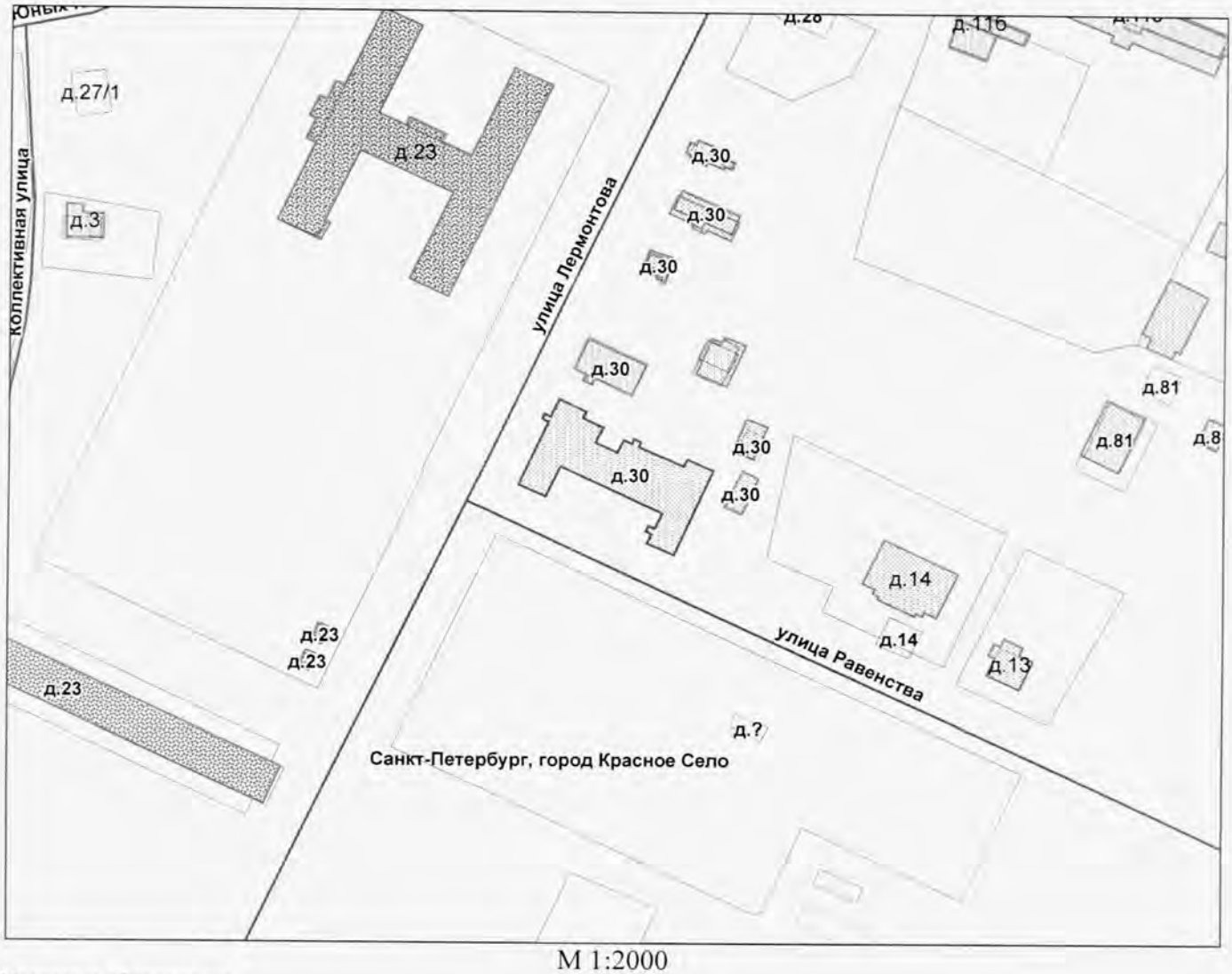
Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов / Ж.А. Алекса /

_____ _____

« 15 » ноября 2010 г.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А
Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30



М 1:2000

Условные обозначения
▬▬ - граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

_____(Ж.А. Алекса)
М.П. «26» сентября 2012 г.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно–инвентаризационное бюро Красносельского и Петродворцового районов

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	**Стационар**
район	**Красносельский**
город	**Санкт-Петербург, город Красное Село**
улица (пер.)	**улица Лермонтова, дом 30, литера А**

Квартал № ***9031***
Инвентарный № ***07/01КС-1270***

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Масштаб 1:500

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

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт	
		1014					

III. Благоустройство здания (в кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Общая площадь,кв.м	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
798.7	798.7	-	-	-	-	798.7	798.7	-	-	-	-	-	798.7	-	-	798.7	

IV. Общие сведения

Назначение ***Нежилое***

Использование ***Лечебно-санитарное***

Количество мест (мощность)

а) Общая площадь 798.7 кв.м

б)

в)

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	Основное строение	956.7	956.7	3.80	3635
а	тамбур	6.0	6.0	2.50	15
а1	пристройка	43.8	43.8	3.00	131
а2	тамбур	4.3	4.3	2.50	11
а3	крыльцо	3.7	3.7		
	Итого по строению:		1014.5		3792

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А Год постройки: 1830 Число этажей: 1

Группа капитальности: IV Вид внутренней отделки: простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		бутовый ленточный		6		6	70	4.20
2	а. Стены и их наружная отделка		из бревен		28		28	70	19.60
	б. Перегородки		деревянные					0	
3	Перекрытия	чердачное	деревянные оштукатуренные		11		11	65	7.15
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша		из шифера по деревянной обрешетке		2		2	15	0.30
5	Полы		дощатые, окрашены		3		3	70	2.10
6	Проемы	Оконные	по два глухих переплета в проеме					0	
		Дверные	филенчатые, окрашены		11		11	65	7.15
7	Внутренняя отделка		штукатурка; окраска		17		17	60	10.20
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение	скрытая проводка		20	-0.6	19.4	60	11.64
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция	естественная					0	
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы		крыльца		2		2	70	1.40
				Итого	100.0		99.4		63.74

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{63.74 \text{x } 100}{99.4} =$ **64.0%**

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Год постройки: Число этажей:

Группа капитальности: Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Стены и их наружная отделка								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы								
				Итого	100		100		

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

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:
Группа капитальности:

Год постройки:
Вид внутренней отделки:

Число этажей:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Стены и их наружная отделка								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы								
				Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{x 100}}{100} = \%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера а	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера а1	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера а2	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты	кирпичные столбы с цоколем из досок	11		11	кирпичные столбы с кирпичным цоколем	4		4	кирпичные столбы с деревянным цоколем из пластин	11		11
Стены и перегородки	дощатые, окрашены	26		26	кирпичные	25		25	дощатые, окрашены	26		26
Перекрытия	деревянные утепленные по балкам	4		4	деревянные неутепленные	16	-16		деревянные неутепленные	4		4
Крыша	из шифера по деревянной обрешетке	13		13	из шифера по деревянной обрешетке	6		6	из шифера по деревянной обрешетке	13		13
Полы	дощатые, без окраски	7		7	дощатые по лагам на кирпичных столбах	9		9	дощатые по лагам на кирпичных столбах	7		7
Проемы	простые дощатые, окрашены	14		14	простые дощатые, не окрашены	10		10	простые дощатые, окрашены	14		14
Отделочные работы	окраска	18	-18		без отделки	8	-8		отсутствует	18	-18	
Электроосвещение	открытая проводка	4		4	отсутствует	20	-20		открытая проводка	4		4
Прочие работы	крыльца	3	-3		отсутствуют	2	-2		отсутствуют	3	-3	
ИТОГО:		100	x	79.0		100	x	54.0		100	x	79.0

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
А	Основное строение	5	1 е	куб. м	32.70	0.99									0.99	32.37	3000	97110	64	34960
А	Основное строение (превышение объема)	5	1 е	куб. м	32.70	0.99			0.98						0.97	31.72	635	20142	64	7251
а	тамбур	4	93 а	куб. м	10.50	0.79									0.79	8.3	15	125	75	31
а1	пристройка	5	1 а	куб. м	23.00	0.54									0.54	12.42	131	1627	75	407
а2	тамбур	4	93 а	куб. м	10.50	0.79									0.79	8.3	11	91	75	23
																	Всего:	119095		42672
Стоимость в ценах 2012 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2011 г. № 1762																		16597642		5937893

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.							Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На группу капитальн.	Климатический район	На необоруд. подвал			Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
														Всего	0		0

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	№таблицы	Измеритель	Стоимоть измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								
Всего:												

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	119095	42672					119095	42672
2012	16597642	5937893					16597642	5937893

« 26 » сентября 2012 г. Исполнил _____ (Вушкина А.В.)

« » сентября 2012 г. Проверил _____ (Кривская Е.А.)

« » сентября 2012 г. Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов _____ (Ж.А. Алекса)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, 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
1	**1-Н**	1	коридор	12.4		3	
		2	подсобное помещение	14.4		3	помещение
		3	коридор	34.2		3	
		4	туалет	8.7		3	
		5	коридор	34.5		3	
		6	туалет	8.9		3	
		7	кабинет	18.5		3	
		8	подсобное помещение	11.7		3	
		9	кабинет	9.4		3	
		10	коридор	31.4		3	
		11	коридор	5.6		3	
		12	шкаф	0.9		3	
		13	коридор	14.2		3	
		14	туалет	1.4		3	
		15	кладовая	2.8		3	
		16	кабинет	13.5		3	
		17	коридор	5.4		3	
		18	тамбур	1.5		3	
		19	кабинет	12.8		3	
		20	кабинет	21.4		3	
		21	кабинет	22.6		3	
		22	кабинет	24.7		3	
		23	кладовая	2.0		3	
		24	кабинет	41.0		3	
		25	кабинет	39.5		3	
		26	кабинет	24.7		3	
		27	кабинет	35.5		3	
		28	кабинет	34.9		3	
		29	кабинет	59.5		3	
		30	кабинет	21.6		3	
		31	кабинет	19.7		3	
		32	тамбур	4.5		3	
		33	коридор	16.7		3	
		34	коридор	8.7		3	
		35	коридор	8.6		3	
		36	кабинет	14.2		3	
		37	кабинет	24.0		3	
		38	кабинет	18.0		3	
		39	кабинет	14.8		3	
		40	кабинет	30.2		3	
		41	коридор	13.2		3	
		42	коридор	6.1		3	
		43	кабинет	17.3		3	
		44	кабинет	33.1		3	
			Итого по помещению 1-Н:	798.7			
			Итого по нежилым помещениям :	798.7			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 798.7

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

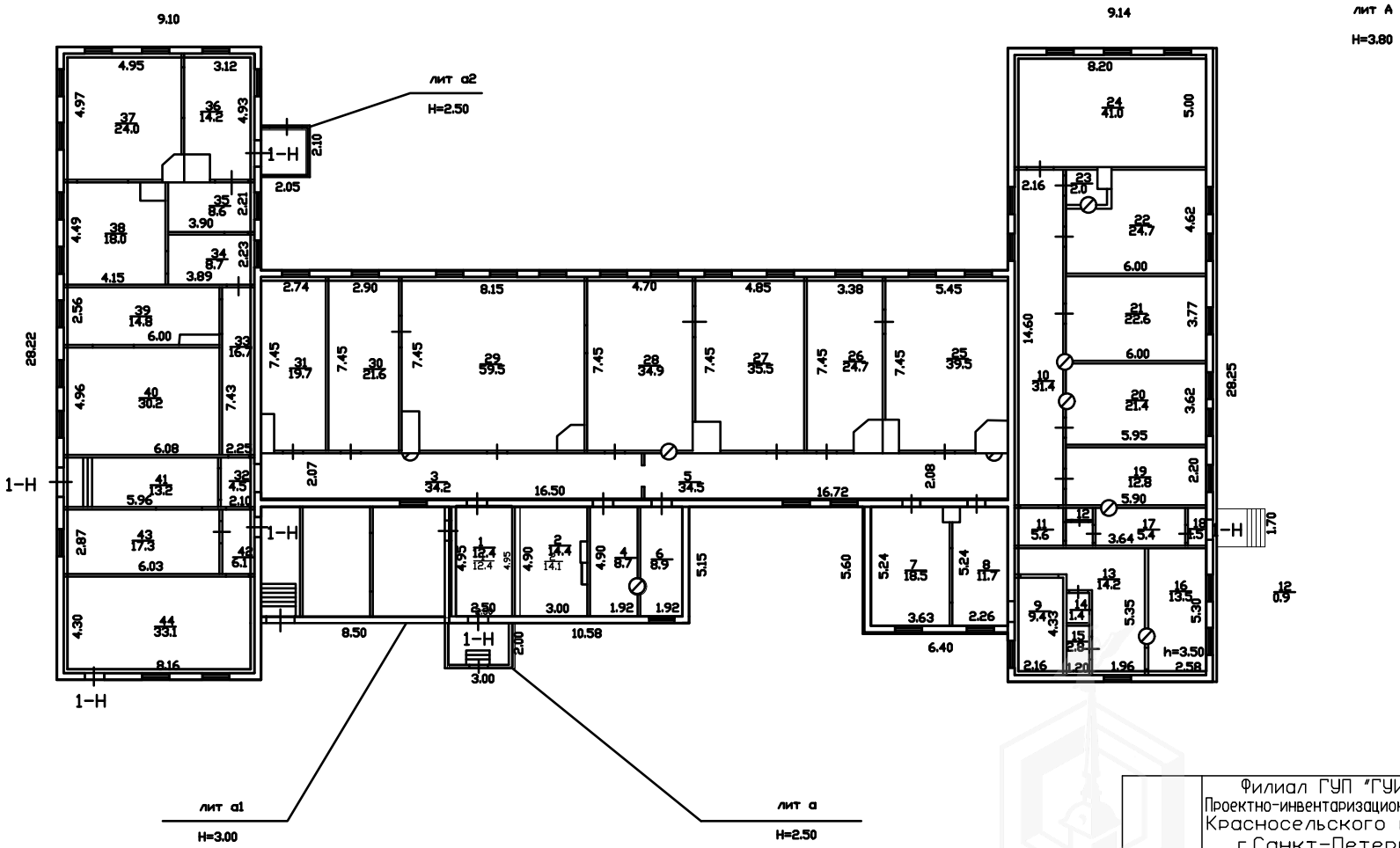
Исполнил: _____ / Вушкина А.В. /

Проверил: _____ / Кривская Е.А. /

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

_____ _____

« 15 » ноября 2010 г.



	Филиал ГУП "ГУИОН" Проектно-инвентаризационное бюро Красносельского района г.Санкт-Петербург	Инв.номер 07 / 01КС-1270
лист 1	Поэтажный план строения по адресу: СПб, г.Красное Село,ул.Лермонтова,д.30,лит.А,1этаж	Масштаб 1:200
листов 1		

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Управление контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга

ул. Рылеева, дом 7, литера А,
Санкт-Петербург, 190000
тел. (812) 576-34-03, факс (812) 241-30-90
http://www.gov.spb.ru
ОКПО 01755278 ОГРН 1167847166882 ОКОГУ 2300280
ИНН/КПП 7801305857/784101001

№01-37-315/25-0-1 от 26.08.2025

На № _____ от _____

СПБ ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»

На обращение СПБ ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» от 30.07.2025 № 01-2948/25-0-0 (вх. от 30.07.2025 № 01-37-315/25-0-0) по вопросу предоставления информации в отношении объекта нежилого фонда, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А (далее – Объект), сообщаю следующее.

Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – Комитет) в рамках представленных полномочий 01.11.2023 проведено обследование Объекта, по результатам которого выявлено, что по визуальным признакам Объект законсервирован, доступ отсутствует. В связи с чем элементы благоустройства и наличие перепланировки не определены, иные сведения в отношении Объекта в Комитете отсутствуют.

В соответствии с Соглашением о взаимодействии Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) и Комитета от 12.02.2018 материалы обследования Объекта от 01.11.2023 направлены в адрес КИО письмом от 15.11.2023 № 01-16-6379/23-0-1.

Временно исполняющий обязанности начальника Управления

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 3FC38047D454D637BE5DFDB0066CDF2A
Владелец **Мальков Сергей Алексеевич**
Действителен с 05.09.2024 по 29.11.2025

С.А.Мальков

ГБУ «ГУИОН»
№ 01-9161/25-0-0
от 26.08.2025

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

01 ноября 2023 года

Обследование начато в «15» час. «00» мин.
Обследование окончено в «15» час. «10» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 30.10.2023 № 8060 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

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

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Кевлишвили В.В.

в присутствии:

проведено обследование, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:40:0009031:1035.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0460К000100000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 798.7 кв.м. Этаж: первый. Вход: информация в БД ИТС "Аренда" отсутствует. Элементы благоустройства: информация в БД ИТС "Аренда" отсутствует.

Статус объекта культурного наследия: Объект культурного наследия регионального значения.

Основание пользования (при наличии): вещные права: право государственной собственности Санкт-Петербурга (рег. № 78/035/2018-2 от 14.06.2018), обязательственные права: отсутствуют.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Olimpus Tough TG-4(№ 3400579)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: выписки из ЕГРН, приложенной к обращению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 17.10.2023 № 04-07-61796/22-0-2.

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☐ Обеспечен ☑ Не обеспечен

Объект:

☐ Используется ☑ Не используется

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт ☐ Удовлетворительное

☐ Отличное ☐ Неудовлетворительное

☐ Нормальное

Вид использования Объекта: не используется.

Пользователь: не выявлен.

		В				

Перепланировка/переустройство: не выявлялись в связи с отсутствием доступа на Объект.

Иные лица, использующие Объект: сведения отсутствуют.

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: по визуальным признакам Объект не используется. Со слов сотрудников СПб ГКУ «Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга» Объект законсервирован, хозяйственная деятельность на Объекте не осуществляется.

Выявленные нарушения: выявить не представилось возможным.

Приложение:

V	Фототаблица
	Копии документов технического учета

Иное:

Главный специалист (должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	/ Бабаенко С.В. / (фамилия, имя, отчество)
Ведущий специалист (должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	/ Кевлишвили В.В. / (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 01 ноября 2023 года в соответствии с заданием № 8060 от 30.10.2023 Адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А

ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Вид на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Кевлишвили В.В. /

Фото 3	
Описание:	Вид на Объект

Фото 4	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Кевлишвили В.В. /

Фото 5	
Описание:	Вид на Объект

Фото 6	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Кевлишвили В.В. /

Фото 7	
Описание:	Вид на Объект

Фото 8	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Кевлишвили В.В. /

Фото 9	
Описание:	Вид на Объект

Фото 10	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Кевлишвили В.В. /

Фото 11	
Описание:	Вид на Объект

Фото 12	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Кевлишвили В.В. /

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ**

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

№01-20-16157/25-0-2 от 14.08.2025

На № _____от _____

**Исполняющему обязанности
заместителя директора
СПб ГБУ «ГУИОН»**

Девятко И.В.

Уважаемый Игорь Викторович!

В связи с обращением СПб ГБУ «ГУИОН» от 30.07.2025 № 01-2949/25-0-0 по вопросу предоставления сведений, касающихся подключения (технологического присоединения) к инженерным сетям объекта культурного наследия по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А, кадастровый номер здания объекта 78:40:0009031:1035, направляем для сведения и учета в дальнейшей работе полученные Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению заключения ресурсоснабжающих организаций Санкт-Петербурга (см. приложение).

Приложение: по тексту в 1 экз.

**Заместитель
председателя Комитета**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 00C5535EB5DC1A62341E423A4DA747049B
Владелец **Мельникова Светлана Анатольевна**
Действителен с 29.08.2024 по 22.11.2025

С.А.Мельникова

Галушкин Леонид Анатольевич
576-58-61

ГБУ «ГУИОН»
№ 01-8352/25-1-0
от 15.08.2025

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

02.09.2025 № ИВ-130-12666

На № 01-2962/25-0-0 от 30.07.2025

ГБУ «ГУИОН»

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

Девятко ИВ
Для учета в работе
15.09.2025

О предоставлении учетных данных

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2024 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 №926, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова, д. 30, лит. А, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
00BC7128149BF0436808A8DF9D9B228012
Владелец: Цыганов Егор Вячеславович
Действителен с 14.07.2025 по 07.10.2026

ГБУ «ГУИОН»
№ 01-9829/25-0-0
от 15.09.2025

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ (КГИОП)

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

Исполняющему обязанности заместителя директора ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» (ГБУ ГУИОН)

Девятко И.В.

info@guion.spb.ru

– №01-43-19430/25-0-1 от 28.08.2025
На № 01-2950/25-0-0 от 30.07.2025
Рег. № 01-43-19430/25-0-0 от 30.07.2025

Уважаемый Игорь Викторович!

Рассмотрев Ваше обращение о предоставлении учетной документации по объекту культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой», расположенному по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова, д. 30, литера А (далее - Объект), входящему в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями», КГИОП сообщает, что заверенные копии на бумажных носителях имеющейся учетной документации по Объекту Вы или Ваш представитель может получить в отделе обработки и хранения документированной информации КГИОП в приемные дни. Время работы отдела Вы можете уточнить по номеру телефона: 417-43-03.

Временно исполняющий обязанности заместителя председателя КГИОП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00CCD63D84DD80DD5379B0D13DBD566AEA
Владелец **Яковлев Петр Олегович**
Действителен с 03.02.2025 по 29.04.2026

П.О. Яковлев

Евтеев К.С.
8 (812) 576-15-07

ГБУ «ГУИОН»
№ 01-9265/25-0-0
от 29.08.2025

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527
КОПИЯ ВЕРНА
Исполнитель

10. 10. 2023 № 320-ор/23

О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 06.12.2017 № 07-19-458/17

1. Внести в распоряжение КГИОП от 06.12.2017 № 07-19-458/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — объект) следующие изменения:

1.1. В графе «регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, слово «отсутствует» заменить на «781721213770015».

1.2. В пункте 7 раздела 1 охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, слова «План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелёными насаждениями», утвержденный КГИОП 09.09.2005 г., согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству.» заменить словами «границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелёными насаждениями», утвержденный распоряжением КГИОП от 07.06.2023 № 433-рп, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству.».

1.3. Изложить пункт 1 раздела «Приложение» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, в следующей редакции: «1. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелёными насаждениями», утвержденный распоряжением КГИОП от 07.06.2023 № 433-рп».

1.4. Изложить приложение № 1 к охранному обязательству согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

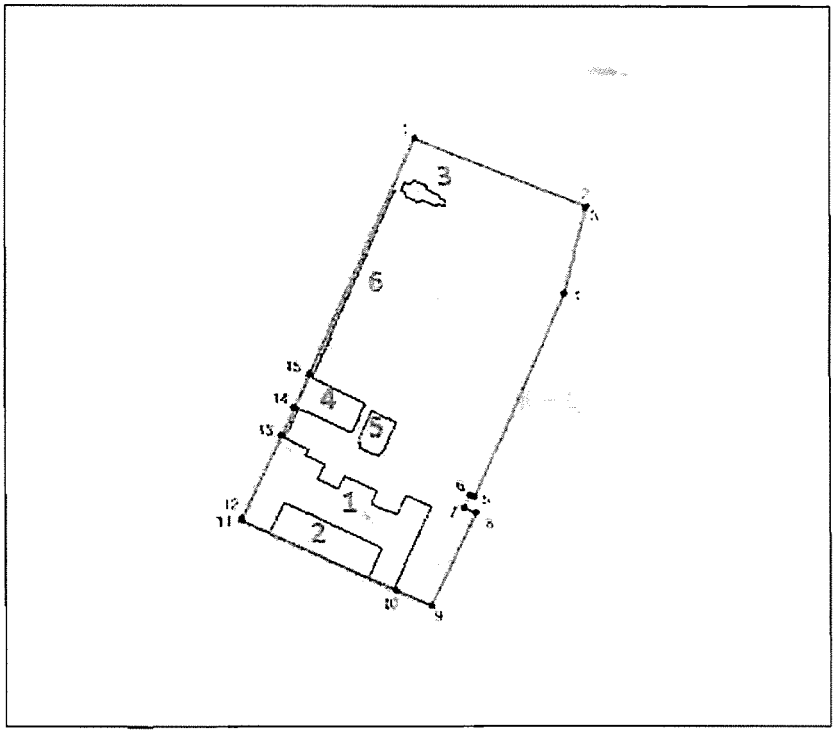
6. Контроль за выполнением распоряжения остается за первым заместителем председателя Комитета Михайловым А.В.

Первый заместитель председателя Комитета А.В. Михайлов

Приложение к распоряжению КГИОП
от 10.10.2023 № 320-00/23

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова, 30

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

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

Состав объекта культурного наследия:

1. Главное здание с палисадником и оградой;
2. Часовня;
3. Погреб;
4. Служба;
5. Ограда с воротами.

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

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат	СК-1964				
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	71557.89	100631.46	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
2	71536.71	100683.98	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
3	71536.20	100683.81	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
4	71509.11	100677.41	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
5	71446.67	100649.55	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
6	71447.29	100648.05	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
7	71443.29	100646.39	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
8	71441.71	100650.09	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
9	71412.68	100636.31	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
10	71417.28	100625.54	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
11	71439.45	100577.60	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
12	71440.00	100577.83	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
13	71466.00	100589.95	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
14	71474.54	100593.99	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
15	71484.71	100598.68	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
1	71557.89	100631.46	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова, 30

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

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

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

КОПИЯ ВЕРНА

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

Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова 30, лит. А «9» августа 2017 г.
(Адрес объекта)

Представители органа государственной охраны ведущий специалист отдела северных, южных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия В.А. Чиркова, начальник отдела северных, южных районов С.С. Наливкина
(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

«Главное здание» - объект культурного наследия регионального значения, в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» на основании закона Санкт-Петербурга от 20.03.1996 № 30-10.
(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург
(Республика, область, район)

Красное Село
(Город)

улица Лермонтова д. 30 лит. А офис -

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

1848-1849 - акад. арх. Мейер Христиан Филиппович арх. Камуцци Г. - завершение. Главный фасад больницы обращен на ул. Равенства. Имеются деревянные флигеля, в том числе советский. В одном флигеле - мастерская по изготовлению памятников, остальные здания заброшены, главное здание горело.

Сохранился бутовый погреб, к нему приделан вход из современного кирпича. Одноэтажное деревянное Т-образное здание со службами из бревен «в лапу» обшили «в рустик» строгаными досками. Карнизы, пилястры, парапет, пояски и продушины выполнялись «столярной работой». Здание окрасили под серую известь, окна и двери – белилами. Главный фасад больницы имел 3-11-3 осей. Центральный вход выделялся четырехколонным портиком. Боковые ризалиты на три оси были обработаны пилястрами на углах и завершались треугольными фронтонами. Постройку закончили к октябрю 1849 г. В настоящее время портик в здании отсутствует, вместо него центральные четыре оси выделены лопатками.

Имеются деформации конструкций здания, с северной стороны фасада обрушение конструкций стены, значительные участки намоканий и биопоражений.

Доступ в помещения закрыт третьим лицам. В помещениях складирован строительный и бытовой мусор, частично обгоревший.

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

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

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

Не имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

Имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

Имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

Имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

Имеется

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

Имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны:

(Подпись) Валерия Александровна Чиркова
(Ф.И.О. полностью)

(Подпись) Светлана Сергеевна Наливкина
(Ф.И.О. полностью)

№ п/п	Код ОКН
439	10532

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

КОПИЯ ВЕРНА

Исполнитель

АКТ
технического состояния объекта
культурного наследия

Санкт-Петербург «18» октября 2024 г.

Представитель(-ли) КГИОП, в лице специалиста 1-й категории отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Руцкой Е.А., произвел(-и) визуальный осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова, д. 30, лит. А (согласно Закону Санкт-Петербурга от 04.04.1996 № 30-10: Красное Село, ул. Лермонтова, 30), и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт).

Годы постройки (перестройки) и архитектор.

- Построено в 1848-1849 гг.;
- арх. Мейер Х.Ф.; Камуцци Г.

Представляет собой деревянное одноэтажное Н-образное в плане здание с ризалитом по центральной оси северо-восточного фасада, соединенным с восточным боковым объемом здания поздней кирпичной пристройкой, со скатной и вальмовой крышей, к которому со стороны юго-западного фасада примыкает палисадник, представляющий собой прямоугольный участок, огражденный с трех сторон фасадами здания, а с юго-запада – современным металлическим забором (историческая ограда палисадника полностью утрачена).

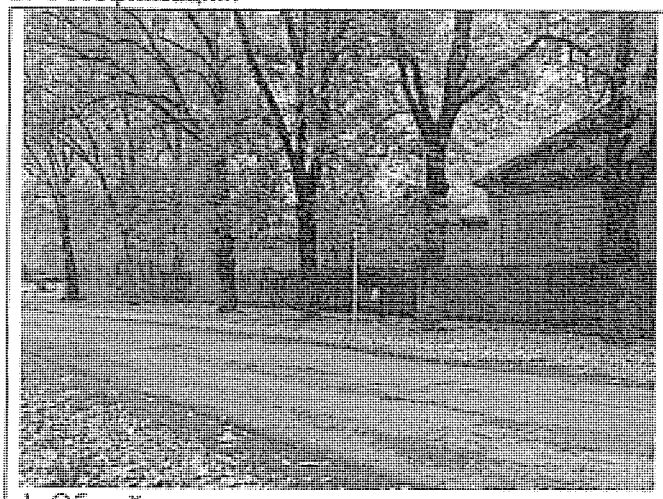
Подробное описание элементов объекта культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой» представлено в распоряжении КГИОП об утверждении предмета охраны от 29.09.2017 № 447-р.

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

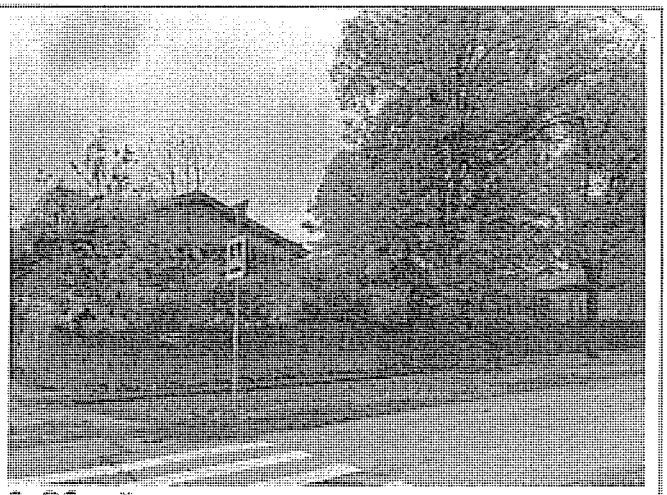
а) основания: - фундамент: по визуальному осмотру стен и цоколя в неудовлетворительном состоянии; - цоколь: облицован известняком; - отмостка: бетонная, отсутствует;
б) несущие конструкции: - стены: деревянный брус, по визуальному осмотру в неудовлетворительном состоянии; - колонны, столбы: отсутствуют;
в) перекрытия:

- подвалов: недоступны для осмотра; - межэтажные: плоские по деревянным балкам с дощатым подбором; - перемычки оконных и дверных проемов: прямые, полуциркульные термальных окон в тимпанах торцевых фасадов боковых объемов здания, треугольная в завершении средней части трехчастного окна в тимпане юго-западного фасада;
г) крыша: двускатная, вальмовая с дымовыми трубами; - стропила: недоступны для осмотра; - обрешетка: недоступна для осмотра; - кровля: металлическая, шифер;
д) главы, шатры: отсутствуют;
е) наружные водоотводные конструкции: - желоба: металлические; - трубы: отсутствуют; - сливы: металлические;
ж) фасады: - облицовка стен: профильная доска; - окраска стен: окрашены; - монументальная живопись: отсутствует; - декоративные элементы: завершение торцевых фасадов боковых объемов и центральной части юго-западного фасада треугольными фронтонами, профилированные деревянные наличники в оформлении оконных проемов, плоские лопатки в оформлении углов объемов здания и центральной части юго-западного фасада; - карнизы: венчающий большого выноса с деревянным фризом, большого выноса в оформлении фронтонов; - балконы, лоджии: отсутствуют; - крыльца: с известняковыми и бетонными ступенями; - окна: проемы прямоугольные, термальные, трехчастный проем с треугольным завершением центральной части и с прямыми завершениями боковых частей; заполнения деревянные; - двери: проемы прямоугольные; заполнения деревянные, металлические;
з) интерьеры: недоступны для осмотра по причине аварийности здания (часть перекрытий обрушены); - полы: - перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): - перегородки: - живопись (монументальная и станковая): - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: - карнизы: - лестницы: - двери:
и) монументы: отсутствуют; - постамент: - скульптура: - обелиск: - колонна:
к) инженерные коммуникации: недоступны для осмотра; - электроснабжение: - отопление:

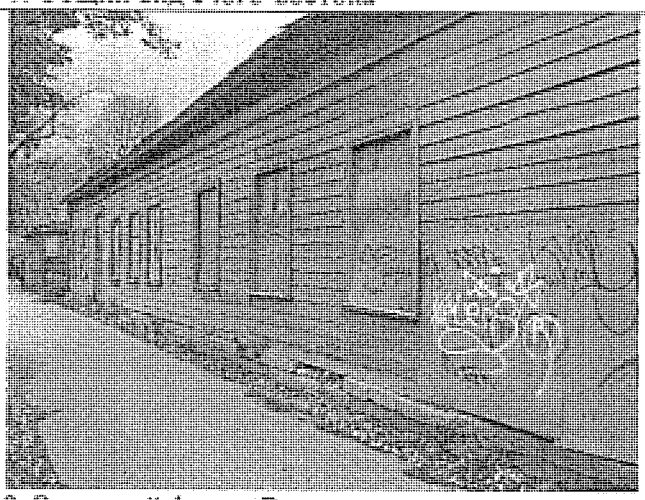
2. Фотофиксация:



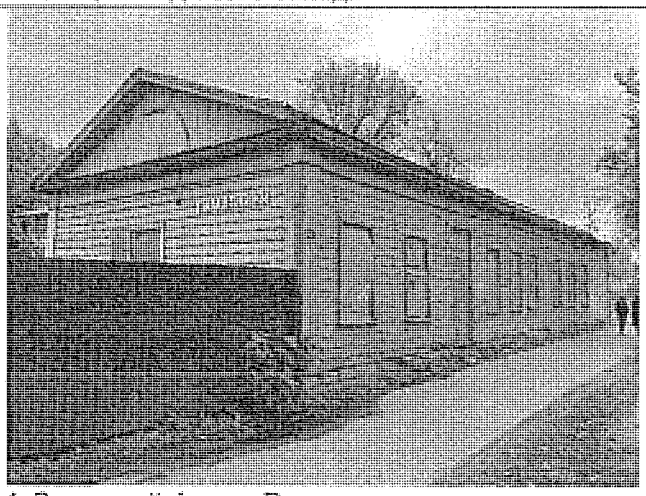
1. Общий вид с юго-востока



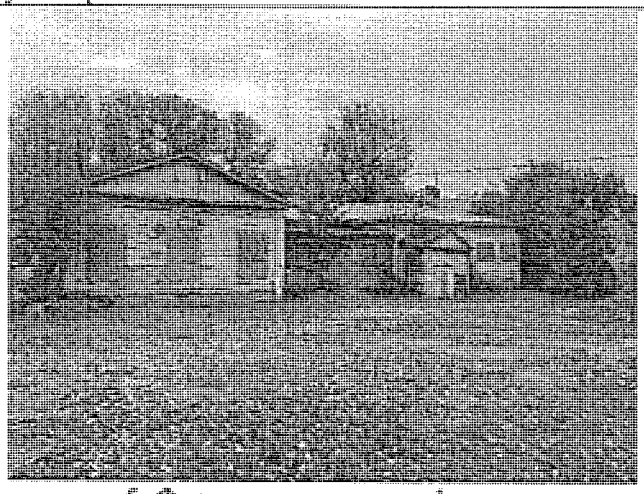
2. Общий вид с юго-запада



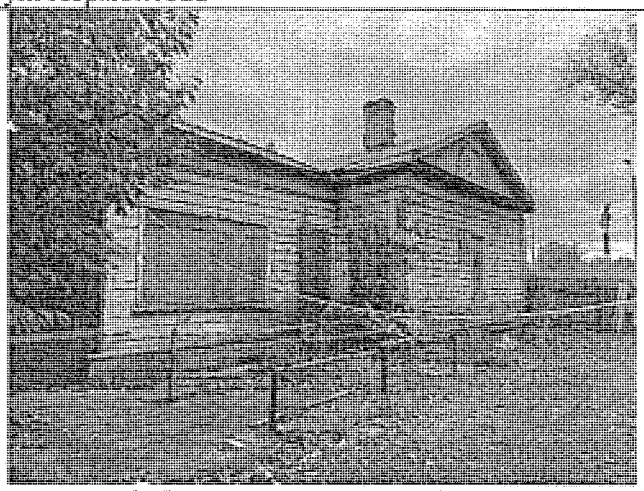
3. Западный фасад. Вид со стороны ул. Лермонтова



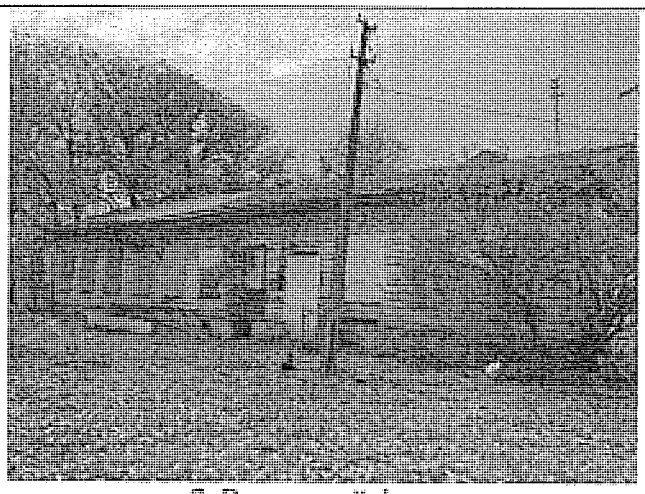
4. Западный фасад. Вид со стороны ул. Лермонтова



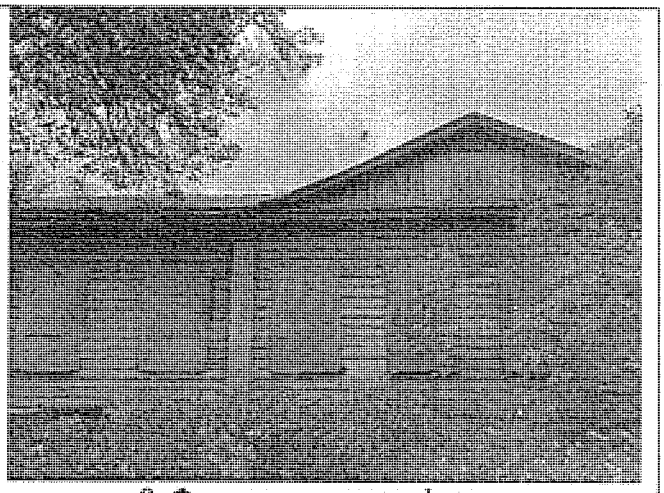
5. Фрагмент северного фасада



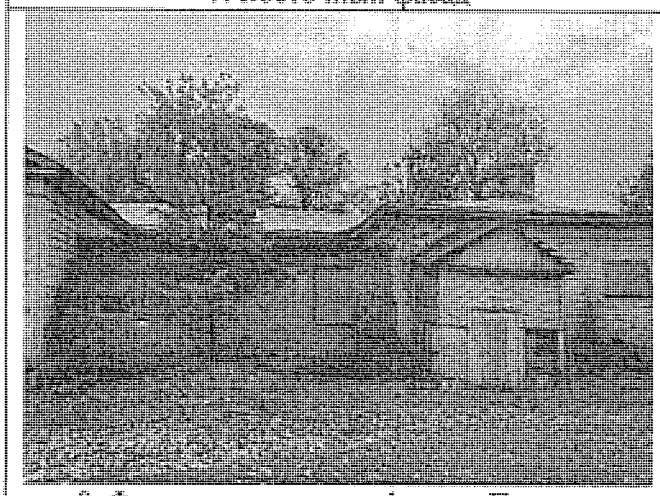
6. Фрагмент северного фасада



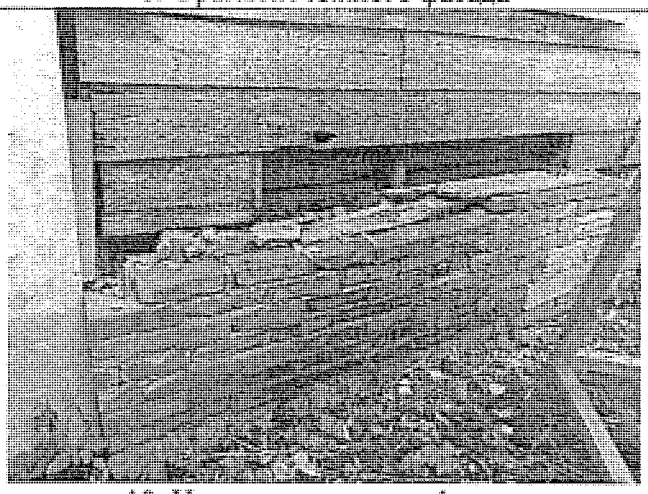
7. Восточный фасад



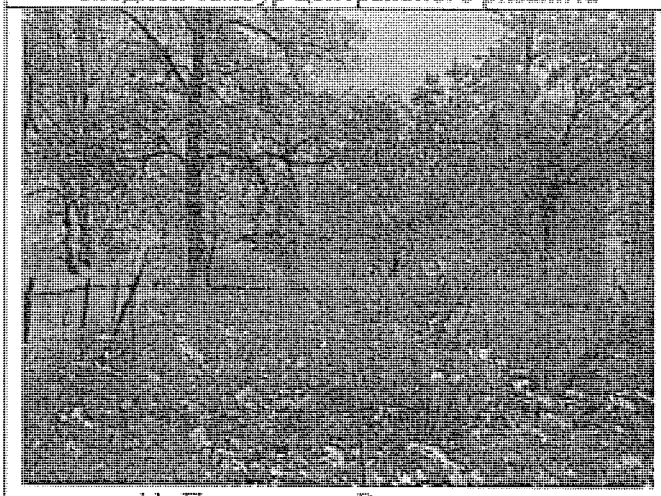
8. Фрагмент южного фасада



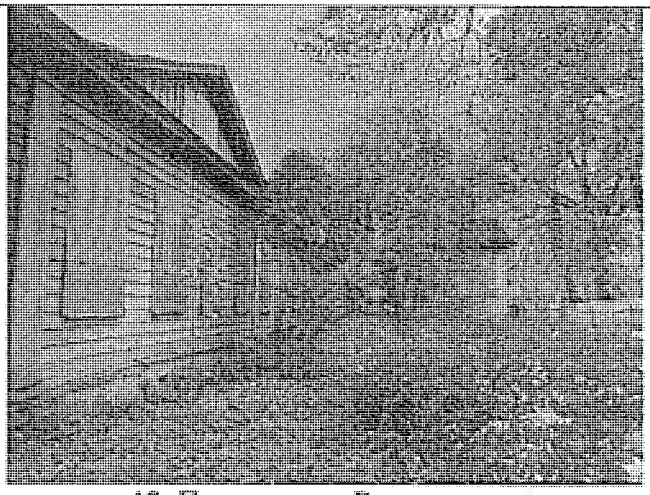
9. Фрагмент северного фасада. Поздняя пристройка между центральным ризалитом и восточным боковым объемом здания, поздний входной тамбур центрального ризалита



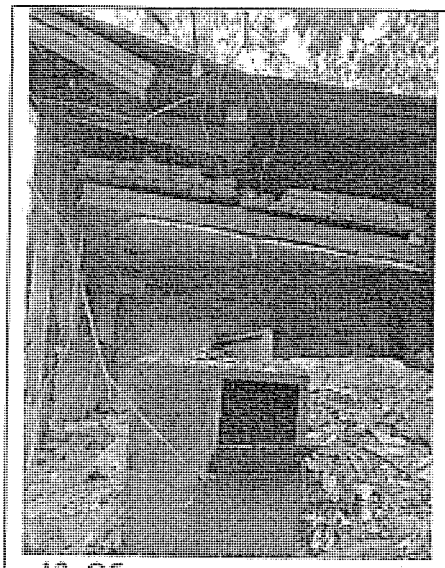
10. Цоколь восточного фасада



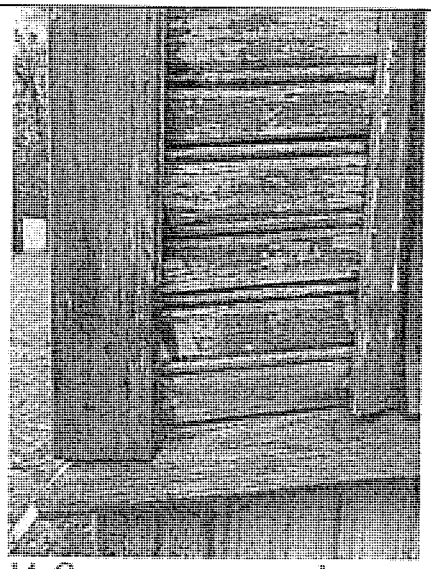
11. Палисадник. Вид с востока



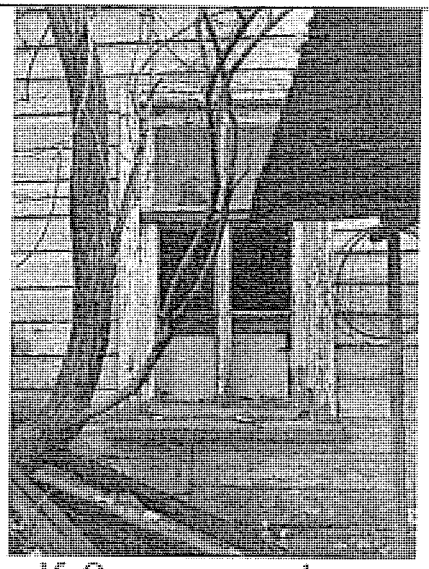
12. Палисадник. Вид с запада



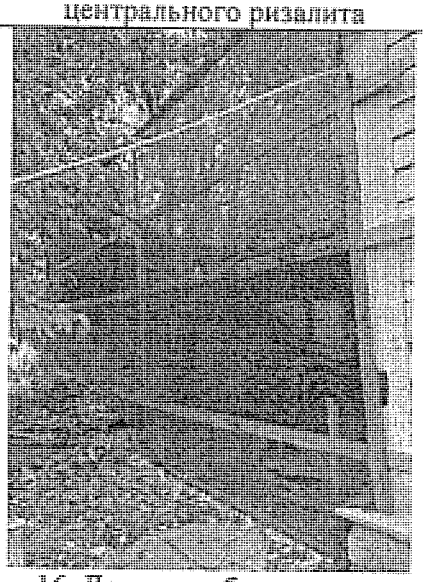
13. Обрушение конструкций стены и перекрытия центрального ризалита



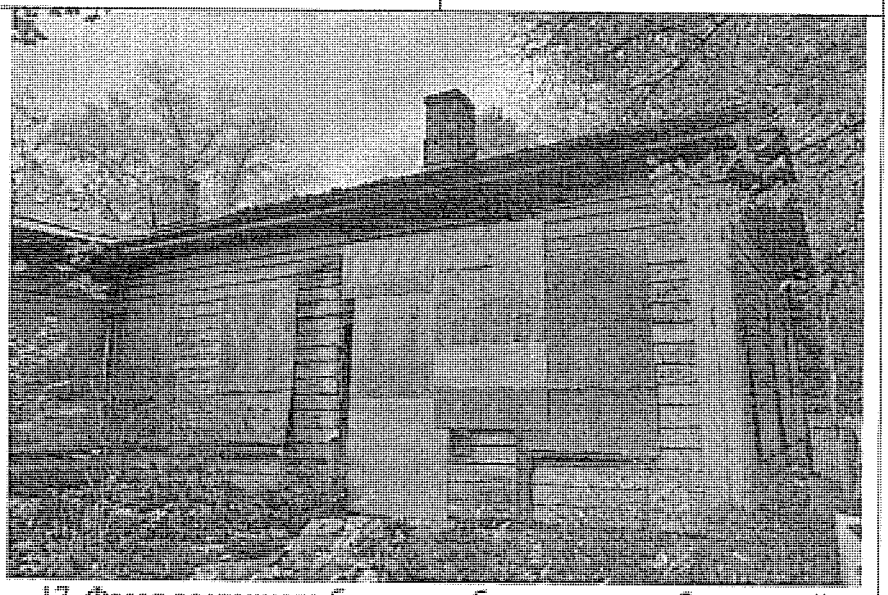
14. Состояние отделки фасадов



15. Окно северного фасада



16. Доступ к обрушенным конструкциям здания огданичен строительной сеткой



17. Фасад восточного бокового объема здания, обращенный к палисаднику. Проемы защиты фанерными щитами. Дефекты карнизной зоны, утраты кладки дымовых труб

Представитель КГИОП **Е.А. Руцкая**

А.С. СОКОЛЬЦОВ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru

https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru
ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

Штамп

№ 01-43-19430/25-0-0 от 30.07.2025
На № 01-2950/25-0-0 от 30.07.2025

ГБУ «ГУИОН»

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781721213770015
Наименование объекта культурного наследия	Главное здание с палисадником и оградой
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	1848-1849 гг.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Ансамбль
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/3364460
Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры	Закон Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и

или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	культуры объектов на территории Красносельского района" № 30-10 от 20.03.1996
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Распоряжение КГИОП № 794-рп от 30.08.2023
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 19.01.2009
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 447-р от 29.09.2017

Временно исполняющий обязанности заместителя председателя Комитета **П.О. Яковлев**

Коробкова Е.В. (812) 417-43-46

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

КОПИЯ ВЕРНА

Исполнитель

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

Экземпляр № 1

781721213770015

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

12.09.2017
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Главное здание с палисадником и оградой

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

1848-1849 гг.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
	+	

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

- Закон Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры объектов на территории Красносельского района" № 30-10 от 20.03.1996 г.

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

Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова, 30

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 от 09.09.2005 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: местоположение и планировочная композиция ансамбля и входящих в него объектов градостроительная и композиционная роль ансамбля в общей композиции комплекса бывшей удельной больницы и планировке, и застройке Красного Села; визуальная и композиционная связи между частями ансамбля. Главное здание. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация одноэтажного здания на подвале сложной формы с двумя боковыми (западным и

восточным) объемами, соединенными центральным объемом с ризалитом по центральным осям северо-восточного фасада (в настоящее время ризалит соединен с восточным объемом поздней кирпичной пристройкой, к северо-восточному фасаду ризалита пристроен поздний входной тамбур) исторические конфигурация и габариты скатных и вальмовых крыш; высота коньков крыш; исторический материал окрытия крыш.Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены (деревянный бревенчатый сруб); исторические отметки перекрытий; исторические лестницы центрального и бокового вестибюлей – местоположение, тип (маршевые), материал (известняк) и профиль ступеней; материал ступеней крылец главного и бокового входов (известняк); прусские (по балкам) своды подвальных помещений. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: материал отделки фасадов – профильная доска; исторический материал отделки цоколя (блоки из известняка); историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, полуциркульная (чердачные проемы торцевых фасадов боковых объемов здания), с треугольным завершением (чердачный проем юго-западного фасада центрального объема здания) оконных и дверных проемов; исторические рисунок расстекловки, материал (дерево) оконных заполнений; оформление оконных проемов плоскими деревянными наличниками; исторические материал (дерево), рисунок (застекленная фрамуга в верхней части) дверного заполнения бокового входа; оформление углов объемов здания и центральной части юго-западного фасада центрального объема плоскими лопатками; деревянная тяга в надоконном пространстве; оформление завершения фасадов профилированными венчающими карнизами большого выноса; завершение торцевых фасадов боковых объемов и центральной части юго-западного фасада центрального объема треугольными фронтонами, оформленными профилированными карнизами большого выноса. Декоративно-художественная отделка интерьеров: помещения 1-Н(25, 26, 27, 29): четыре печи – местоположение, конфигурация (угловые, одноярусные,), габариты, материал облицовки (керамические изразцы белого цвета), оформление (топочные отверстия с полуциркульным завершением, оформленные бронзовыми накладками со стилизованными изображениями гирлянд, цветов, лилий, волют, элементов растительного и геометрического орнамента, внутренняя решетка бронзовая, фигурная, с элементами растительного орнамента, крышки вьюшек латунные); помещения 1-Н(36): печь - местоположение, конфигурация (угловая, двухъярусная,), габариты, материал облицовки (керамические изразцы белого цвета), оформление (профилированный высокий плинт, профилированная полочка, , профилированная тяга и профилированный ступенчатый карниз в завершении верхнего яруса, крышки вьюшек латунные); помещения 1-Н(37): печь - местоположение, конфигурация (угловая, двухъярусная,), габариты, материал облицовки (керамические изразцы белого цвета), оформление (профилированный высокий плинт, профилированная полочка, , зеркало верхнего яруса, фланкированное закругленными лопатками, профилированными профилированная тяга и профилированный ступенчатый карниз в завершении верхнего яруса, крышки вьюшек латунные); оформление пола вестибюлей и коридора метлахской плиткой с геометрическим рисунком в виде квадратов коричневого и желтого цвета. Палисадник.Объемно-пространственное и планировочное решение местоположение палисадника перед юго-западным фасадом центрального объема здания, ограниченное южными частями боковых объемов; насаждения: историческая одиночная посадка липы мелколистной в юго-западной части палисадника. Ограда. Объемно-пространственное и планировочное решение историческое местоположение ограды (в настоящее время историческая ограда полностью утрачена).

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Главное здание с палисадником и оградой" № 447-р от 29.09.2017 г.

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

- Закон Санкт-Петербурга "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования

земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов **4**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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

М.П.

28 . 08 . 2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

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 23.12.2025, поступившего на рассмотрение 23.12.2025, 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: 4

23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-231683135	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1035

Номер кадастрового квартала:	78:40:0009031
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:40:9031:0:20
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А
Площадь, м2:	798.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Стационар
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1830
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	10693060.06
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0009031:1443
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009031:1139
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

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

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

23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-231683135	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1035

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 78:40:0009031:1035-78/035/2018-2 14.06.2018 15:06:56
3	Документы-основания	3.1	Решение суда, № 2-713/2018, выдан 29.01.2018, Красносельский районный суд Санкт-Петербурга
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

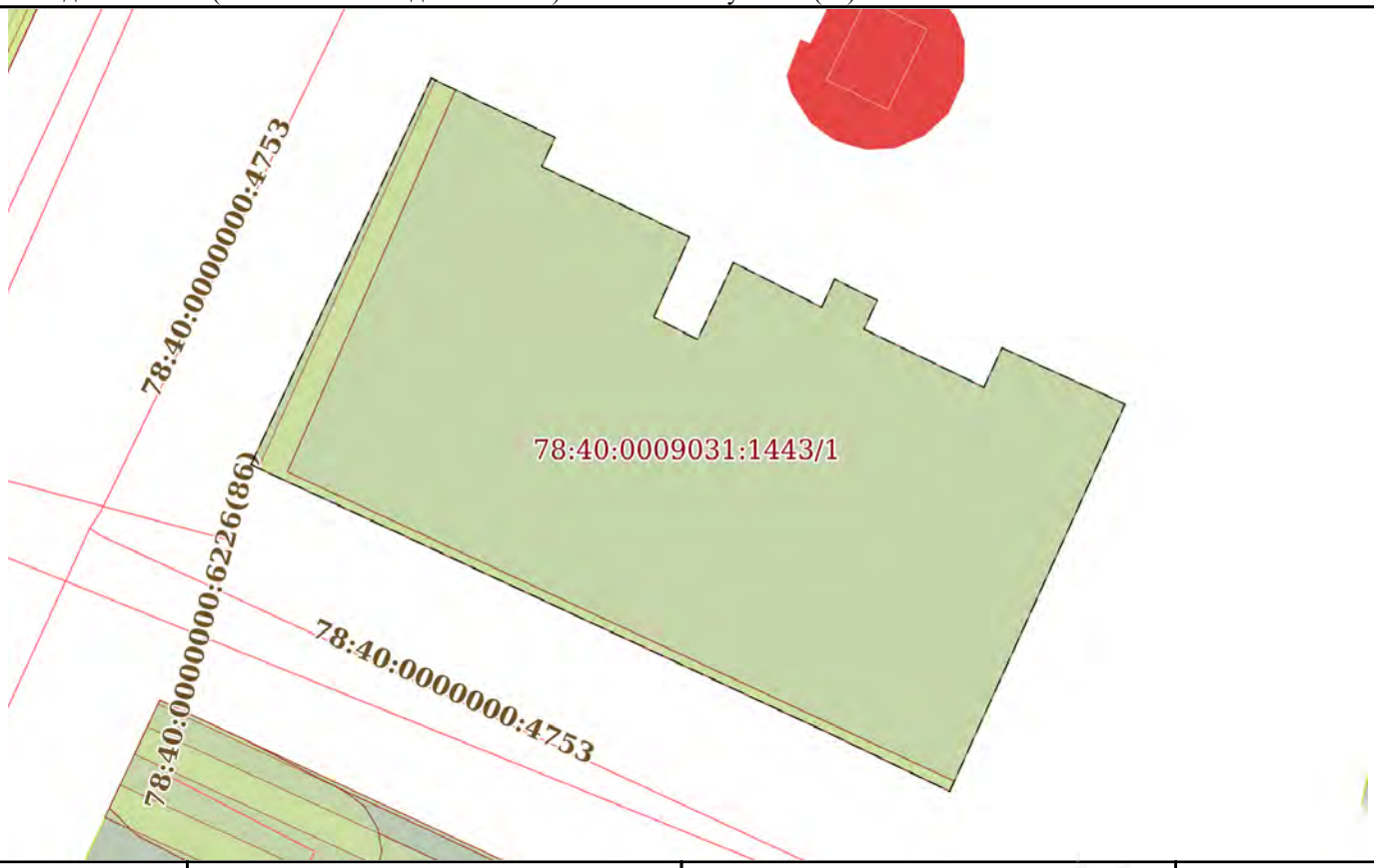
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

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

23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-231683135	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1035

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: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 4

23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-231683135	
Кадастровый номер: 78:40:0009031:1035	Номер этажа (этажей): 1

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

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 23.12.2025, поступившего на рассмотрение 23.12.2025, 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: 4

23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-231683135	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1035

Номер кадастрового квартала:	78:40:0009031
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:40:9031:0:20
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А
Площадь, м2:	798.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Стационар
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1830
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	10693060.06
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0009031:1443
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009031:1139
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

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

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

23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-231683135	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1035

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 78:40:0009031:1035-78/035/2018-2 14.06.2018 15:06:56
3	Документы-основания	3.1	Решение суда, № 2-713/2018, выдан 29.01.2018, Красносельский районный суд Санкт-Петербурга
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

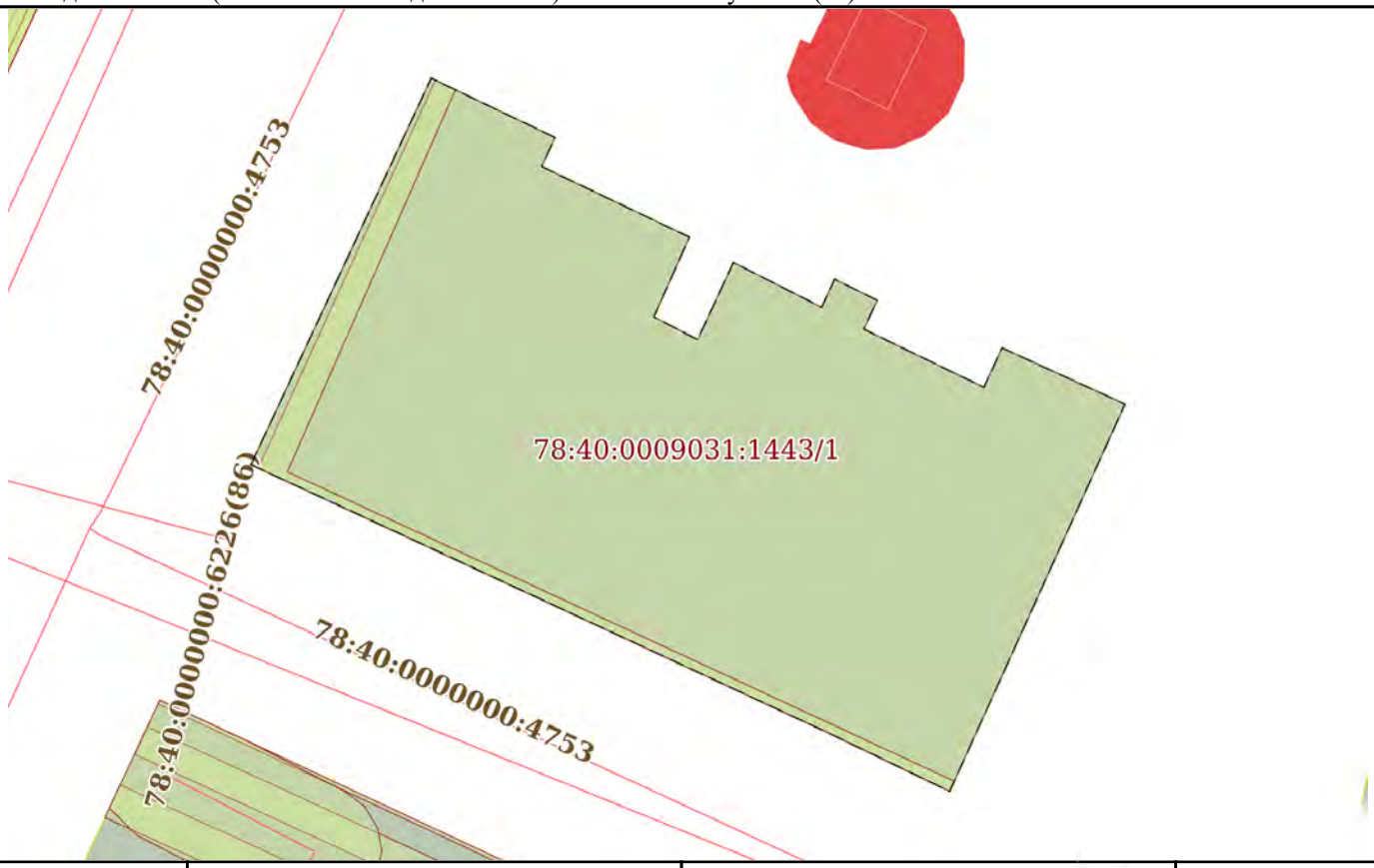
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

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

23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-231683135	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1035

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: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 4

23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-231683135	
Кадастровый номер: 78:40:0009031:1035	Номер этажа (этажей): 1

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

ОТЧЕТ №DK/100-003/О-25/61

об оценке рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 798,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009031:1035, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 30а с кадастровым номером 78:40:0009031:1443

ЗАКАЗЧИК:	**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**20.11.2025**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**25.11.2025**

Москва, 2025

25.11.2025

Заместителю председателя
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Щукиной Ирине Васильевне

Сопроводительное письмо

В соответствии с Государственным контрактом №24001169 от 20.01.2025 оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 798,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009031:1035, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 30а с кадастровым номером 78:40:0009031:1443.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 798,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009031:1035, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 30а с кадастровым номером 78:40:0009031:1443, по состоянию на дату оценки составила:

Объект оценки	***Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР[1] и КП[2]***	***Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП***
Нежилое здание площадью 798,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009031:1035, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 30а с кадастровым номером 78:40:0009031:1443	*238 800,00*	*199 000,00*

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и 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] Здесь и далее - эксплуатационные расходы
[2] Здесь и далее - коммунальные платежи.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ....4

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ....5
   2.1. Сведения о заказчике....5
   2.2. Сведения об оценщике....6

3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР6

4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ....6

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....7
   5.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки....7
   5.2. Описание оцениваемых прав....7
   5.3. Описание объекта оценки....8
   5.4. Описание местоположения объекта оценки....12

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ....14
   6.1. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки....14
   6.2. Специальные допущения....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....23
   7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект....26
   7.3. Анализ рынка объекта оценки....27
      7.3.1. Купля-продажа....27
      7.3.2. Аренда....29
      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....32
      7.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости....33
      7.3.5. Основные выводы....34

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....35
   8.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка....35
   8.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой....35

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ....36
   9.1. Описание процесса оценки....36
   9.2. Выбор подхода к оценке....36
      9.2.1. Подходы к оценке....36
      9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы....39
      9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке....40

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И/ ИЛИ ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ....40
   10.1. Обоснование применяемого метода расчета в рамках сравнительного подхода....43
   10.2. Структура расчета....43
   10.3. Выбор единицы сравнения....43
   10.4. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов....43
   10.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения....46
   10.6. Корректировки по второй группе сравнения....49
   10.7. Коэффициент вариации (V)....53
   10.8. Итоговый расчет....54

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ....57

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....59

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ....64

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ....119

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 СТРАХОВКА ИСПОЛНИТЕЛЯ....125

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@conmim.spb.ru
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
ОГРН 1027809244561
ИНН 7832000076/КПП 784201001

№05-15-40938/25-0-0 от 16.10.2025

На № _____ от _____

ООО «ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ»

info@dekart-group.ru

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 61

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое здание площадью 798,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009031:1035, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 30а с кадастровым номером 78:40:0009031:1443.

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: зам. начальника отдела строительного контроля СПб ГКУ «Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга» (далее - Красносельское РЖА) Маслова Лариса Леонидовна (241-38-46), ведущий инженер Лисая Марина Юрьевна (241-38-36), ведущий экономист планово-экономического отдела Красносельского РЖА Брантова Любовь Игоревна (241-38-13).

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 00B27A772B67FD92589769645C20A90A08 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.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица №1

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

2.2. Сведения об оценщике

Таблица №2

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Данченко Анна Ивановна
Членство в СРО	Член АСОО «СОЮЗ». Адрес СРО: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10. Реестровый номер №1185. Ссылка на страницу оценщика в реестре - https://www.srosoyz.ru/sro/members/1ea650cc-d6e5-45a6-8d58-cafdc21a3170
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ» (ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»)
Место нахождения	105005, г. Москва, Аптекарский пер., д.4, стр.1
Телефон	(495) 120-02-40
ОГРН	1087746615857 от 07.05.2008 г.
Страхование ответственности	Страховой полис: №0780R/776/55019/24 выдан страховой компанией АО «АльфаСтрахование» на сумму 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) рублей срок действия с 21 августа 2024 года по 20 августа 2025 года включительно
Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия	
Привлекаемые специалисты	Не привлекались.

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

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

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

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

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

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

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

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

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

4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

- «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

а также со:

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

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

Методические рекомендации в рамках настоящего отчета не применялись.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Перечень документов, используемых оценщиком:

- Выписка из ЕГРН на здание 22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285452;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок 22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285444;
- Письмо Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-12666 от 02.09.2025 г.;
- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 320-об/23 от 10.10.2023 г.;
- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 07.19-458/17 от 06.12.2017 г.;
- Акт отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии от 09.08.2017 г.;
- Акт технического состояния объекта культурного наследия от 18.10.2024 г.;
- Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № 01-43-19430/25-0-0 от 30.07.2025 г.;
- Паспорт объекта культурного наследия от 28.08.2025 г.

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

5.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

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

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

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

В соответствии с данными Выписки из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № 01-43-25763/24-0-0 от 21.10.2024 г., нежилое здание является объектом культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями», у собственника имеются обязательства по сохранению объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Описание объекта оценки

Согласно Заданию на оценку, оценке подлежит право временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 798,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009031:1035, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 30а с кадастровым номером 78:40:0009031:1443.

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

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

Описание оцениваемого здания

Таблица №3

Характеристика	Значение
Наименование	Нежилое здание
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А
Кадастровый (условный) номер	78:40:0009031:1035
Общая площадь, кв. м	798,7
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Не используется
Этажность здания	1
Год постройки	1848-1849
Кадастровая стоимость, руб.	10 693 060,06
Материал стен	Кирпичные, Рубленые, Дощатые
Конфигурация	Функциональная
Планировка	Коридорно-кабинетная
Техническое состояние здания	Неудовлетворительное
Расположение	На 1 линии

Характеристика	Значение
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	н/д
Наличие перепланировки	Отсутствует
Наличие инженерных систем	Отключены
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Историческая и культурная значимость объекта	Является выявленным объектом культурного наследия

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

Таблица №4

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

Информация об объекте из информационных систем Росреестра представлена ниже.

Здание
Дата обновления информации: 19.08.2025

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0009031:1035
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А
Площадь, кв.м	798.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1830

[3] https://areall.ru/

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	10693060.06
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	04.03.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:40:9031:0:20
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0009031:1035-78/035/2018-2 от 14.06.2018

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

Рисунок 1 – Данные Росреестра о здании

Описание земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание

Таблица №5

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 30а
Кадастровый номер	78:40:0009031:1443
Общая площадь, кв.м	1 370
Кадастровая стоимость, руб.	2 200 901,85
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	стационарное медицинское обслуживание
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Наличие улучшений	Нежилое здание кад. №78:40:0009031:1035
Форма	Неправильная многоугольная
Рельеф	Ровный
Доп. информация	Участок не огорожен, не имеет твердого покрытия, не охраняется

Информация с портала Росреестра представлена в таблице ниже.

Земельный участок
Дата обновления информации: 02.09.2025

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0009031:1443
Дата присвоения кадастрового номера	18.08.2025

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 30а
Площадь, кв.м	1370
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	стационарное медицинское обслуживание

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2200901.85
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	02.09.2025

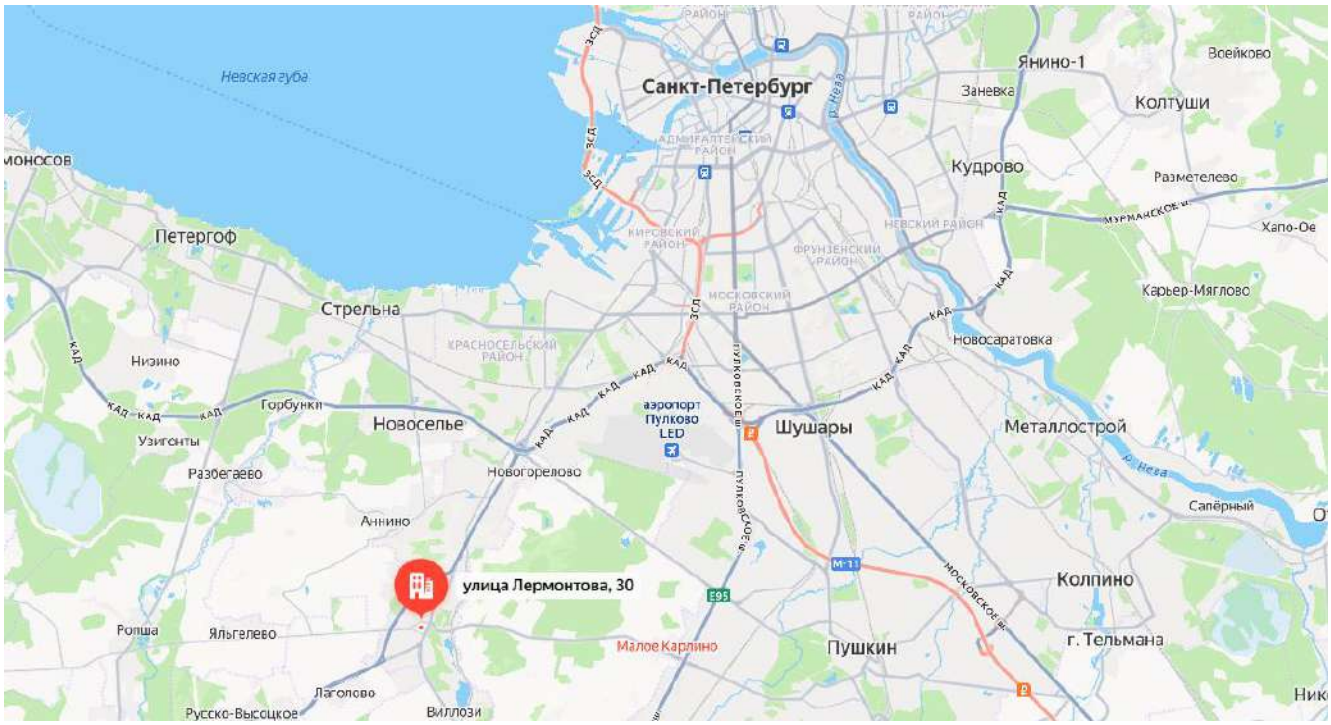
Источник: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Рисунок 2 – Данные Росреестра о земельном участке

Фотографии объекта оценки представлены в приложении 1 настоящего отчета.

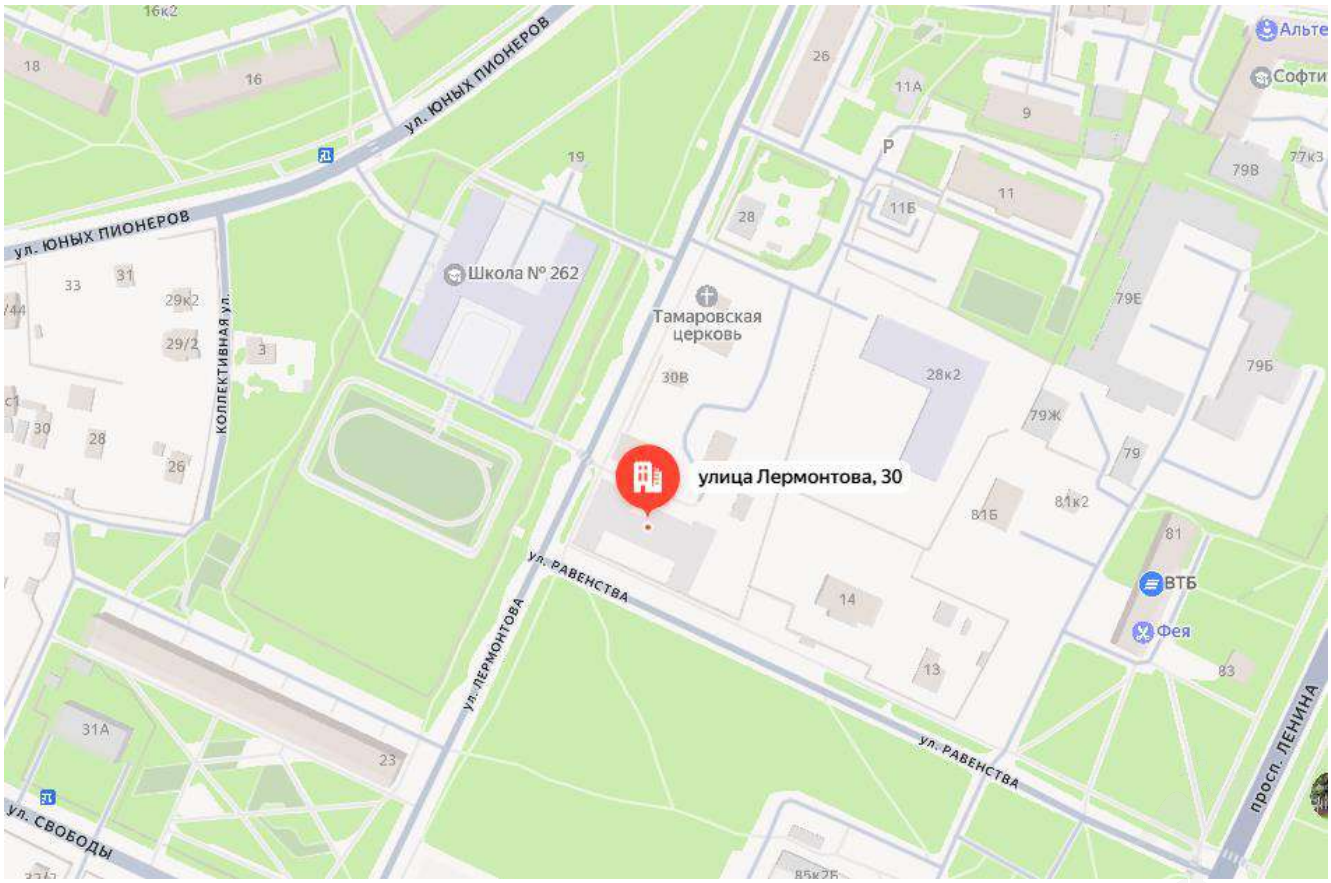
5.4. Описание местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки представлено на карте ниже.



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

Рисунок 3 – Местоположение объекта оценки на карте города



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

Рисунок 4 – Локальное местоположение объекта оценки

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

Санкт-Петербург[4] — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа. Основан 16 (27) мая 1703 года царём Петром I. В 1714—1728 и 1732—1918 годах — столица Российского государства.

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

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

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

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

Красносельский район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен в юго-западной части города.[5]

Граничит с:

- Кировским районом
- Московским районом
- Петродворцовым районом
- Ломоносовским районом Ленинградской области
- Гатчинским районом Ленинградской области.

Население района - 440 817 чел. (2025 г.).

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, улица Лермонтова, дом 30, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Красносельском районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	Улица Лермонтова 300 м Комсомольская улица 400 м Улица Свободы 520 м Улица 1-го Мая / Проспект Ленина 620 м Улица 1-го Мая 670 м
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает жилая многоквартирная застройка, социальная застройка
Плотность (полнота) застройки	Средняя
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Низкая

[4]https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3
[5] https://ru.wikipedia.org/wiki/Красносельский_район_(Санкт-Петербург)

Показатель	Значение
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Удовлетворительное
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Низкая

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 ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводит аудиторской проверки документации и информации представленной для проведения оценки.

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

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

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

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

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

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

12. Арендная плата определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

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

Указанные ограничения и связанные с ними допущения согласованы с заказчиком.

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

7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации[6]

Основные итоги

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2025 года рост ВВП составил +0,4% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года ВВП увеличился на +1,1% г/г (по предварительной оценке Росстата, рост во 2 квартале на +1,1% г/г после +1,4% г/г в 1 квартале 2025 года).

2. Индекс промышленного производства в июле 2025 года вырос на +0,7% г/г после +1,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,8% г/г.

Уточнены данные за 2024 год и 1 полугодие 2025 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470). Итоги 2024 года пересмотрены «вверх» на +1,0 п.п. до +5,6% г/г вместо +4,6% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в июле увеличился на +1,5% г/г после +4,2% г/г в июне. В целом за 7 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,3% г/г.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июле по-прежнему вносит машиностроительный комплекс, прирост выпуска которого увеличился до +10,6% г/г после +2,7% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +9,8% г/г.

При этом в июле существенно выросли темпы роста выпуска в транспортном машиностроении – до +49,1% г/г после +16,8% г/г в июне, а общий рост по итогам 7 месяцев 2025 года составил +31,8% г/г.

3.2. Динамика выпуска металлургического комплекса в июле составила -6,1% г/г после роста на +5,0% г/г месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2025 года в целом по комплексу рост на +1,8% г/г.

3.3. Рост химического комплекса в июле составил +0,4% г/г после +0,8% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +0,9% г/г.

В производстве химических веществ и продуктов выпуск в июле увеличился на +0,1% г/г после +0,6% г/г месяцем ранее. При этом темпы роста в производстве лекарственных средств растут: +13,6% г/г после +11,4% г/г в июне.

3.4. В пищевой промышленности в июле рост выпуска составил +0,8% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск изменился на -1,1% г/г.

3.5. В июле темпы роста выпуска нефтеперерабатывающего комплекса составили +0,2% г/г после +4,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск комплекса вырос на +0,9% г/г.

4. Добывающий сектор в июле показал околонулевую динамику: +0,0% г/г после -1,2% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,3% г/г.

5. Инвестиционная активность во 2 квартале 2025 года сохранила рост, несмотря на крайне высокую накопленную базу прошлых лет – +1,5% г/г в реальном выражении после +8,7% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). По итогам 1 полугодия 2025 года инвестиций в основной капитал выросли на +4,3% г/г. Общий объём инвестиций составил 16,0 трлн руб.

5.1. По видам основных фондов (полный круг организаций) в лидерах роста во 2 квартале остались вложения в жилые здания и помещения – до +11,5% г/г после +23,6% г/г ранее (1 полугодие 2025 года +17,0% г/г). Одновременно с этим динамику на ускорение показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +12,6% г/г после +3,1% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +10,5% г/г).

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации). Рост инвестиционной активности во 2 квартале поддерживался в основном за счёт собственных средств организаций – +5,2% г/г после +8,8% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +6,5% г/г). При этом их доля превысила 60% в общей структуре – наибольшее значение за более чем десятилетие. Частные инвестиции же в целом выросли во 2 квартале на +1,5% г/г после +12,4% г/г в 1 квартале (1 полугодие 2025 года +5,9% г/г).

[6]https://www.economy.gov.ru/material/file/3dc3393affbf7ee44d17a12d0312426e/2025_08_27.pdf
https://cbr.ru/Collection/Collection/File/57021/bulletin_25-05.pdf

5.3. В отраслевом разрезе (крупные и средние организации) основным источником роста инвестиций во 2 квартале оставалась обрабатывающая промышленность – +21,7% г/г после +41,9% г/г кварталом ранее (доля свыше 21% в общем объёме инвестиций). Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. При этом нарастили темпы роста: пищевая промышленность (+41,3% г/г после +11,0% г/г), производство резиновых изделий (+41,0% г/г после +14,2% г/г), фармацевтическое производство (+27,3% г/г после +4,9% г/г), производство электроники (+15,6% г/г после +9,6% г/г). Также высокие темпы сохранялись в наиболее крупных секторах: в химической промышленности (+33,6% г/г после +69,2% г/г), транспортном машиностроении (+41,4% г/г после роста в 3,1 раза, рост как за счёт авиастроения, так и ж-д), металлургии (+27,2% г/г после +36,7% г/г) и нефтепереработке (+8,5% г/г после +13,8% г/г).

Среди производственных секторов рост инвестиционной активности наблюдался также по виду деятельности обеспечение электроэнергией, газом и паром – во 2 квартале на +15,4% г/г после +10,7% г/г (6,3% в общем объёме инвестиций).

В непроизводственных секторах рост инвестиций во 2 квартале наблюдался в розничной торговле (+12,2% г/г после +69,3% г/г), в ИТ-секторе (+9,0% г/г после -7,4% г/г), здравоохранении (+12,5% г/г после +4,4% г/г).

6. Объёмы строительных работ в июле увеличился на +3,3% г/г после околонулевых темпов последние два месяца. По итогам 7 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,2% г/г.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле изменился на -0,4% г/г после +1,5% г/г в июне.

По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,0% г/г. По предварительным данным Росстата, в июле производство мяса составило -0,8% г/г после +1,9% г/г в июне, производство молока +0,7% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц +3,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

8. В июле динамика грузооборота транспорта составила -1,8% г/г после роста на +1,4% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г относительно уровня прошлого года.

9. Динамика потребительской активности в целом в июле развернулась в сторону ускорения за счёт розничной торговли.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +2,2% г/г против +1,8% г/г в июне. В целом рост потребительской активности за 7 месяцев 2025 года составил +2,4% г/г.

Оборот розничной торговли в июле ускорил рост до +2,0% г/г в реальном выражении после +1,2% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г.

Платные услуги населению1 в июле увеличились на +1,8% г/г после эпизодического ускорения в +2,7% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г.

Рост оборота общественного питания в июле оставался на высоком уровне – +7,2% г/г после +7,4% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,0% г/г.

10. Инфляция в июле 2025 года замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне 2025 года. По состоянию на 25 августа 2025 года инфляция год к году 8,43% г/г (на 18 августа 8,46% г/г). С начала года по 25 августа потребительские цены выросли на 4,18%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле замедлился до +2,4% г/г после +3,4% г/г в июне. В целом по промышленности цены снизились на -0,3% г/г после роста на +0,1% г/г в июне.

11. На рынке труда в июле уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы (3-й месяц подряд).

В июне 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат ускорился относительно мая. Реальная заработная плата увеличилась на +5,1% г/г против +4,2% г/г в мае, номинальная – на +15,0% г/г против +14,5% г/г месяцем ранее и составила 103 183 рубля.

За 1 полугодие 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,5% г/г, реальной – +4,1% г/г.

Таблица №7

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–июль.25	июл.25	II кв. 25	июнь 25	май.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
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата																
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1[1]	-	4,6	5,1	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата																
рублей	96 216[1]	-	100 023	103 183	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,5[1]	-	14,9	15,0	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9[1]	-	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8[1]	-	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	75,9	76,6	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,4	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,7	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,2	75,0	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,7	74,5	74,5	74,6	74,4	74,4	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,2	-11,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,7	61,6	61,6	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] В январе-июне 2025 г.
[2] Уточнены данные за 2024 г. и I полугодие 2025 г.
[3] В июле 2025 г. / по состоянию на 25 августа 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ[1]

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–июль.25	июл.25	II кв. 25	июнь.25	май.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
Промышленное производство	**0,8**	**0,7**	**1,6**	**1,9**	**1,4**	**1,3**	**0,1**	**0,2**	**-0,9**	**0,9**	**5,6**	**6,8**	**3,8**	**5,1**	**6,4**	**4,3**
Добыча полезных ископаемых	**-2,3**	**0,0**	**-1,4**	**-1,2**	**-1,6**	**-1,3**	**-4,0**	**-4,3**	**-5,4**	**-2,5**	**-0,4**	**-0,4**	**-1,1**	**-1,2**	**1,1**	**-1,0**
добыча угля	-1,1	-7,1	-2,2	-2,7	-4,0	0,0	1,8	-1,1	2,8	3,9	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	3,0	2,3	3,7	3,9	4,9	2,2	2,5	1,2	0,2	6,2	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-9,4	-6,7	-11,6	-24,8	-9,9	1,5	-8,1	-22,8	-3,9	4,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,1	5,3	1,6	4,2	2,2	-1,6	-3,3	-6,0	-0,9	-2,6	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	**3,3**	**1,5**	**3,6**	**4,2**	**3,6**	**3,1**	**3,7**	**3,5**	**2,5**	**5,2**	**9,8**	**9,5**	**2,4**	**9,6**	**10,5**	**8,7**
пищевая промышленность	**-1,1**	**0,8**	**-0,9**	**1,0**	**-2,4**	**-1,2**	**-1,8**	**-2,2**	**-4,0**	**1,1**	**5,3**	**4,5**	**3,4**	**6,0**	**7,8**	**5,2**
в т.ч.																
пищевые продукты	-0,8	2,7	-1,5	0,1	-3,4	-1,1	-1,2	-1,2	-3,0	0,7	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,5	-7,0	1,0	2,1	1,4	-0,5	-7,3	-8,2	-12,1	-0,1	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	2,1	-10,4	4,3	16,1	4,8	-5,8	4,7	-2,5	4,3	14,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	**-4,1**	**-4,6**	**-5,1**	**-5,1**	**-5,3**	**-4,7**	**-2,7**	**-3,7**	**-0,9**	**-3,5**	**9,6**	**11,1**	**4,2**	**9,3**	**14,7**	**11,4**
в т.ч.																
текстильные изделия	-1,7	2,0	-5,8	-5,1	-9,0	-3,4	1,3	-3,3	5,2	2,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-1,5	-7,0	-2,0	-3,0	0,4	-3,2	1,0	-1,9	4,1	1,3	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-16,0	-10,4	-12,4	-11,0	-14,5	-11,5	-21,2	-9,4	-26,8	-28,6	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	**-3,5**	**-3,9**	**-5,1**	**-3,9**	**-7,3**	**-4,0**	**-1,8**	**-2,3**	**-3,6**	**0,7**	**4,3**	**2,2**	**1,0**	**5,0**	**10,3**	**1,3**
в т.ч.																
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,5	-1,2	-3,8	-1,9	-6,9	-2,6	-1,6	-1,0	-2,8	-1,0	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-2,7	-4,2	-3,6	-2,7	-6,1	-1,8	-1,3	-1,4	-4,3	2,1	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-9,3	-10,6	-13,7	-13,1	-12,4	-15,5	-4,1	-8,9	-3,2	0,9	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	**0,9**	**0,2**	**2,6**	**4,9**	**1,4**	**1,6**	**-0,5**	**1,2**	**-3,7**	**0,9**	**-1,4**	**-0,5**	**0,1**	**-1,8**	**-3,3**	**2,5**
химический комплекс	**0,9**	**0,4**	**0,4**	**0,8**	**-1,4**	**2,0**	**1,7**	**2,2**	**-1,3**	**4,4**	**6,9**	**7,2**	**5,9**	**5,8**	**9,0**	**4,9**
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	-0,1	0,1	0,0	0,6	-1,2	0,8	-0,2	-1,2	-1,6	2,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,4	13,6	12,8	11,4	10,0	17,2	16,4	25,3	3,1	22,2	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,3	-9,3	-8,1	-7,0	-11,4	-5,7	-3,0	-3,4	-3,8	-1,5	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–июль.25	июл.25	II кв. 25	июнь.25	май.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
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-8,2**	**-8,4**	**-8,2**	**-8,4**	**-9,6**	**-6,4**	**-8,1**	**-7,1**	**-9,3**	**-8,1**	**7,8**	**6,3**	**6,3**	**7,0**	**13,3**	**0,9**
металлургический комплекс	**1,8**	**-6,1**	**2,2**	**5,0**	**1,9**	**-0,1**	**4,8**	**3,7**	**3,7**	**8,1**	**6,6**	**5,5**	**3,5**	**9,7**	**9,0**	**8,7**
в т.ч.																
металлургия	-3,3	-10,2	-2,4	-0,4	-0,4	-6,5	-1,5	-0,7	-3,4	-0,4	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	17,6	6,4	16,3	21,6	8,8	19,5	24,4	17,2	25,6	34,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
машиностроительный комплекс	**9,8**	**10,6**	**7,6**	**2,7**	**14,6**	**5,9**	**12,4**	**7,5**	**16,5**	**15,5**	**22,3**	**24,1**	**17,0**	**20,6**	**27,6**	**25,0**
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	14,0	7,8	17,7	11,1	23,7	19,2	12,2	15,3	17,8	1,9	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,2	-6,5	-5,6	-6,1	-8,0	-2,5	1,0	-5,1	6,2	3,8	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,7	-11,9	-2,3	0,9	-1,3	-6,2	0,5	-9,1	-0,4	16,4	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-17,8	-26,5	-23,0	-28,9	-27,6	-13,5	-9,2	-12,6	-8,8	-5,4	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	31,8	49,1	25,4	16,8	45,3	15,1	33,5	24,7	40,7	40,1	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства	**-0,7**	**-1,1**	**-2,7**	**-8,0**	**-3,1**	**3,7**	**1,9**	**2,9**	**-0,2**	**2,9**	**14,2**	**17,9**	**8,2**	**15,0**	**14,7**	**7,0**
в т.ч.																
мебель	-8,1	-12,0	-10,2	-9,5	-16,5	-4,7	-4,7	-5,6	-4,4	-4,2	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-1,0	-3,1	-2,3	-2,4	-3,1	-1,3	1,4	-1,0	1,3	4,8	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,0	1,6	-1,1	-8,6	-0,1	6,3	3,4	5,4	0,5	4,2	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-2,4**	**-0,6**	**0,1**	**-1,2**	**-0,9**	**1,9**	**-4,4**	**-2,2**	**-3,4**	**-7,4**	**2,4**	**-0,1**	**2,0**	**2,2**	**5,3**	**0,0**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-3,7**	**-5,5**	**-4,3**	**-3,7**	**-4,0**	**-5,2**	**-2,3**	**-3,7**	**-3,8**	**0,9**	**3,8**	**2,9**	**2,8**	**4,6**	**4,8**	**0,3**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2024 г. и I полугодие 2025 г.

Состояние экономики

Статистика базовых отраслей экономики за апрель – май 2025 г. указывает на увеличение экономической активности в этот период. Вместе с тем опросные показатели за июнь предполагают слабые производственные результаты. Скорее всего, II квартал в целом покажет положительную квартальную динамику (к/к SA).

Рисунок 5

Перегрев в экономике (то есть уровень спроса, опережающий производственные возможности экономики), который сформировался в 2023–2024 гг., продолжил уменьшаться в II квартале. При этом данный процесс происходит постепенно. Так, продолжился рост рублевых требований (кредитов и иных требований) банков к предприятиям и населению. С учетом сезонных факторов динамика требований соответствует прогнозной траектории их умеренного роста в этом году.

Напряженность на рынке труда понемногу спадает, судя по опросным данным, а также по динамике вакансий и резюме. Однако динамика производительности труда по-прежнему значительно отстает от темпов роста зарплат. Это создает финансовый ресурс для увеличения потребления. При этом снижение ставок по депозитам с начала года понизило сберегательную активность населения, хотя она остается выше, чем в предыдущие годы (за исключением 2024 г.).

Инфляция

Текущие темпы роста потребительских цен в мае – июне 2025 г. находились вблизи 4%. Существенно замедлился рост цен производителей, а также рост издержек и отпускных цен по опросам предприятий (опросы Банка России, ИНП, PMI). Снизились с высоких уровней инфляционные ожидания предприятий и населения. При этом они остаются повышенными с точки зрения стабилизации инфляции вблизи 4%.

Два фактора усложняют ситуацию. Во-первых, в текущей динамике цен, включая устойчивые компоненты, по-прежнему отражается сдерживающий эффект переноса укрепления рубля. После стабилизации валютного курса этот эффект исчезнет.

Во-вторых, наблюдается высокая неоднородность в динамике цен. В частности, цены на рыночные услуги, спрос на которые слабо зависит от кредитования, все еще быстро растут. При этом оценка вклада факторов спроса в рост цен пока остается выше оценок I квартала. Закрепление роста потребительских цен на целевом уровне требует дополнительного подтверждения.

В мае – июне месячный рост потребительских цен замедлился, оказавшись вблизи 4% в пересчете на год. Значительная часть снижения темпов роста цен объясняется охлаждением совокупного спроса под воздействием жесткой ДКП, которое транслируется в цены.

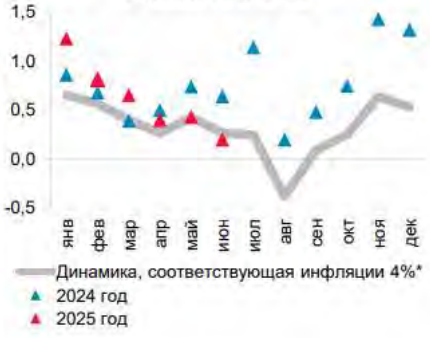
При этом в динамике цен также сильно проявляется эффект переноса укрепления рубля и сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию, которое происходит быстрее, чем обычно. Но даже без учета этих факторов устойчивое инфляционное давление снизилось. Для закрепления дезинфляционных тенденций, возврата инфляции к 4% и ее стабилизации возле цели по-прежнему требуется поддержание жестких ДКУ длительное время.

Таблица 1. Инфляция и ее компоненты

	Июнь 2023	Июнь 2024	Апр. 2025	Май 2025	Июнь 2025
% г/г					
Все товары и услуги	**3,3**	**8,6**	**10,2**	**9,9**	**9,4**
Базовая инфляция	**2,4**	**8,7**	**9,2**	**8,9**	**8,7**
Продовольственные товары	0,2	9,8	12,7	12,5	11,9
Непродовольственные товары	1,0	7,0	5,4	4,8	4,5
Услуги	11,0	8,8	12,8	12,6	12,0
% м/м SAAR					
Все товары и услуги	**5,9**	**9,1**	**5,9**	**4,5**	**4,0**
Базовая инфляция	**5,6**	**6,5**	**4,4**	**5,2**	**3,9**
Продовольственные товары	4,7	13,1	8,0	7,2	6,2
– без плодоовощей	**6,6**	**8,1**	**8,0**	**10,1**	**7,7**
Непродовольственные товары	6,6	5,0	-0,7	-0,5	1,0
– без нефтепродуктов	**4,7**	**3,6**	**-1,9**	**-1,2**	**0,0**
Услуги	6,8	8,6	11,3	7,0	4,5
– без ЖКУ	**7,5**	**9,2**	**14,6**	**7,2**	**4,2**

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

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



** Оценки сезонности – для 2024 года.*

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 6

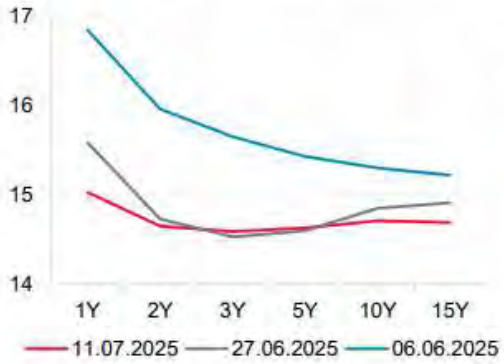
Финансовые рынки

Основное движение на российских финансовых рынках в июне – начале июля происходило в сегменте рублевых облигаций. Низкие показатели текущего роста потребительских цен усилили рыночные ожидания того, что Банк России будет более активно снижать ключевую ставку. В результате на всех сроках до погашения происходили рост цен и снижение доходностей облигаций с фиксированным купоном.

Июньское решение Банка России понизить ключевую ставку с 21 до 20% не стало сюрпризом для рынков. В условиях снижения текущих темпов роста цен до уровня, близкого к 4% в пересчете на год, инвесторы стали ожидать более быстрого снижения ключевой ставки, чем закладывалось до июньского решения. В то же время рынки по-прежнему ожидают, что период жестких ДКУ будет продолжительным, что согласуется с коммуникацией Банка России.

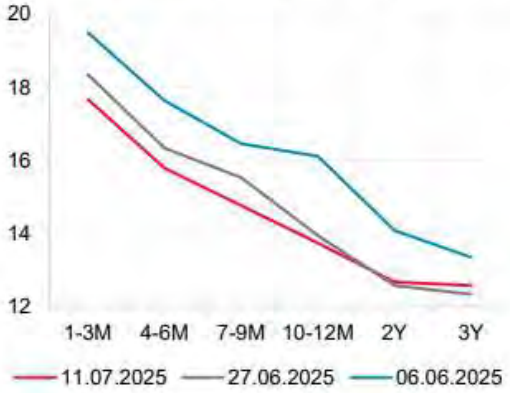
После июньского решения по ключевой ставке кривая доходностей ОФЗ опустилась на 53–181 б.п., при этом она стала практически пологой. Стоимость процентных инструментов также заметно сократилась: на горизонте 3 месяцев инвесторы ожидают среднюю ключевую ставку ниже 18,0%, а к концу года – около 15,0-15,5%, в то время как непосредственно после июньского заседания ожидания составляли 19,5 и 17,0% соответственно.

Рисунок 24. Кривая бескупонной доходности ОФЗ, % годовых



Источник: ПАО Московская Биржа.

Рисунок 25. Ожидания по ключевой ставке из процентных свопов, % годовых



Примечание. Рассчитано по фиксированным ставкам процентных свопов IRS RUB против RUB KEYRATE (МБ СПФИ) с очисткой от капитализации процентов и без очистки от премии за срок.

Источники: Банк России, Cbonds.

Рисунок 7

Активность компаний на рынке публичного долга остается высокой на фоне снижения стоимости заимствований. В мае и июне размещенный объем корпоративных облигаций и цифровых финансовых активов (ЦФА) составил примерно по 0,9 трлн руб. (нетто-размещения за вычетом погашений – около 0,4 и 0,5 трлн руб. соответственно). При этом в июне компании активнее размещали рублевые флоатеры в ожидании снижения ключевой ставки: их доля выросла до 24%, однако это по-прежнему ниже показате-

лей марта – апреля. Кроме того, около трети от всего размещенного объема пришлось на квазивалютные облигации.

Рубль продолжил укрепляться, но меньшими темпами, чем в предыдущие месяцы. В июне средний курс доллара США опустился до 78,72 руб., а юаня – до 10,93 руб. (в мае – 80,46 и 11,13 руб. соответственно). Поддержку рублю оказывает сдержанный спрос на валюту со стороны импортеров, в то время как продажи валютной выручки со стороны экспортеров немного снизились. Кроме того, выпуск квазивалютных облигаций частично удовлетворил спрос на валюту в качестве защитного инструмента от волатильности валютного курса. Это также уменьшило спрос на валюту как таковую.

Рисунок 27. Динамика валютных курсов, руб.

Источник: Банк России.

Рисунок 8

Основные выводы

Макроэкономическая статистика и опросные данные за II квартал 2025 г. говорят о росте экономической активности по сравнению с предыдущим кварталом. Темпы этого роста были более умеренными, чем в 2024 г., при значительных различиях производства и спроса в отдельных секторах. Оперативные данные за июнь указывают на более сдержанную динамику по сравнению с апрелем – маем. Текущие месячные темпы роста потребительских цен в июне сложились вблизи 4% в пересчете на год. Они, в том числе, отражают влияние валютного канала денежно-кредитной политики (ДКП) в части эффекта переноса укрепления рубля. Закрепление текущих месячных темпов роста цен вблизи 4% в пересчете на год требует дополнительных подтверждений, особенно учитывая сохраняющееся отставание увеличения производительности труда от роста заработных плат. Денежно-кредитные условия (ДКУ) обеспечивают жесткость, которая одновременно способствует дальнейшему снижению инфляции к 4% и возвращению экономики к сбалансированным темпам роста. Траектория ключевой ставки будет определяться скоростью снижения инфляции и инфляционных ожиданий, балансом рисков для достижения цели по инфляции в 2026 году.

В мае – июне наблюдался умеренный рост потребительских цен. В тех сегментах потребительской корзины, где высока импортная составляющая и (или) спрос в значительной мере финансируется розничными кредитами, рост цен был низким. В то же время в сегменте рыночных услуг, спрос на которые в основном определяется увеличением доходов, рост цен оставался высоким. Общий тренд на снижение инфляции сформировался. Важно, чтобы он сохранялся и не ослабевал даже в условиях большого разброса динамики цен на отдельные категории товаров и услуг. Для этого необходимо поддерживать жесткость ДКУ, которая соответствует устойчивому инфляционному давлению. При этом оценка устойчивого давления менее надежна при столь больших различиях в темпах роста цен по разным категориям.

После снижения с пикового уровня IV квартала 2024 г. в I квартале 2025 г. показатели экономической активности в апреле – мае указывают на возобновление роста ВВП в II квартале. Статистика производственной и потребительской активности, кредитования, рынка труда, а также корпоративных дефолтов подтверждает данный вывод. Июньские опросные показатели указывают на сдержанную динамику спроса.

На российском финансовом рынке снижались процентные ставки по срочным депозитам и доходности по гособлигациям с постоянным купоном. Кредитные ставки пока слабее реагируют на понижение ключевой ставки и сдвиг ожиданий по ее дальнейшей траектории. Рубль с середины мая остается на достигнутых уровнях на фоне стабилизации экспорта и импорта. Значительный вклад в стабильность курса по-прежнему вносит сохраняющаяся жесткость ДКП.

7.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга[7]

Санкт-Петербург является одним из крупнейших в России промышленных, транспортных, научно-образовательных, культурных, туристских и управленческих центров. Санкт-Петербург входит в число ведущих субъектов Российской Федерации и располагает мощной экономикой и богатым человеческим капиталом. За последнее десятилетие Санкт-Петербург сумел добиться впечатляющих результатов развития экономики, увеличения финансовой базы, улучшения состояния городской среды и роста уровня жизни населения.

Основные итоги социально-экономического развития региона представлены в таблице ниже.

Таблица №9

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ЯНВАРЕ-ИЮНЕ 2025 ГОДА

Наименование показателя	январь - июнь 2025 года	в % к январю-июню 2024 года		Справочно: январь-июнь 2024 в % к январю - июню 2023
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд. руб.	17 193,9	105,6	↑	121,6
Доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга, млрд. руб.	630,0	101,8	↑	113,6
Промышленность. Инвестиции				
Индекс промышленного производства, %	–	108,0	↑	110,5
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд. руб.	2 616,0	113,6	↑	128,4
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд. руб. (январь-март 2025 года)	249,3	97,1*	↓	126,3
Потребительский рынок. Цены				
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	1 474,8	98,7	↓	110,1
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	162,7	106,0	↑	124,7
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	554,9	105,0	↑	101,5
Индекс потребительских цен, % (июнь 2025 года к декабрю 2024 года)	–	103,8	↑	103,8
Строительство. Транспорт и связь				
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	286,9	103,4	↑	98,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	1 251,9	89,5	↓	78,7
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд. руб. (январь-май 2025 года)	815,3	106,7***	↑	121,1
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд. руб. (январь-май 2025 года)	76,1	109,6***	↑	108,9
Рынок труда				
Численность безработных по МОТ (в апреле-июне 2025 года), тыс. чел.	48,0	99,6	↓	94,0**
Уровень безработицы по МОТ, в % к численности рабочей силы (в апреле-июне 2025 года)	1,5	–		-
Уровень жизни населения				
Номинальная начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-май 2025 года)	115 885	112,8***	↑	113,5
Реальная заработная плата, % (январь-май 2025 года)	–	102,6***	↑	105,9
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-март 2025 года)	90 422	116,4*	↑	121,2
Реальные денежные доходы населения, % (январь-март 2025 года)	–	106,9*	↑	113,4

* январь-март 2025 года к январю-марту 2024 года
** апрель-июнь 2025 года к апрель-июнь 2024 года
*** январь-май 2025 года к январю-маю 2024 года

ВРП Санкт-Петербурга в 2023 году составил 10 908,0 млрд. руб. Индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга составил в 2023 году 98,1% к 2022 году.

[7] https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2025/08/12/Справка_СЭР_июнь_2025.pdf

Рисунок 9

В 2023 году в отраслевой структуре ВРП значительную долю занимает оптовая и розничная торговля - 34,2% (в 2022 году – 44,7%). Также положительный вклад в рост ВРП обеспечили промышленность (доля в ВРП – 15,7%) и деятельность по операциям с недвижимым имуществом (доля в ВРП – 12,2%).

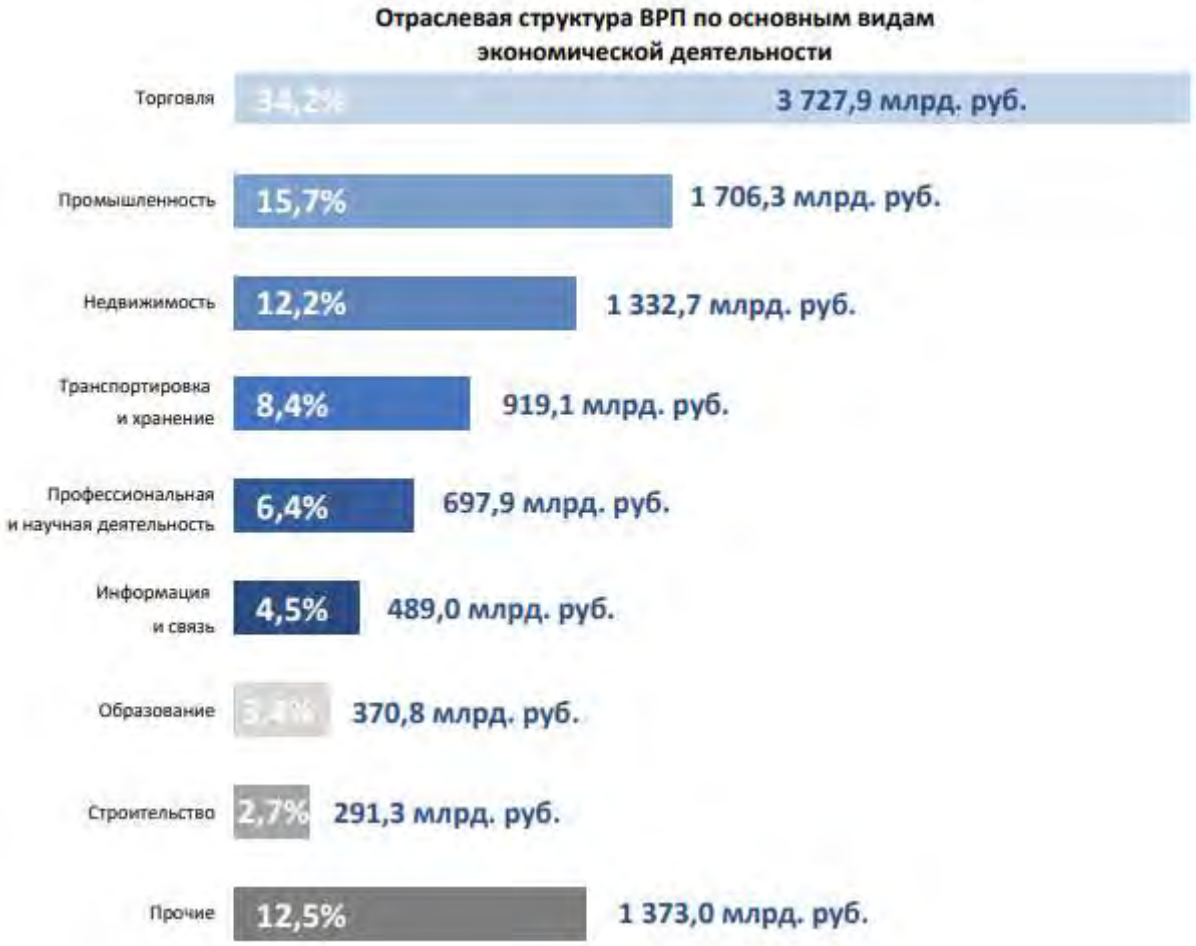


Рисунок 10

Оборот промышленных организаций в январе-июне 2025 года, уменьшился и составил 99,2%, в январе-июне 2024 года – 4,06 трлн. руб.

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-июне 2025 года к уровню января-июня 2024 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 85,7% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс обрабатывающих производств составил 110,1% в январе-июне 2025 года к январю-июню 2024 года.

Объемы обеспечения водоснабжением, водоотведением и организации сбора и утилизации отходов увеличились на 0,5%, обеспечения электрической энергией, газом и паром уменьшились на 3,5%, добычи полезных ископаемых сократились на 33,5%.

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в январе-июне 2025 года, что составляет 286,9 млрд. руб., что составляет 103,4 % к аналогичному периоду 2024 года.

1 251,9 тыс. кв.м введено в действие жилых домов в январе-июне 2025 года, что на 10,5 % меньше, чем в январе-июне 2024 года. Введено в эксплуатацию 121 многоквартирных домов, населением построено 621 индивидуальных жилых домов.

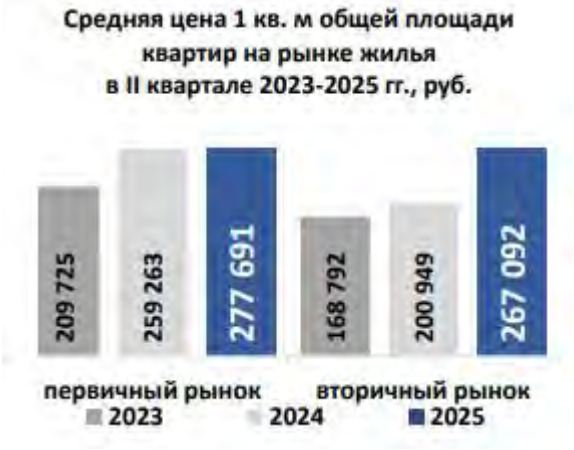


Рисунок 11

Объем инвестиций в основной капитал в январе-марте 2025 года составил 249,3 млрд. руб., что на 2,9% меньше, чем в соответствующем периоде 2024 года.

Оборот розничной торговли в январе-июне 2025 года составил 1 474,8 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 1,3% меньше, чем в январе-июне 2024 года.

Оборот общественного питания в январе-июне 2025 года составил 162,7 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 6,0% больше, чем в январе-июне 2024 года.

554,9 млрд. руб. составил объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе-июне 2025 года, что в сопоставимых ценах на 5,0% больше, чем в январе-июне 2024 года.

Сальдированный финансовый результат организаций в январе-мае 2025 года составил 906,0 млрд. руб.

26,9% - удельный вес убыточных организаций. Число убыточных организаций по сравнению с январем-маем 2024 года увеличилось на 203 единицы или на 21,7%, при этом сумма убытка уменьшилась на 65,9%.

Индекс потребительских цен за январь-июнь 2025 года к соответствующему периоду предыдущего года составил 109,9% (107,3% – за январь-июнь 2024 года к соответствующему периоду 2023 года), 103,8% – июнь 2025 года к декабрю 2024 года, 100,2% – июнь 2025 года к маю 2025 года.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2025 года по сравнению с маем 2025 года составил 99,9%: в обрабатывающих производствах – 100,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 99,4%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2025 года по сравнению с маем 2025 года составил 106,4%.

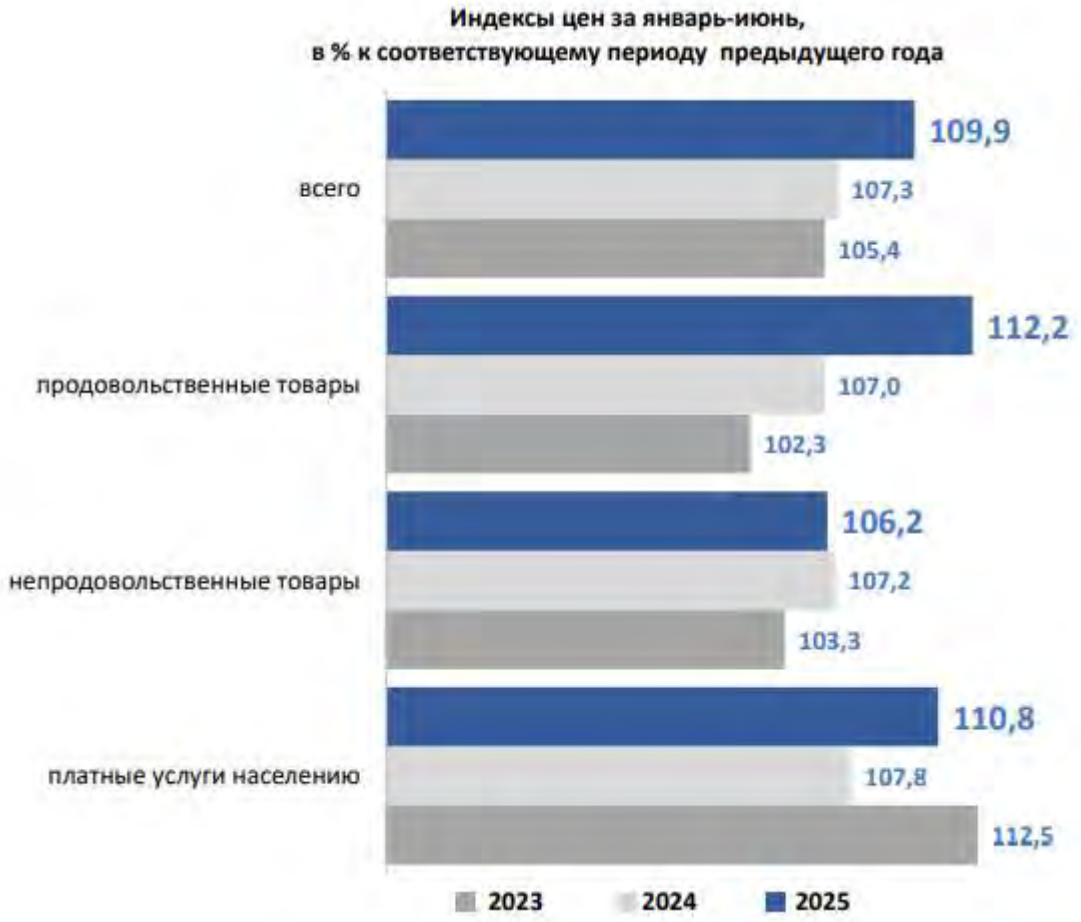


Рисунок 12

Реальные денежные доходы населения за январь-март 2025 года составили 106,9%. Размер денежных доходов на душу населения за январь-март 2025 года – 90 422 руб., потребительские расходы на душу населения за январь-март 2025 года – 69 775 руб.

115 885,0 руб. составила среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная за январь-май 2025 года, что на 12,8% больше января-мая 2024 года.

Рисунок 13

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[8]

7.3.1. Купля-продажа

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

Таблица №10

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

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	96 500	200 000	264 800	275 000	338 000	556 300
Офисные	52 000	141 900	213 100	210 500	270 100	403 900
ПСН	61 000	172 800	240 200	246 400	320 000	464 100
Пром/склад	4 400	60 000	95 500	88 500	111 800	159 100

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

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 96 500 до 556 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 264 800 руб., а среднее 275 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 52 000 руб. до 403 900 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 213 100 руб., среднее значение предложений 210 500 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составил от 61 000 руб. до 464 100 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 240 200 руб., а среднее значение находится на уровне 246 400 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 4 400 руб., максимальной 159 100 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 95 500 руб., а средняя цена предложения 88 500 руб. за 1 кв.м с НДС.

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

Таблица №11

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

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	300 000	261 100	254 200	92 600
Василеостровский	301 500	230 000	260 000	-
Выборгский	200 000	195 000	229 600	-
Калининский	222 500	230 900	239 000	40 500
Кировский	226 600	149 500	195 000	79 600
Колпинский	-	-	138 300	67 500
Красногвардейский	236 900	240 000	226 400	86 200
Красносельский	255 200	295 500	254 000	90 000
Кронштадтский	-	-	138 900	-
Курортный	241 700	-	144 100	-
Московский	366 000	216 000	270 000	72 200
Невский	234 900	153 500	309 400	103 100
Петроградский	369 000	188 100	322 500	-
Петродворцовый	-	-	294 100	-
Приморский	301 400	229 200	236 300	88 700
Пушкинский	217 200	173 000	175 000	105 000
Фрунзенский	277 000	320 000	262 400	134 900
Центральный	292 500	201 000	250 000	-

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

[8] Анализ подготовлен на основании следующих данных:
https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2025.03/

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован в Петроградском районе, медиана составила 369 000 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Выборгском районе, медиана цен находится на уровне 200 000 руб./кв.м с учетом НДС.

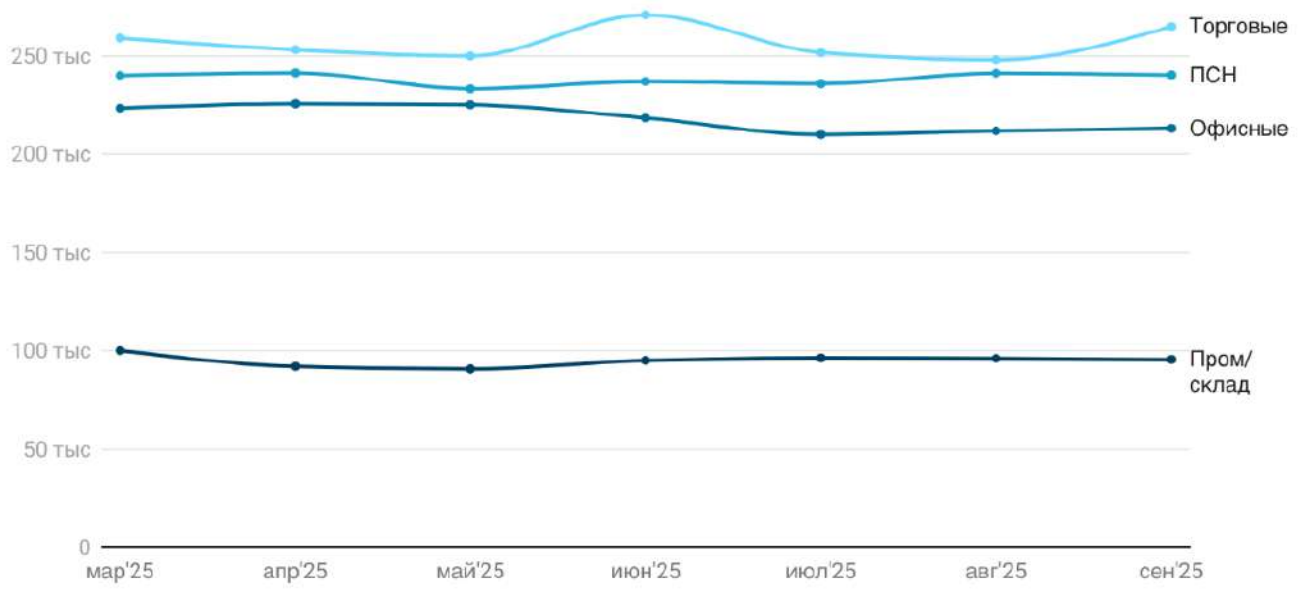
По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Фрунзенский район, медиана цены предложения в период август 2025 - сентябрь 2025 составила 320 000 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Кировском районе города, медианное значение цены там составляет 149 500 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ценой предложения 322 500 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Колпинском районе, медиана находится на уровне 138 300 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Фрунзенском районе, медиана цены предложения на уровне 134 900 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимость с медианой цен 40 500 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 14

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 248 000 до 270 800 руб./кв.м, с усредненным значением 256 785 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 210 000 до 225 600 руб./кв.м, со средним уровнем 218 185 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 233 200 до 241 300 руб./кв.м, усредненное значение составило 238 371 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 90 700 до 100 000 руб./кв.м, со средней величиной 95 085 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 15

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 200 000 - 250 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 100 000 - 150 000, 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 100 000 - 150 000 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 август 2025 - сентябрь 2025 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Таблица №12

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	2 000	11 200	19 000	21 200	28 600	64 900
Офисные	7 300	11 400	15 000	17 400	22 000	46 700
ПСН	6 500	13 000	18 200	19 800	25 000	43 800
Пром/склад	4 100	7 500	9 000	9 100	10 600	15 600

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

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 2 000 до 64 900 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 19 000 руб., а среднее значение 21 200 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 7 300 руб. до 46 700 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 15 000 руб., среднее значение составило 17 400 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 6 500 руб. до 43 800 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 18 200 руб., а среднее значение составило 19 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 4 100 руб., максимальной 15 600 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 №13

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

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	20 000	14 100	19 000	9 992
Василеостровский	21 012	18 000	21 666	9 045
Выборгский	18 080	17 000	18 000	10 000
Калининский	17 345	11 100	19 685	8 700
Кировский	18 000	10 312	13 936	8 290
Колпинский	30 000	9 500	12 000	9 000
Красногвардейский	22 534	14 700	18 000	9 000
Красносельский	18 170	12 500	16 628	8 500
Кронштадтский	-	-	9 600	-
Курортный	20 000	-	17 949	-
Московский	19 745	15 837	19 200	8 500
Невский	20 619	13 015	17 379	9 000
Петроградский	35 195	27 000	23 040	10 000
Петродворцовый	13 333	10 000	16 209	6 503
Приморский	18 000	16 000	18 462	11 000
Пушкинский	6 100	10 000	14 400	10 500
Фрунзенский	22 857	10 200	17 388	9 500
Центральный	30 000	22 715	20 000	9 580

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

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Петроградском районе, медианное значение составило 35 195 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Пушкинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 6 100 руб./кв.м/год без учета НДС.

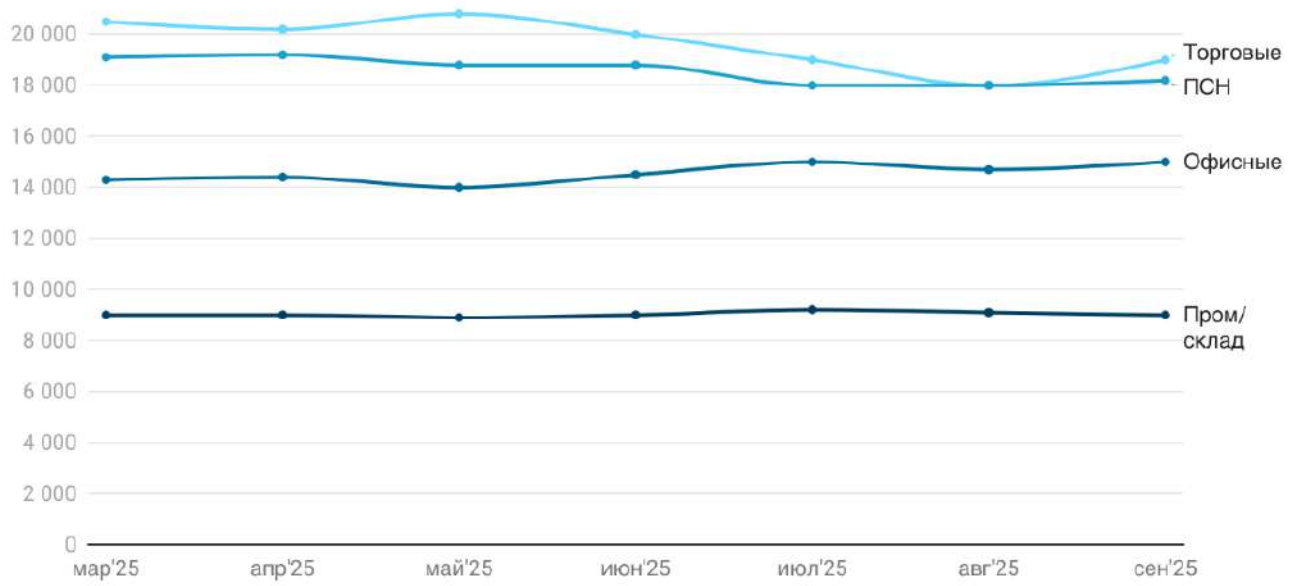
По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Петроградский район, медианный уровень ставки в период август 2025 - сентябрь 2025 составил 27 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Колпинском районе города, медиана ставок там составляет 9 500 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ставкой аренды 23 040 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Кронштадтском районе, медиана составила 9 600 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Приморском районе, медианное значение находилось на уровне 11 000 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 6 503 руб./кв.м/год без НДС расположены в Петродворцовом районе города.

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 18 000 до 20 800 руб./кв.м/год, с усредненным значением 19 642 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 14 000 до 15 000 руб./кв.м/год, со средним уровнем 14 557 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 18 000 до 19 200 руб./кв.м/год, средний уровень составил 18 585 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 8 900 до 9 200 руб./кв.м/год, со средней величиной 9 028 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 16

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 17

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 28 000 - 30 000, 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 10 000 - 12 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

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

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

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

Таблица №14

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Ссылка	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832757	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832760	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000019360000000513_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000019360000000523_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000019360000000523_2/(lotInfo:info)?fromRec=false
Сделка/предложение	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка
Дата оценки/сделки	Январь 2025	Январь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
Передаваемые права	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Наличие обременений	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия федерального значения	объект культурного наследия федерального значения
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Кадастровый номер здания	78:38:0011223:83	78:38:1112404:2009	78:36:0005417:1014	78:40:1924801:1023	78:40:1930402:1025
Кадастровый номер участка	78:38:0011223:103	78:38:1112404:8	78:36:0005417:5	78:40:1924801:1441	78:40:1930402:1136
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, Варваринская улица, дом 12, литера А	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, литера Е
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	в квартале
Район	Курортный	Курортный	Выборгский	Красносельский	Красносельский
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	80	450	420	42	650
Архитектурный облик	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект
Этажность	1,2	1,2	1,2,3	1,2	1
Общая площадь объекта, кв.м.	261,3	620,6	501,0	136,9	271,7
Площадь земельного участка, кв.м	1 843	2 335	9 082	360	475
Коэффициент застроенности	7,05	3,76	18,13	2,63	1,75
Состояние здания	ветхое	неудовлетворительное	ветхое	ветхое	неудовлетворительное
Состояние отделки	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена
Материал стен	деревянные	деревянные	каркасно-обшивные, рубленые	кирпичные, каменные	кирпичные, каменные
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Парковка	на участке	на участке	на участке	на участке	на участке
Цена предложения, руб./месяц без НДС	**241 500**	**225 750**	**605 802**	**113 844**	**103 442**
Цена предложения, руб./кв.м/мес	**924**	**364**	**1 209**	**832**	**381**
Что включено	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Из таблицы видно, что ставки аренды объектов, аналогичных оцениваемому, в г. Санкт-Петербург находится в диапазоне 364-1 209 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[9]:

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.

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;

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

- 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[2]
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 18 – Копия страницы справочника

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

7.3.5. Основные выводы

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

Ставки аренды объектов, аналогичных оцениваемому, в г. Санкт-Петербург находится в диапазоне 364-1 209 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 социальная и жилая застройка. Транспортная доступность - удовлетворительная. Состояние помещений – требуется капитальный ремонт, здания – неудовлетворительное. Планировка помещений – коридорно-кабинетная. Оцениваемое здание представляет собой здание бывшего главного корпуса Удельной больницы, обладает исторической и архитектурно-художественной ценностью.

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

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

Вывод:

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

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 1 ФСО III, процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

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

9.2. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

9.2.1. Подходы к оценке

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

Оценщик вправе использовать иную от описанной в ФСО V и ФСО №7 методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и

достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления 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 про-

дается 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/ ИЛИ ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[10].

Основные этапы сравнительного подхода[11]:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Элементы сравнения[12]

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

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки опре-

[10] п. 4 ФСО V.
[11] п. 9 ФСО V.
[12] Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

деляется 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[13]

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

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

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

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

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.[14]

Методы факторного анализа:

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

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

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

Методы линейной алгебры основаны на применение замкнутых систем алгебраических уравнений

[14] п. 22д ФСО №7.

(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.[15]

10.1. Обоснование применяемого метода расчета в рамках сравнительного подхода

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

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

10.2. Структура расчета

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

10.3. Выбор единицы сравнения

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

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

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема[16].

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.

[15] п. 22д ФСО №7.
[16] п. 22г ФСО №7.

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[17].

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 – 2025 гг.
- наличие обременений – объект культурного наследия;
- местоположение – г. Санкт-Петербург;
- назначение объекта – нежилое;
- состояние объекта – ветхое / неудовлетворительное, согласно градациям источника информации по корректировке на состояние здания (см. ниже).

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

В ходе подбора аналогов оценщиком, при необходимости, проводился анализ открытых источников информации (Росреестр, сервис «Яндекс.Карты» и др.). В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в источнике, информации открытых источников, оценщик принимал во внимание последнюю информацию, как более достоверную. Использованная в расчете информация об объектах-аналогах представлена в таблице ниже. Скриншоты объявлений представлены в Приложении 3.

[17] https://commim.spb.ru/Web/Auctions/List/23?page=0&pageSize=10

Таблица №15

Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Ссылка	-	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832757	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832760	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000193600000051 3_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000193600000 00523_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000019360000000523_2/(lotInfo:info)?fromRec=false
Сделка/предложение	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка
Дата оценки/сделки	Май 2025	Январь 2025	Январь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
Передаваемые права	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Наличие обременений	выявленный объект культурного наследия	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия федерального значения	объект культурного наследия федерального значения
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Кадастровый номер здания	78:40:0009031:1035	78:38:0011223:83	78:38:1112404:2009	78:36:0005417:1014	78:40:1924801:1023	78:40:1930402:1025
Кадастровый номер участка	78:40:0009031:1443	78:38:0011223:103	78:38:1112404:8	78:36:0005417:5	78:40:1924801:1441	78:40:1930402:1136
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, 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, Варваринская улица, дом 12, литера А	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, литера Е
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	в квартале
Район	Красносельский	Курортный	Курортный	Выборгский	Красносельский	Красносельский
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	300	80	450	420	42	650
Архитектурный облик	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект
Этажность	1	1,2	1,2	1,2,3	1,2	1
Общая площадь объекта, кв.м	798,7	261,3	620,6	501,0	136,9	271,7
Площадь земельного участка, кв.м	1 370	1 843	2 335	9 082	360	475
Коэффициент застроенности	1,72	7,05	3,76	18,13	2,63	1,75
Состояние здания	неудовлетворительное	ветхое	неудовлетворительное	ветхое	ветхое	неудовлетворительное
Состояние отделки	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена
Материал стен	кирпичные, рубленые, дощатые	деревянные	деревянные	каркасно-обшивные, рубленые	кирпичные, каменные	кирпичные, каменные
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Парковка	на участке	на участке	на участке	на участке	на участке	на участке
Цена предложения, руб./месяц без НДС	**-**	**241 500**	**225 750**	**605 802**	**113 844**	**103 442**
Цена предложения, руб./кв.м/мес	**-**	**924**	**364**	**1 209**	**832**	**381**
Что включено	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

10.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

Корректировка на состав арендной ставки

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

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

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

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

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

Поправка на дату продажи. Поправка на дату продажи производилась по данным портала СтатРиэлт[18].

Индексы изменения рыночных цен (в рублях за квадратный метр общей площади) объектов коммерческой недвижимости

(С уточнениями от 22.07.2022 года, 26.01.2023 года, 02.05.2023 года, 15.07.2024 года, связанными с введением в расчеты скидок на торг, с учетом низкой ликвидности на рынке некоторых объектов)

Анализ рыночных цен объектов коммерческой недвижимости показал, что индексы изменения рыночных цен за временной период зависят:

1. от видов объектов коммерческой недвижимости и
2. от их территориального расположения.

1. По видам коммерческой недвижимости индексы изменения рыночных цен разделены на: продаваемые и арендуемые торговые, офисные, складские и производственные объекты

Индексы изменения рыночных цен (в рублях за квадратный метр общей площади) объектов коммерческой недвижимости за временной период без учета местоположения рассчитаны на каждое полугодие по данным опубликованных в сети интернет объявлений о продаже и аренде объектов в Российской Федерации за прошедшие 6 месяцев:

КОММЕРЧЕСКИЕ									
	ПРОДАЖА				АРЕНДА				
Дата	Торговых помещений и зданий (торговые, общественного питания, станций техобслуживания, услуг населению)	Офисных помещений и зданий (административные, гостиничные, лечебные, образовательные, культурно-развлекательные)	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий	Торговых помещений и зданий (торговые, общественного питания, станций техобслуживания, услуг населению)	Офисных помещений и зданий (административные, гостиничные, лечебные, образовательные, культурно-развлекательные)	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий	Дата публикации
01.07.2025	1,07	1,06	1,12	1,10	1,07	1,06	1,11	1,09	12.07.2025
01.01.2025	1,06	1,04	1,05	1,06	1,05	1,03	1,04	1,05	22.01.2025
01.07.2024	1,10	1,08	1,10	1,11	1,09	1,06	1,09	1,09	15.07.2024
01.01.2024	1,04	1,05	1,05	1,04	1,03	1,04	1,04	1,03	23.01.2024
01.07.2023	1,04	1,02	1,06	1,03	1,03	1,01	1,05	1,02	22.07.2023
01.01.2023	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	23.01.2023
01.07.2022	1,02	1,02	1,02	1,03	1,03	1,02	1,01	1,01	22.07.2022

[18] https://statrielt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti

2. С целью учёта территориального расположения объектов недвижимости для индексов изменения рыночных цен введены полугодовые поправочные территориальные (региональные) коэффициенты по четырем основным группам территорий***:

Территориальный коэффициент по группам***:	01.01.2015-01.07.2021	01.01.2022-01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023-01.01.2024	01.07.2024	01.01.2025-01.07.2025
$K_А$	0, 99	1,02	0, 99	1,00	0,97	1,01
$K_Б$	0,99	1,01	0,99	1,00	1,00	1,00
$K_В$	1,00	0,98	1,00	1,00	0,93	0,98
$K_Г$ ****	0,98	0,97	0,99	0,96	0,91	0,97

$K_А$ – для А-группы (город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий),

$K_Б$ – для Б-группы (областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий),

$K_В$ – для В-группы (остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу, Б-группу и Г-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий);

$K_Г$ – для Г-группы (населенные пункты с деградирующей инженерной и социальной инфраструктурой, отсутствующей экономикой, а также земельные участки их прилегающих территорий) **** - введён с 15.07.2024 года.

Рынок и индексы рыночных цен объектов разных групп территорий реагирует на экономические и политические события и изменения по-разному. Вероятно, сказывается различие доходов и накоплений бизнеса и населения. Судя по сложившимся трендам на рынке удельные цены балансируют (и корректируются до экономически обоснованного уровня): между ростом цен и девальвацией - с одной стороны, и снижением-ростом экономики и деловой активности - с другой.

Практическое применение представленных индексов и коэффициентов может заключаться в приведении известной на определенную дату рыночной цены (или стоимости) объекта к нужной дате в случае отсутствия достоверных данных о рыночной цене (стоимости) на нужную дату.

Индексы рассчитаны на основе выборки объектов, лежащей в период между указанными в таблицах полугодовыми датами. При этом, внутри полугодового периода выборка неравномерна, то есть более сильное изменение могло произойти в течение любого периода этого полугодия. Следовательно, корректно можно утверждать об индексах изменения рыночных цен только за полные полугодовые периоды, прошедшие между сравниваемыми датами.

Поэтому общий индекс изменения рыночной цены (или стоимости) за длительный период равен произведению всех полугодовых индексов данного вида недвижимости, находящихся в промежутке между сравниваемыми датами, исключая первый индекс, умноженных на полугодовые поправочные территориальные коэффициенты.

В случае «пограничных» дат сравниваемых объектов (то есть, совпадающих с датами, указанными в таблице индексов) для определения итогового индекса нужно перемножить все полугодовые индексы, находящиеся между сравниваемыми датами, исключая индекс на первую «пограничную» дату и включая индекс на последнюю «пограничную» дату, умножив каждый полугодовой индекс на полугодовой поправочный территориальный коэффициент, соответствующий местоположению объекта.

$$I = i_1 * K_1 * i_2 * K_2 * \ldots * i_n * K_n$$

где I – общий индекс изменения рыночной цены с учётом территориального расположения объектов,

$i_1, i_2, \ldots i_n$ – индексы изменения рыночных цен учитываемых периодов,

$K_1, K_2, \ldots K_n$ – полугодовые поправочные территориальные коэффициенты, соответствующие местоположению объектана территориях: А, Б, В, Г.

Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения приведено в таблице ниже.

Таблица №16

Корректировки по первой группе						
Параметры	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**	**Объект-аналог №5**
Цена предложения, руб./кв.м/мес		924	364	1 209	832	381
Что включено	-	-	-	-	-	-
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Аредная ставка, руб./кв.м в мес., без НДС, КП, ЭР		924	364	1 209	832	381
Передаваемые права	**право временного владения, пользования**	**право временного владения, пользования**	**право временного владения, пользования**	**право временного владения, пользования**	**право временного владения, пользования**	**право временного владения, пользования**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	1 209	832	381
Наличие обременений	**выявленный объект культурного наследия**	**объект культурного наследия регионального значения**	**объект культурного наследия регионального значения**	**объект культурного наследия регионального значения**	**объект культурного наследия федерального значения**	**объект культурного наследия федерального значения**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	1 209	832	381
Условия финансирования	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	1 209	832	381
Условия продажи (аренды)	**типичные**	**типичные**	**типичные**	**типичные**	**типичные**	**типичные**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	1 209	832	381
Условия рынка (дата сделки)	**Ноябрь 2025**	**Январь 2025**	**Январь 2025**	**Сентябрь 2025**	**Сентябрь 2025**	**Сентябрь 2025**
Корректировка, %		6,00%	6,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		980	386	1 209	832	381
Условия рынка (скидка на торг, %)	**сделка**	**сделка**	**сделка**	**сделка**	**сделка**	**сделка**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		**980**	**386**	**1 209**	**832**	**381**

10.6. Корректировки по второй группе сравнения

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

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

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

Далее представлено описание проведенных корректировок.

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на район расположения проведена согласно аналитическим данным портала Макроскоп[19]. Для целей расчетов использовались средние ставки аренды для помещений свободного назначения в различных районах города.

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

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	20 000	14 100	19 000	9 992
Василеостровский	21 012	18 000	21 666	9 045
Выборгский	18 080	17 000	18 000	10 000
Калининский	17 345	11 100	19 685	8 700
Кировский	18 000	10 312	13 936	8 290
Колпинский	30 000	9 500	12 000	9 000
Красногвардейский	22 534	14 700	18 000	9 000
Красносельский	18 170	12 500	16 628	8 500
Кронштадтский	-	-	9 600	-
Курортный	20 000	-	17 949	-
Московский	19 745	15 837	19 200	8 500
Невский	20 619	13 015	17 379	9 000
Петроградский	35 195	27 000	23 040	10 000
Петродворцовый	13 333	10 000	16 209	6 503
Приморский	18 000	16 000	18 462	11 000
Пушкинский	6 100	10 000	14 400	10 500
Фрунзенский	22 857	10 200	17 388	9 500
Центральный	30 000	22 715	20 000	9 580

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

Рисунок 19 – Копия страницы справочника

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

$$K = (C_{OO}/C_{OA} - 1) * 100\%,$$ где

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

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

[19] https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2025.09/

кущего подраздела отдельной строкой.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Объекты, расположенные на красной линии, как правило, стоят несколько дороже объектов, расположенных внутри квартала. Данный фактор влияет на проходимость, а, следовательно, на прибыль владельцев и арендаторов торговых помещений.

Корректировка на расположение относительно красной линии проведена по данным портала СтатРиэлт[20].

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)

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

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

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

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,83	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,94	0,90
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,99	0,93
	Б. Аренды:			
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,68	0,85	0,77
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,92
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	0,94

01.10.2025

Рисунок 20 – Копия страницы справочника

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

$$K = (K_{OO}/K_{OA} - 1) * 100\%,$$ где

K_{OO} – коэффициент корректировки объекта оценки;
K_{OA} – коэффициент корректировки объекта аналога.

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 21 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{OO}/K_{OA} - 1) * 100\%,$$ *где*

K_{OO} – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;
K_{OA} – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

[20] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3926-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda
[21] https://areall.ru/

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

Корректировка на площадь

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

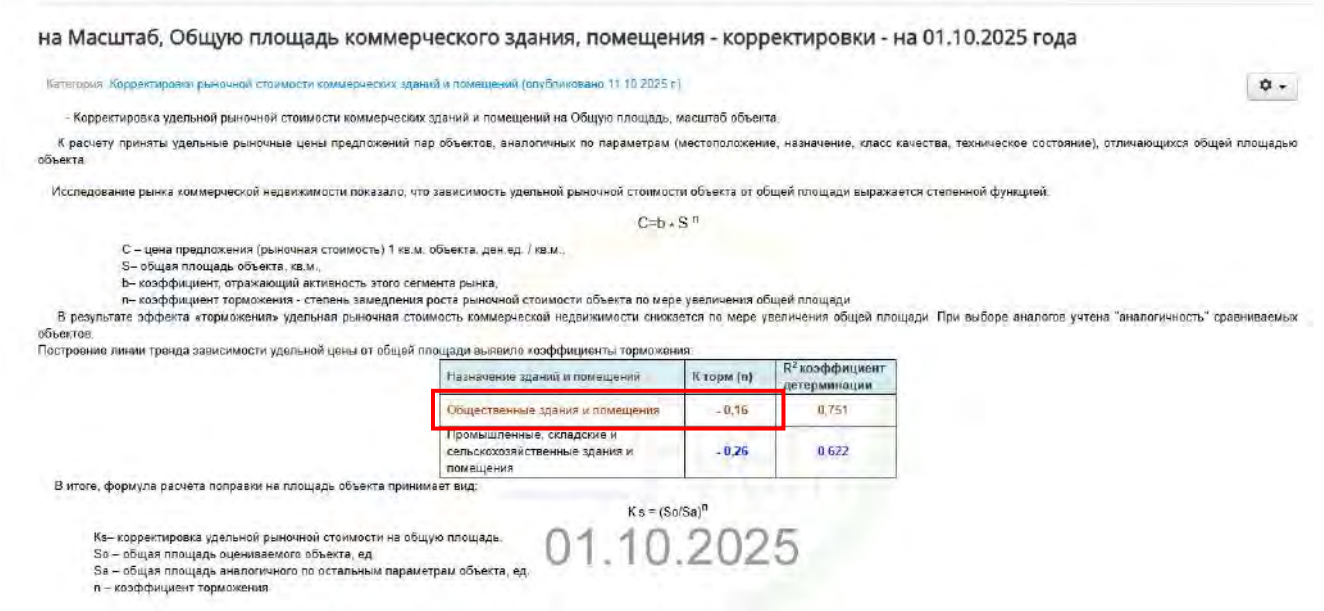
Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная стоимость объекта снижается по мере увеличения общей площади.

Расчет корректировки на площадь проводился на основании данных портала СтатРиэлт[22].



на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 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 зданий и помещений	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,751
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,622

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

$$Ks = (So/Sa)^{n}$$

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

01.10.2025

Рисунок 22 – Копия страницы справочника

Построение линии тренда зависимости стоимости 1 кв.м. от площади объекта выявило коэффициент торможения k = -0,16. В итоге, формула расчета поправки на фактор масштаба принимает вид:

$$K = ((S_o/S_a)^{-0,16}-1) * 100\%$$

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-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3925-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2025-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 23 – Копия страницы справочника

Для объекта оценки использовался коэффициент корректировки в размере 0,77, равный среднему значению коэффициентов для кирпичных стен с деревянными перекрытиями и деревянных стен.

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

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

K_{OO} – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;
K_{OA} – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

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

Корректировка на 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 24 – 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.

[24] https://areall.ru/

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

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

Величина корректировки определялась в следующем порядке:

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

$$S' = Sзу/Sзд$$

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 25 – Копия страницы справочника

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

10.7. Коэффициент вариации (V)

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

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

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 №17

Корректировки по второй группе						
Параметры	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**	**Объект-аналог №5**
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.	-	980	386	1 209	832	381
Местоположение (адрес)	**Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, 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, Варваринская улица, дом 12, литера А**	**Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А**	**Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, литера Е**
Район	**Красносельский**	**Курортный**	**Курортный**	**Выборгский**	**Красносельский**	**Красносельский**
Среднее значение ставки аренды ПСН, руб./кв.м в год	16 628	17 949	17 949	18 000	16 628	16 628
Корректировка, %		-7,36%	-7,36%	-7,62%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		908	357	1 117	832	381
Расположение относительно красной линии	**красная линия**	**красная линия**	**красная линия**	**красная линия**	**красная линия**	**в квартале**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	8,70%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		908	357	1 117	832	414
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	**300**	**80**	**450**	**420**	**42**	**650**
Коэффициент	1,09	1,16	1,00	1,00	1,16	1,00
Корректировка, %		-6,03%	9,00%	9,00%	-6,03%	9,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		853	389	1 218	781	451
Общая площадь, кв.м.	**798,7**	**261,3**	**620,6**	**501,0**	**136,9**	**271,7**
Корректировка, %		-16,37%	-3,96%	-7,19%	-24,59%	-15,85%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		713	374	1 130	589	380
Архитектурный облик	**Уникальный архитектурный или историко-культурный объект**	**Уникальный архитектурный или историко-культурный объект**	**Уникальный архитектурный или историко-культурный объект**	**Уникальный архитектурный или историко-культурный объект**	**Уникальный архитектурный или историко-культурный объект**	**Уникальный архитектурный или историко-культурный объект**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		713	374	1 130	589	380
Материал стен	**кирпичные, рубленые, дощатые**	**деревянные**	**деревянные**	**каркасно-обшивные, рубленые**	**кирпичные, каменные**	**кирпичные, каменные**
Коэффициент	0,77	0,73	0,73	0,73	1,02	1,02

Корректировки по второй группе						
Параметры	**Оцениваемый объ-ект**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**	**Объект-аналог №5**
Корректировка, %		5,48%	5,48%	5,48%	-24,51%	-24,51%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		752	394	1 192	445	287
Состояние здания	**неудовлетвори-тельное**	**ветхое**	**неудовлетвори-тельное**	**ветхое**	**ветхое**	**неудовлетвори-тельное**
Коэффициент	0,32	0,55	0,32	0,55	0,55	0,32
Корректировка, %		-41,82%	0,00%	-41,82%	-41,82%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		438	394	693	259	287
Состояние отделки	**утрачена**	**утрачена**	**утрачена**	**утрачена**	**утрачена**	**утрачена**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		438	394	693	259	287
Наличие коммуникаций	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		438	394	693	259	287
Парковка	**на участке**	**на участке**	**на участке**	**на участке**	**на участке**	**на участке**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		438	394	693	259	287
Коэффициент застроенности	**1,72**	**7,05**	**3,76**	**18,13**	**2,63**	**1,75**
Корректировка, %		-49,19%	-35,37%	-58,85%	-22,60%	-1,23%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		***222***	***255***	***285***	***200***	***283***
Суммарная корректировка, %		-115,30%	-32,20%	-101,00%	-119,55%	-23,89%
Коэффициент вариации	*15,0%*					
Весовой коэффициент		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Доля, руб./кв.м		44	51	57	40	57
Ставка аренды, руб./ кв. м в мес. без НДС, ЭР, КП	**249**					
Ставка аренды, руб. в мес. без НДС, ЭР, КП	**199 045**					
Ставка аренды, руб. в мес. без НДС, ЭР, КП (округл.)	**199 000,00**					

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 798,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009031:1035, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 30а с кадастровым номером 78:40:0009031:1443, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 20.11.2025 г., округленно составляет:

199 000,00 руб. в мес. без НДС, КП и ЭР

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с п. 3 ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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

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

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

Согласование результатов подходов представлено в таблице ниже.

Таблица №18

Объект оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная различными подходами, руб. в мес. без НДС, КП, ЭР			Итоговая величина рыночной стоимости, руб. в мес. без НДС, КП, ЭР
	Сравнительный	Затратный	Доходный	
Вес	100%	0%	0%	
Право временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 798,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009031:1035, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 30а с кадастровым номером 78:40:0009031:1443А	199 000,00	Не применялся	Не применялся	**199 000,00**

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 798,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009031:1035, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 30а с кадастровым номером 78:40:0009031:1443, по состоянию на 20.11.2025 г., составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. с НДС, без ЭР и КП	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 798,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009031:1035, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 30а с кадастровым номером 78:40:0009031:1443	238 800,00	199 000,00

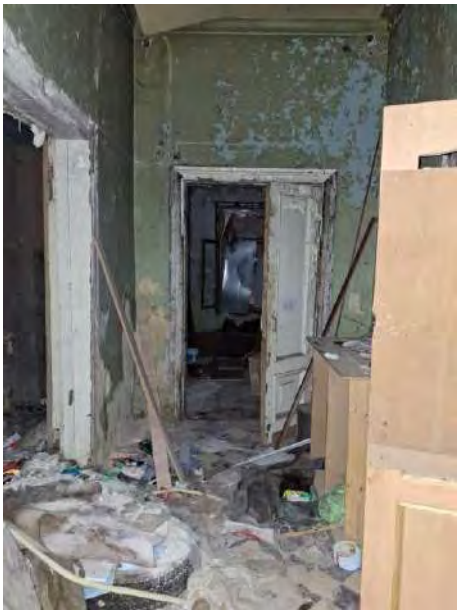
Ограничения и пределы применения полученного результата: настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме с учетом указанных в отчете допущений и ограничений; результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.

Оценщик ***Данченко А.И.***

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объекта оценки



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 объекте недвижимости

Сведения о 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: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285444	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1443
Номер кадастрового квартала:	78:40:0009031
Дата присвоения кадастрового номера:	18.08.2025

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 30а
Площадь:	1370 +/- 6
Кадастровая стоимость, руб.:	2200901.85
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:0009031:1035
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	стационарное медицинское обслуживание
Сведения о кадастровом инженере:	Володичев Алексей Викторович, № 0046, в А СРО "Кадастровые инженеры", СНИЛС 06699802528, договор на выполнение кадастровых работ от 29.01.2025 № 1С-24001167/2025, дата завершения кадастровых работ: 14.08.2025
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2025 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285444	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1443

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:40-6.2689 от 29.08.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения устанавливаются в соответствии Постановлением Правительства РФ от 5 мая 2014 г. N 405 "Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны". На территории зоны охраняемого военного объекта строительство объектов капитального строительства, ввод в эксплуатацию оборудования, создающего искусственные, в том числе индустриальные, радиопомехи, а также размещение и эксплуатация стационарного или переносного приемо-передающего оборудования с мощностью передатчиков более 5 Вт осуществляются исключительно по согласованию с федеральным органом исполнительной власти (федеральным государственным органом), в ведении которого находится военный объект. При этом параметры электромагнитной совместимости оборудования, создающего радиопомехи военному объекту, определяются по внешней границе зоны охраняемого военного объекта. На территории зоны охраняемого военного объекта не допускается ликвидация дорог и переправ, а также осушение и отведение русел рек., вид/наименование: Зона охраняемого военного объекта, тип: Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов, дата решения: 12.01.2018, номер решения: 2с, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральная служба безопасности Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:40-8.234 от 28.08.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. 2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях. 3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия., вид/наименование: Территория объекта культурного наследия регионального значения "Комплекс бывшей
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями", тип: Территория объекта культурного наследия, дата решения: 30.08.2023, номер решения: 794-рп, наименование ОГВ/ОМСУ: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2025 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285444	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1443

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.09.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285444	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1443

Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.08.2025; реквизиты документа-основания: выписка из распоряжения от 12.01.2018 № 2е выдан: Федеральная служба безопасности Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.08.2025; реквизиты документа-основания: закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон, от 19.01.2009 № 820-7 выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.08.2025; реквизиты документа-основания: распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 30.08.2023 № 794-рп выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Пчелкина Светлана Михайловна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.09.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285444	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1443

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0B9C1A0238A649E7E1E2578BEF850
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285444	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1443

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	25°0.8'	28.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	115°32.2'	9.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	204°46.5'	2.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	115°31,5'	6.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	115°30.1'	4.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	203°58.9'	5.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	117°25.1'	3.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	24°54.1'	5.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	116°52.4'	6.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	24°50.0'	2.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	116°24.3'	3.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	205°0.1'	2.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	115°50.9'	8.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	24°48.2'	2.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	114°33.5'	9.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	204°22.3'	28,5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	295°42.0'	9.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	294°55.7'	33.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.1	294°48.8'	9.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0B9C1A0238A649E7E1E2578BEF850
Выдан: 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 объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285444	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1443

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	71439.99	100577.96	-	0.05
2	71465.9	100590.05	-	0.05
3	71461.93	100598.36	-	0.05
4	71459.98	100597.46	-	0.05
5	71457.22	100603.24	-	0.05
6	71455.25	100607.37	-	0.05
7	71449.9	100604.99	-	0.05
8	71448.38	100607.92	-	0.05
9	71453.55	100610.32	-	0.05
10	71450.55	100616.24	-	0.05
11	71452.43	100617.11	-	0.05
12	71451.01	100619.97	-	0.05
13	71449.08	100619.07	-	0.05
14	71445.18	100627.12	-	0.05
15	71447.82	100628.34	-	0.05
16	71444.05	100636.59	-	0.05
17	71418.09	100624.83	-	0.05
18	71422.07	100616.56	-	0.05
19	71436.12	100586.33	-	0.05
1	71439.99	100577.96	-	0.05

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0D9C1BA2D3B64597F1E2579BEFB0
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.09.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

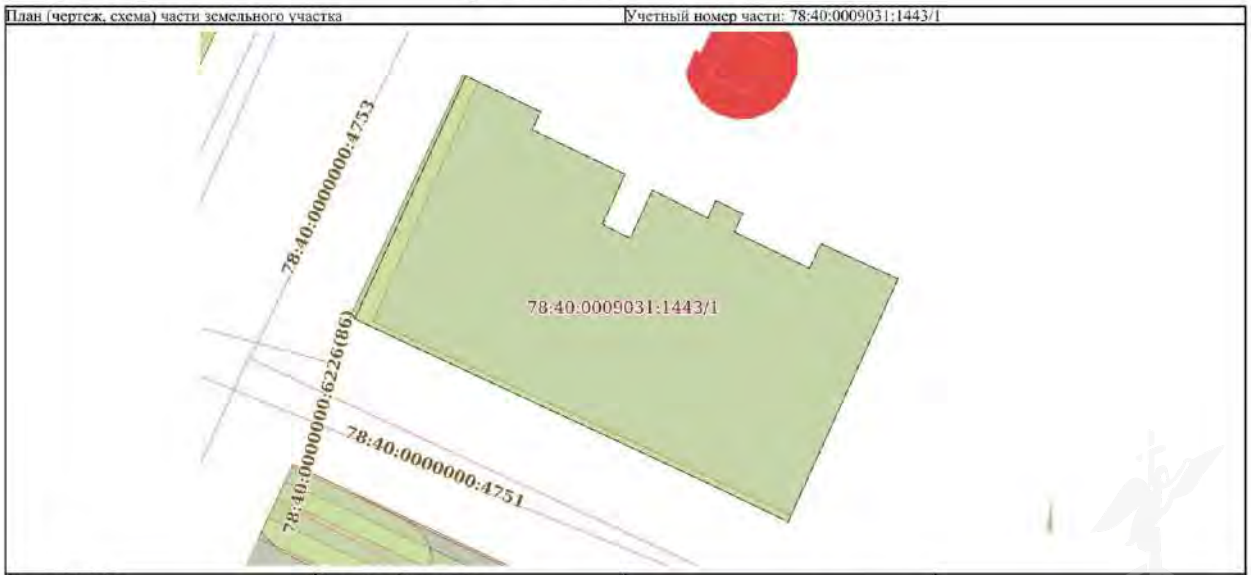
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285444	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1443

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:40:0009031:1443/1



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0D9C1BA2D3B64597F1E2579BEFB0
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.09.2024 по 26.10.2025

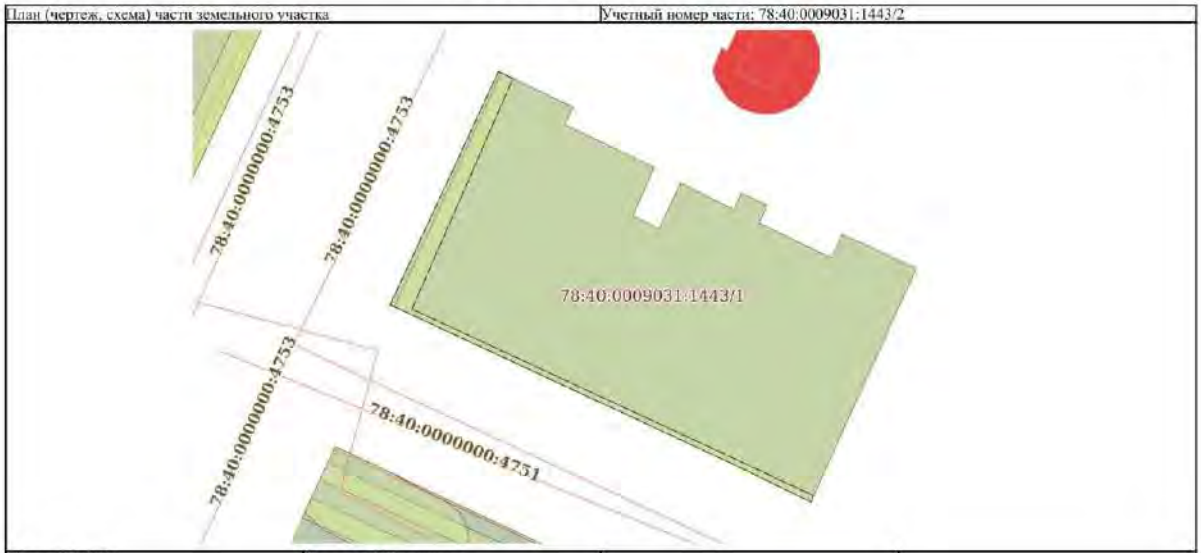
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285444	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1443

План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 78:40:0009031:1443/2



Масштаб 1:500 | Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B9C181A03B6459F1E2579BEF850 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285444	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1443

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
78:40:0009031:1443/1	1358	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанным зон. от 19.01.2009 № 820-7 выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ ВГРАНИЦАХ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХНА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА установлены Законом Санкт-Петербурга от 19 января 2009 г. № 820-7.; Реестровый номер границы: 78:00-6.1224; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ЗРЗ); Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия
78:40:0009031:1443/2	90	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона сетей связи и сооружений связи
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: выписка из распоряжения от 12.01.2018 № 2с выдан: Федеральная служба безопасности Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения устанавливаются в соответствии Постановлением Правительства РФ от 5 мая 2014 г. N 405 "Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны". На территории зоны охраняемого военного объекта строительство объектов капитального строительства,

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B9C181A03B6459F1E2579BEF850 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285444	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1443

		ввод в эксплуатацию оборудования, создающего искусственные, в том числе индустриальные, радиопомехи, а также размещение и эксплуатация стационарного или переносного приемо-передающего оборудования с мощностью передатчиков более 5 Вт осуществляются исключительно по согласованию с федеральным органом исполнительной власти (федеральным государственным органом), в ведении которого находится военный объект. При этом параметры электромагнитной совместимости оборудования, создающего радиопомехи военному объекту, определяются по внешней границе зоны охраняемого военного объекта. На территории зоны охраняемого военного объекта не допускается ликвидация дорог и переправ, а также осушение и отведение русел рек.; Реестровый номер границы: 78:40-6.2689; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона охраняемого военного объекта; Тип зоны: Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 30.08.2023 № 794-рп выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): 1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. 2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях. 3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.; Реестровый номер границы: 78:40-8.234; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория объекта культурного наследия регионального значения "Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями"; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.09.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285444	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1443

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:40:0009031:1443/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	71461.93	100598.36	-	-
2	71459.98	100597.46	-	-
3	71457.22	100603.24	-	-
4	71455.25	100607.37	-	-
5	71449.9	100604.99	-	-
6	71448.38	100607.92	-	-
7	71453.55	100610.32	-	-
8	71450.55	100616.24	-	-
9	71452.43	100617.11	-	-
10	71451.01	100619.97	-	-
11	71449.08	100619.07	-	-
12	71445.18	100627.12	-	-
13	71447.82	100628.34	-	-
14	71444.05	100636.59	-	-
15	71418.09	100624.83	-	-
16	71422.07	100616.56	-	-
17	71436.12	100586.33	-	-
18	71439.76	100578.46	-	-
19	71465.6	100590.26	-	-
20	71465.76	100590.34	-	-
1	71461.93	100598.36	-	-

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

Лист 13

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285444	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1443

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:40:0009031:1443/2				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	71439.99	100577.96	-	0.1
2	71465.9	100590.05	-	0.1
3	71465.13	100591.67	-	0.1
4	71439.51	100580.4	-	0.1
5	71418.77	100625.14	-	0.1
6	71418.09	100624.83	-	0.1
7	71422.07	100616.56	-	0.1
8	71436.12	100586.33	-	0.1
1	71439.99	100577.96	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.09.2025 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 объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.09.2025, поступившего на рассмотрение 22.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 6

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285452	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1035
Номер кадастрового квартала:	78:40:0009031
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:40:9031:0:20
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А
Площадь:	798.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Стационар
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные, Рубленые, Дощатые
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1830
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	10693060.06
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0009031:1443
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009031:1139
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 6

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285452	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1035

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия, 781721213770015, представляющего собой историко-культурную ценность, Ансамбль и Главное здание с палисадником и оградой. Входит в ансамбль: Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями, 1996-03-20, 30-10 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 15.11.2010
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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Пчелкина Светлана Михайловна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА"

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.09.2025 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 6

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285452	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1035

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 78:40:0009031:1035-78/035/2018-2 14.06.2018 15:06:56
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.09.2025 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

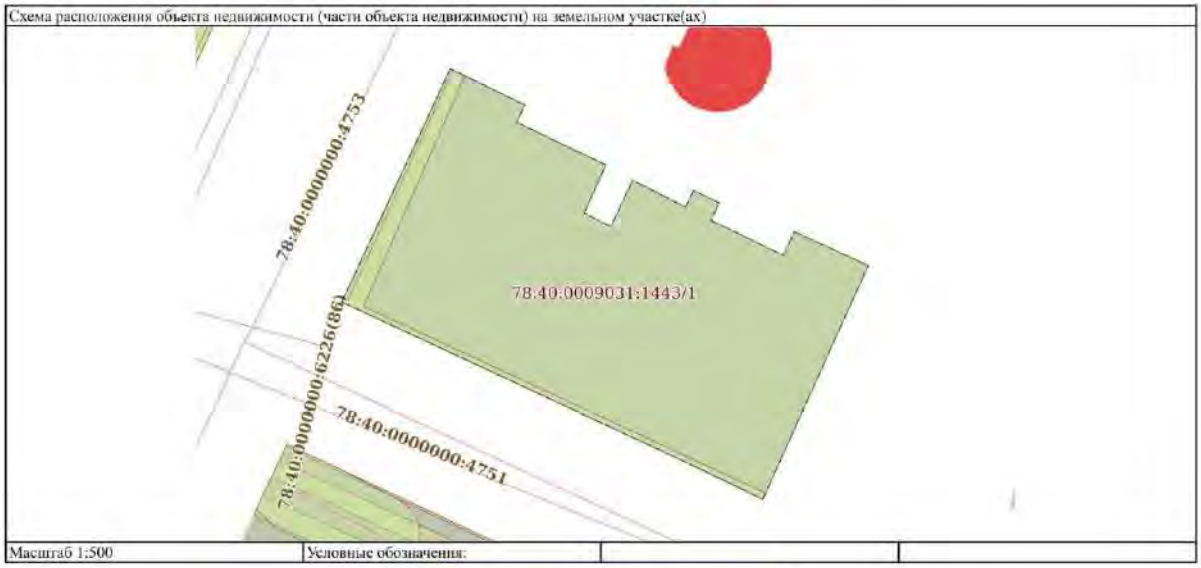
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 6

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285452	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1035

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



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0BDFC1A1A02B6459F1E2579BEFB50 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 объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 6

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285452	
Кадастровый номер:	78:40:0009031:1035

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	78:40:0009031:1139	1	1-Н	Нежилое	данные отсутствуют	798,7

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0BDFC1A1A02B6459F1E2579BEFB50 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 объекте недвижимости

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 6

22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178285452

Кадастровый номер: 78:40:0009031:1035	Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00F0B0DC1A0A2B6F97F1E257BB7E0
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.09.2025 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru

https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru
ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

Штамп

№ 01-43-19430/25-0-0 от 30.07.2025
На № 01-2950/25-0-0 от 30.07.2025

ГБУ «ГУИОН»

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781721213770015
Наименование объекта культурного наследия	Главное здание с палисадником и оградой
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	1848-1849 гг.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Ансамбль
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/3364460
Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры	Закон Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и

или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	культуры объектов на территории Красносельского района" № 30-10 от 20.03.1996
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Распоряжение КГИОП № 794-рп от 30.08.2023
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 19.01.2009
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 447-р от 29.09.2017

Временно исполняющий обязанности заместителя председателя Комитета **П.О. Яковлев**

Коробкова Е.В. (812) 417-43-46

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

КОПИЯ ВЕРНА

Исполнитель

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

Экземпляр № 1

781721213770015

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

12.09.2017
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Главное здание с палисадником и оградой

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

1848-1849 гг.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
	+	

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

- Закон Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры объектов на территории Красносельского района" № 30-10 от 20.03.1996 г.

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

Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова, 30

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 от 09.09.2005 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: местоположение и планировочная композиция ансамбля и входящих в него объектов градостроительная и композиционная роль ансамбля в общей композиции комплекса бывшей удельной больницы и планировке, и застройке Красного Села; визуальная и композиционная связи между частями ансамбля. Главное здание. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация одноэтажного здания на подвале сложной формы с двумя боковыми (западным и

восточным) объемами, соединенными центральным объемом с ризалитом по центральным осям северо-восточного фасада (в настоящее время ризалит соединен с восточным объемом поздней кирпичной пристройкой, к северо-восточному фасаду ризалита пристроен поздний входной тамбур) исторические конфигурация и габариты скатных и вальмовых крыш; высота коньков крыш; исторический материал окрытия крыш.Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены (деревянный бревенчатый сруб); исторические отметки перекрытий; исторические лестницы центрального и бокового вестибюлей – местоположение, тип (маршевые), материал (известняк) и профиль ступеней; материал ступеней крылец главного и бокового входов (известняк); прусские (по балкам) своды подвальных помещений. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: материал отделки фасадов – профильная доска; исторический материал отделки цоколя (блоки из известняка); историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, полуциркульная (чердачные проемы торцевых фасадов боковых объемов здания), с треугольным завершением (чердачный проем юго-западного фасада центрального объема здания) оконных и дверных проемов; исторические рисунок расстекловки, материал (дерево) оконных заполнений; оформление оконных проемов плоскими деревянными наличниками; исторические материал (дерево), рисунок (застекленная фрамуга в верхней части) дверного заполнения бокового входа; оформление углов объемов здания и центральной части юго-западного фасада центрального объема плоскими лопатками; деревянная тяга в надоконном пространстве; оформление завершения фасадов профилированными венчающими карнизами большого выноса; завершение торцевых фасадов боковых объемов и центральной части юго-западного фасада центрального объема треугольными фронтонами, оформленными профилированными карнизами большого выноса. Декоративно-художественная отделка интерьеров: помещения 1-Н(25, 26, 27, 29): четыре печи – местоположение, конфигурация (угловые, одноярусные,), габариты, материал облицовки (керамические изразцы белого цвета), оформление (топочные отверстия с полуциркульным завершением, оформленные бронзовыми накладками со стилизованными изображениями гирлянд, цветов, лилий, волют, элементов растительного и геометрического орнамента, внутренняя решетка бронзовая, фигурная, с элементами растительного орнамента, крышки вьюшек латунные); помещения 1-Н(36): печь - местоположение, конфигурация (угловая, двухъярусная,), габариты, материал облицовки (керамические изразцы белого цвета), оформление (профилированный высокий плинт, профилированная полочка, , профилированная тяга и профилированный ступенчатый карниз в завершении верхнего яруса, крышки вьюшек латунные); помещения 1-Н(37): печь - местоположение, конфигурация (угловая, двухъярусная,), габариты, материал облицовки (керамические изразцы белого цвета), оформление (профилированный высокий плинт, профилированная полочка, , зеркало верхнего яруса, фланкированное закругленными лопатками, профилированными профилированная тяга и профилированный ступенчатый карниз в завершении верхнего яруса, крышки вьюшек латунные); оформление пола вестибюлей и коридора метлахской плиткой с геометрическим рисунком в виде квадратов коричневого и желтого цвета. Палисадник.Объемно-пространственное и планировочное решение местоположение палисадника перед юго-западным фасадом центрального объема здания, ограниченное южными частями боковых объемов; насаждения: историческая одиночная посадка липы мелколистной в юго-западной части палисадника. Ограда. Объемно-пространственное и планировочное решение историческое местоположение ограды (в настоящее время историческая ограда полностью утрачена).

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Главное здание с палисадником и оградой" № 447-р от 29.09.2017 г.

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

- Закон Санкт-Петербурга "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования

земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов **4**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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

М.П.

28 . 08 . 2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

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

02.09.2025 № ИВ-130-12666

На № 01-2962/25-0-0 от 30.07.2025

ГБУ «ГУИОН»

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

Девятко ИВ
Для учета в работе
15.09.2025

О предоставлении учетных данных

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2024 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 №926, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова, д. 30, лит. А, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

00BC712349BF0436808A8DF9D9B028012
Владелец: Цыганов Егор Вячеславович
Действителен с 14.07.2025 по 07.10.2026

ГБУ «ГУИОН»
№ 01-9829/25-0-0
от 15.09.2025

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

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

КГИОП
ОГРН 1037843025527
КОПИЯ ВЕРНА
Исполнитель

10. 10. 2023 № 320-ов/23

О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 06.12.2017 № 07-19-458/17

1. Внести в распоряжение КГИОП от 06.12.2017 № 07-19-458/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — объект) следующие изменения:

1.1. В графе «регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, слово «отсутствует» заменить на «781721213770015».

1.2. В пункте 7 раздела 1 охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, слова «План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелёными насаждениями», утвержденный КГИОП 09.09.2005 г., согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству.» заменить словами «границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелёными насаждениями», утвержденный распоряжением КГИОП от 07.06.2023 № 433-рп, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству.».

1.3. Изложить пункт 1 раздела «Приложение» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, в следующей редакции: «1. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелёными насаждениями», утвержденный распоряжением КГИОП от 07.06.2023 № 433-рп».

1.4. Изложить приложение № 1 к охранному обязательству согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

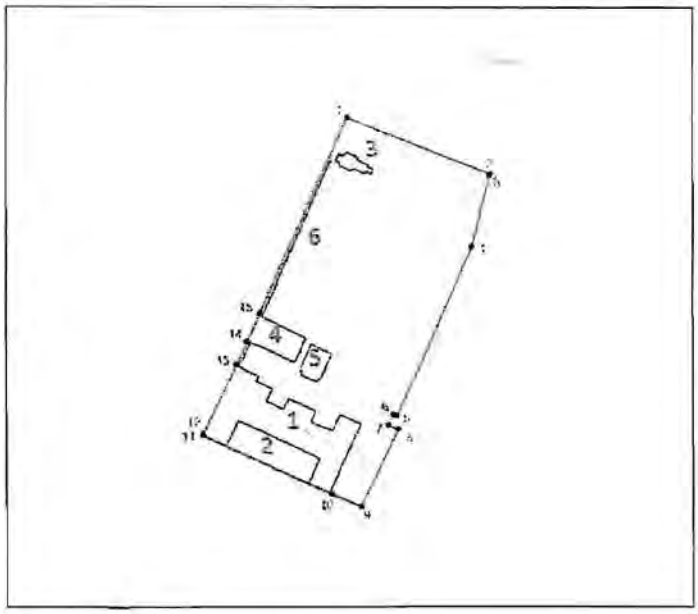
6. Контроль за выполнением распоряжения остается за первым заместителем председателя Комитета Михайловым А.В.

Первый заместитель председателя Комитета А.В. Михайлов

Приложение к распоряжению КГИОП
от 10.10.2023 № 320-00/23

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова, 30

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

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

Состав объекта культурного наследия:

1. Главное здание с палисадником и оградой;
2. Часовня;
3. Погреб;
4. Служба;
5. Ограда с воротами.

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

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат	СК-1964				
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	71557.89	100631.46	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
2	71536.71	100683.98	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
3	71536.20	100683.81	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
4	71509.11	100677.41	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
5	71446.67	100649.55	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
6	71447.29	100648.05	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
7	71443.29	100646.39	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
8	71441.71	100650.09	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
9	71412.68	100636.31	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
10	71417.28	100625.54	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
11	71439.45	100577.60	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
12	71440.00	100577.83	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
13	71466.00	100589.95	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
14	71474.54	100593.99	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
15	71484.71	100598.68	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
1	71557.89	100631.46	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова, 30

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

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

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

КОПИЯ ВЕРНА

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

06 ДЕК 2017 № 04-19-458/17

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории 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 «Главное здание с палисадником и оградой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова, д. 30, лит. А, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» (согласно Закону Санкт-Петербурга от 04.04.1996 № 30-10: Красное Село, ул. Лермонтова, 30), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

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

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

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 06 ДЕК 2017 № 04-19-458/12

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

"Главное здание с палисадником и оградой"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

О	Т	С	У	Т	С	Т	В	У	Е	Т	-	-	-	-

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

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

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

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

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Главное здание с палисадником и оградой"

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:

"Главное здание с палисадником и оградой" 1848-1849 гг., арх. Х. Мейер, входит в состав объекта культурного наследия регионального значения "Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями".

5А-74790675-06780775047605

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 [ ] ансамбль [V]

(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 № 30-10 от «07» апреля 1996 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица	Красное Село, ул. Лермонтова,	д.	30	корп./стр.	---	помещение/квартира	---

иные сведения:

г.Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30 (согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19.07.2017 № 99/2017/23242510);
г.Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А (согласно данным региональной информационной системы РГИС от 14.08.2017);
Территория бывшей Удельной больницы. Вдоль улицы Лермонтова от улицы Восстановления на север до часовни, далее от часовни по существующей ограде на восток, далее на юг по ограде до улицы Восстановления, далее вдоль улицы Восстановления до улицы Лермонтова (согласно Закону Санкт-Петербурга от 04.04.1996 № 30-10).

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 регионального значения "Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями", утвержденный КГИОП 09.09.2005 г., согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

5А-74790675-06780775047605

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения "Главное здание с палисадником и оградой", входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения "Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями", утвержденный распоряжением КГИОП от 29.09.2017 № 447-р, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

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

Прилагается: 7 (семь) изображений,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения "Главное здание с палисадником и оградой", входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения "Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями", утвержденный распоряжением КГИОП от 29.09.2017 № 447-р, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

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

Прилагается: 7 (семь) изображений,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30

Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

5A-74790675-06780775047605

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

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

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или

угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом

7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

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

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

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

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

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

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия, в том числе во внутренние помещения, 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 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2	На основании задания, согласованной с КГИОП проектной документацией и разрешения КГИОП, выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия.	В течение 84 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

5A-74790675-06780775047605

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

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

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

10) В случае, если территория объекта культурного наследия ограничена по периметру фундамента, Собственник (иной законный владелец) обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента объекта культурного наследия.

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

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

13) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе,

следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

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

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

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

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

Приложение:

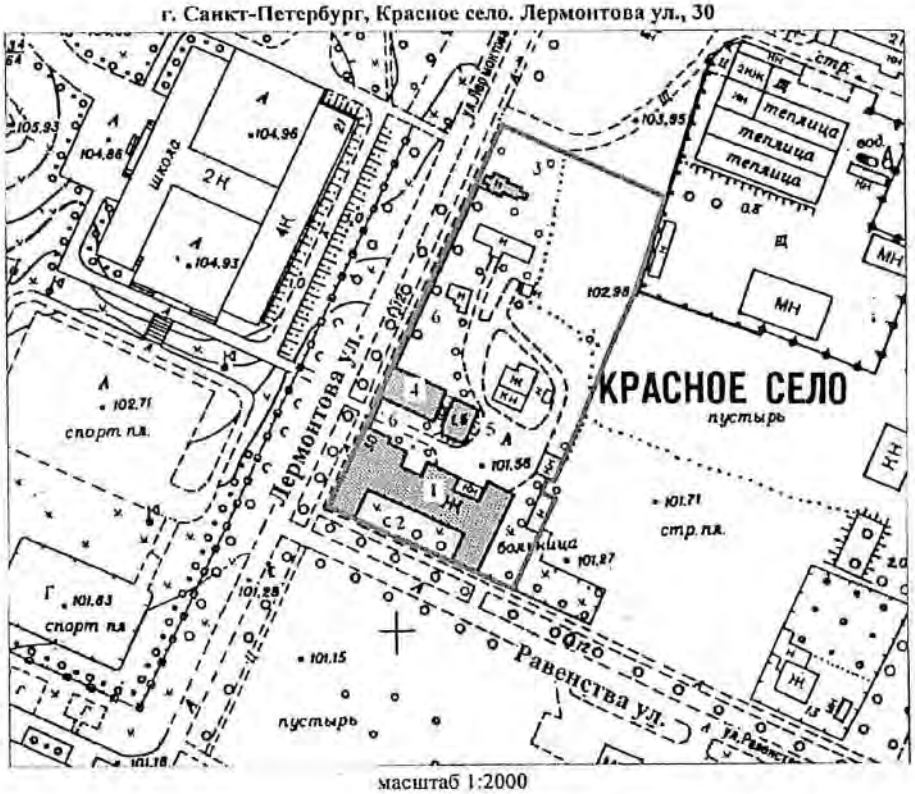
1. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями", утвержденный КГИОП 09.09.2005 г.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения "Главное здание с палисадником и оградой", входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения "Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями", утвержденный распоряжением КГИОП от 29.09.2017 № 447-р.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения "Главное здание с палисадником и оградой", входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения "Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями".

5A-74790675-06780775047605

Приложение № 1 к охранному обязательству

План границ территории
объекта культурного наследия
регионального значения
"Комплекс бывшей Удельной больницы "

г. Санкт-Петербург, Красное село. Лермонтова ул., 30



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения

Объекты культурного наследия регионального значения:
Здания и сооружения
Парки, сады, скверы, бульвары, аллеи, палисадники

СОСТАВ ОБЪЕКТА

1. Главное здание - Адрес: Лермонтова 30, литер А
2. Палисадник
3. Часовня - Адрес: Лермонтова 30, литер Р
4. Служба - Адрес: Лермонтова 30, литер Б
5. Погреб
6. Ограда с воротами

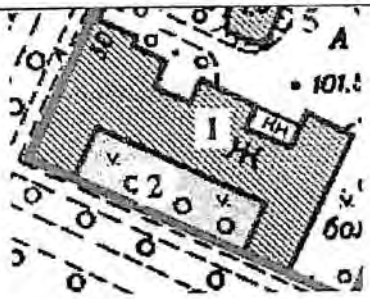
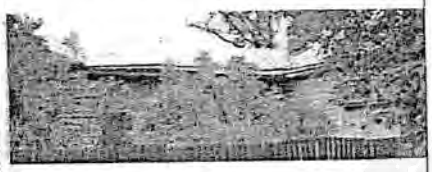
ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

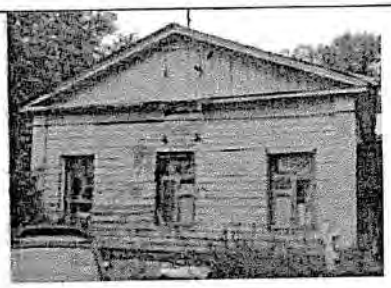
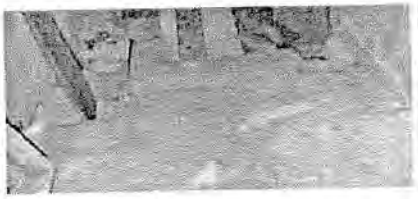
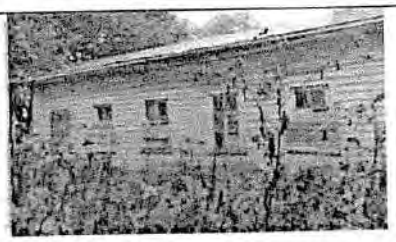
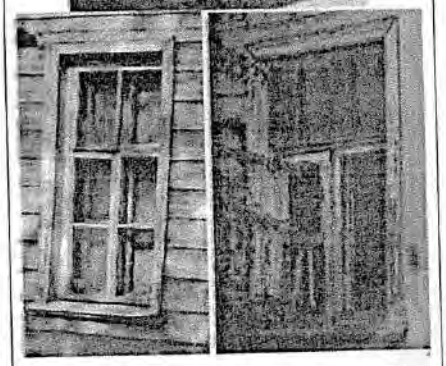
Копия верна

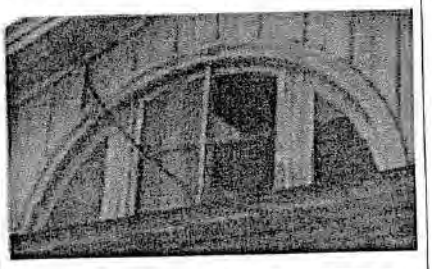
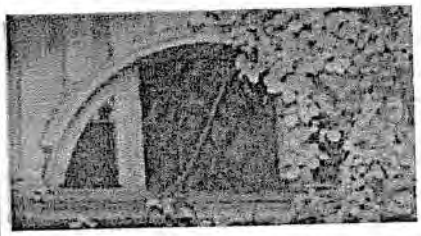
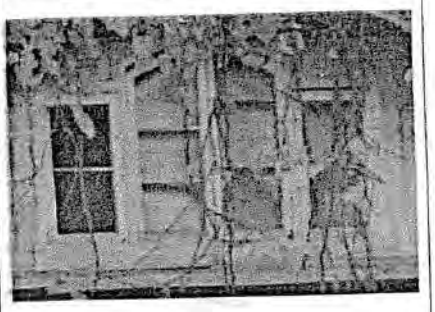
Исполнитель_____/_____/

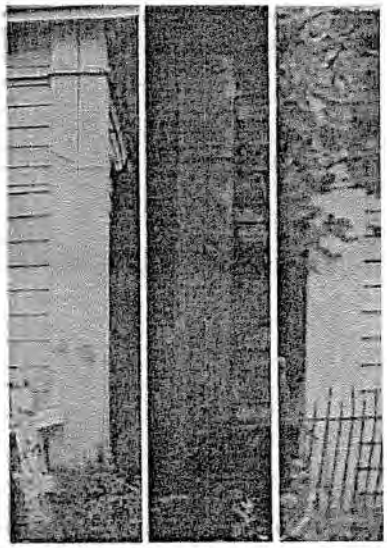
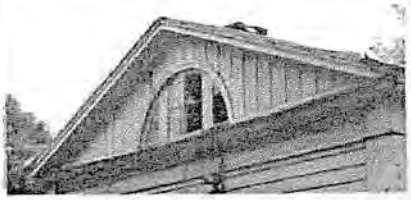
Приложение № 2
к охранному обязательству

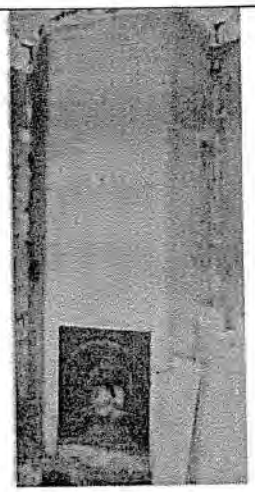
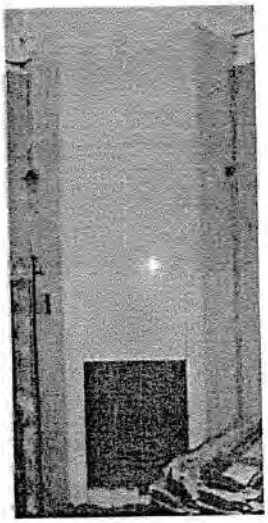
Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Главное здание с палисадником и оградой»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова, д. 30, литера А (г. Красное Село, ул. Лермонтова, 30), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями»

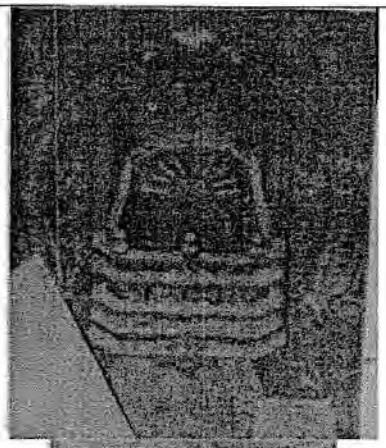
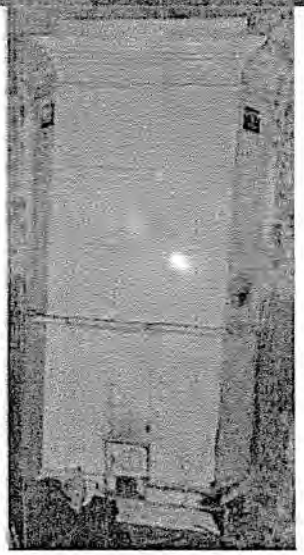
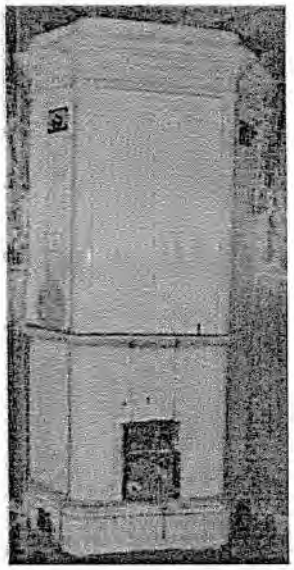
I. Главное здание			
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация одноэтажного здания на подвале с двумя боковыми (западным и восточным) объемами, соединенными центральным объемом с ризалитом по центральным осям северо-восточного фасада (в настоящее время ризалит соединен с восточным объемом поздней кирпичной пристройкой, к северо-восточному фасаду ризалита пристроен поздний входной тамбур) исторические конфигурация и габариты скатных и вальмовых крыш, включая дымовые трубы; исторический материал окрытия крыш.	 

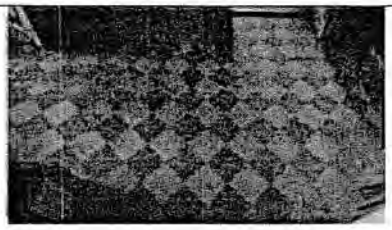
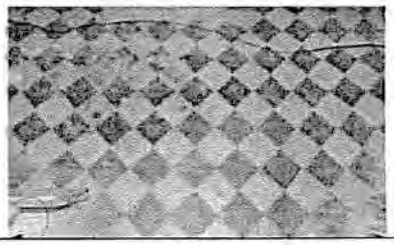
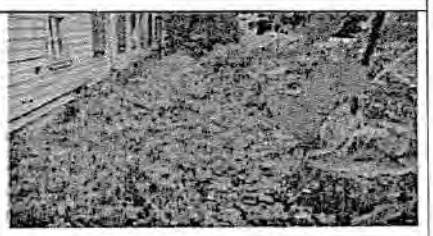
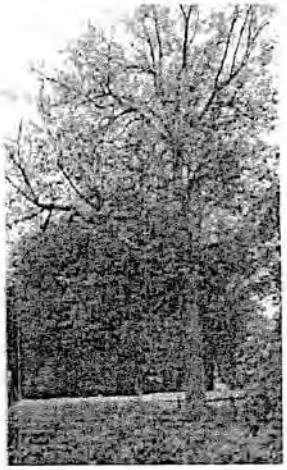
2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение; исторические лестницы центрального и бокового вестибюлей – местоположение, тип (маршевые), материал (известняк) и профиль ступеней;	 
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	материал отделки фасадов – профильная доска; исторический материал отделки цоколя (блоки из известняка); историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, полуциркульная (чердачные проемы торцевых фасадов боковых объемов здания), с треугольным завершением (чердачный проем юго-западного фасада центрального объема здания) оконных и дверных проемов;	 

		исторические рисунок расстекловки, материал (дерево) оконных заполнений; оформление оконных проемов профилированными деревянными наличниками;	   

		исторические материал (дерево), рисунок (застекленная фрамуга в верхней части) дверного заполнения бокового входа;	
		оформление углов объемов здания и центральной части юго-западного фасада центрального объема плоскими лопатками;	
		деревянная тяга в надоконном пространстве; оформление завершения фасадов профилированными венчающими карнизами большого выноса;	
		завершение торцевых фасадов боковых объемов и центральной части юго-западного фасада центрального объема треугольными фронтонами, оформленными профилированными карнизами большого выноса.	

5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	помещения 1-Н(25, 26, 27, 29): четыре печи – местоположение, конфигурация (угловые, одноярусные), габариты, материал облицовки (керамические изразцы белого цвета), оформление (топочные отверстия с полуциркульным завершением, оформленные бронзовыми накладками со стилизованными изображениями гирлянд, цветов, лилий, волют, элементов растительного и геометрического орнамента, внутренняя решетка бронзовая, фигурная, с элементами растительного орнамента, крышки вьюшек латунные);	 

		помещения 1-Н(36): печь - местоположение, конфигурация (угловая, двухъярусная), габариты, материал облицовки (керамические изразцы белого цвета), оформление (профилированный высокий плинт, профилированная полочка, профилированная тяга и профилированный ступенчатый карниз в завершении верхнего яруса, крышки вьюшек латунные); помещения 1-Н(37): печь - местоположение, конфигурация (угловая, двухъярусная), габариты, материал облицовки (керамические изразцы белого цвета), оформление (профилированный высокий плинт, профилированная полочка, зеркало верхнего яруса, фланкированное закругленными лопатками, профилированными профилированная тяга и профилированный ступенчатый карниз в завершении верхнего яруса, крышки вьюшек латунные);	  

		оформление пола вестибюлей и коридора метлахской плиткой с геометрическим рисунком в виде квадратов коричневого и желтого цвета – материал, цветовое решение.	 
		II. Палисадник	
1	Объемно-пространственное и планировочное решение	местоположение палисадника перед юго-западным фасадом центрального объема здания, ограниченное южными частями боковых объемов; насаждения: исторические посадки липы мелколистной в юго-западной части палисадника.	 

III. Ограда			
1	Объемно-пространственное и планировочное решение	историческое местоположение ограды и архитектурное решение (в настоящее время историческая ограда полностью утрачена).	

Приложение № 3
к охранному обязательству

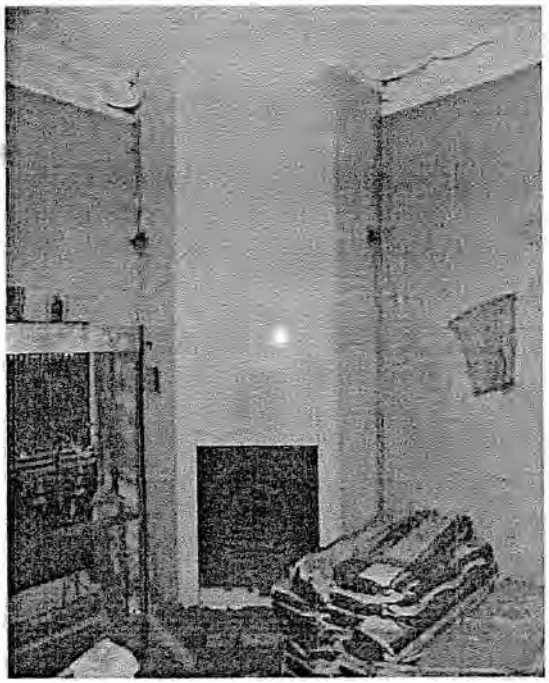
Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» (согласно Закону Санкт-Петербурга от 04.04.1996 № 30-10: Красное Село, ул. Лермонтова, 30).

1. Фрагмент северного фасада здания (ул. Лермонтова, д. 30, лит. А).

2. Фрагмент северного и западного фасадов здания (ул. Лермонтова, д. 30, лит. А).

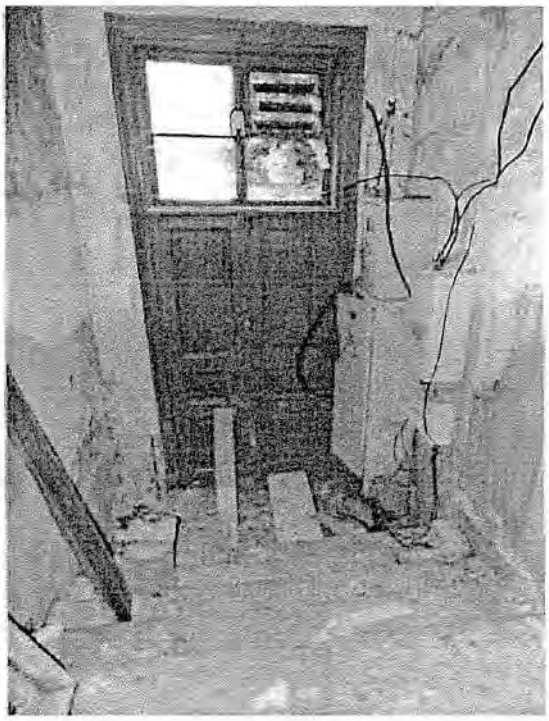
3. Фрагмент южного фасада здания и полисадника (ул. Лермонтова, д. 30, лит. А).

4. Печь (ул. Лермонтова, д. 30, лит. А).

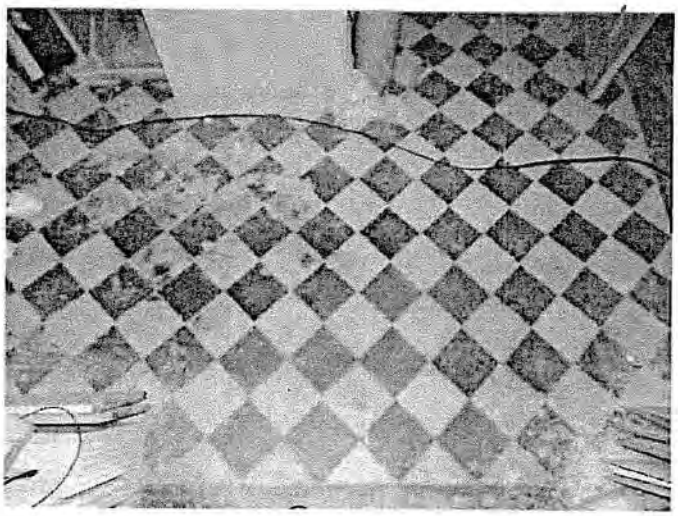


5. Печь (ул. Лермонтова, д. 30, лит. А).

6. Боковой дверной проем с фрамугой (ул. Лермонтова, д. 30, лит. А).



7. Оформление пола метлахской плиткой (ул. Лермонтова, д. 30, лит. А).



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

КОПИЯ ВЕРНА

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

Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова 30, лит. А «9» августа 2017 г.
(Адрес объекта)

Представители органа государственной охраны ведущий специалист отдела северных, южных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия В.А. Чиркова, начальник отдела северных, южных районов С.С. Наливкина
(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

«Главное здание» - объект культурного наследия регионального значения, в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» на основании закона Санкт-Петербурга от 20.03.1996 № 30-10.
(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург
(Республика, область, район)

Красное Село
(Город)

улица Лермонтова д. 30 лит. А офис -

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

1848-1849 - акад. арх. Мейер Христиан Филиппович арх. Камуцци Г. - завершение. Главный фасад больницы обращен на ул. Равенства. Имеются деревянные флигеля, в том числе советский. В одном флигеле - мастерская по изготовлению памятников, остальные здания заброшены, главное здание горело.

Сохранился бутовый погреб, к нему приделан вход из современного кирпича. Одноэтажное деревянное Т-образное здание со службами из бревен «в лапу» обшили «в рустик» строгаными досками. Карнизы, пилястры, парапет, пояски и продушины выполнялись «столярной работой». Здание окрасили под серую известь, окна и двери – белилами. Главный фасад больницы имел 3-11-3 осей. Центральный вход выделялся четырехколонным портиком. Боковые ризалиты на три оси были обработаны пилястрами на углах и завершались треугольными фронтонами. Постройку закончили к октябрю 1849 г. В настоящее время портик в здании отсутствует, вместо него центральные четыре оси выделены лопатками.

Имеются деформации конструкций здания, с северной стороны фасада обрушение конструкций стены, значительные участки намоканий и биопоражений.

Доступ в помещения закрыт третьим лицам. В помещениях складирован строительный и бытовой мусор, частично обгоревший.

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

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

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

Не имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

Имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

Имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

Имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

Имеется

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

Имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны:

(Подпись) Валерия Александровна Чиркова
(Ф.И.О. полностью)

(Подпись) Светлана Сергеевна Наливкина
(Ф.И.О. полностью)

№ п/п	Код ОКН
439	10532

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

КОПИЯ ВЕРНА

Исполнитель

АКТ
технического состояния объекта
культурного наследия

Санкт-Петербург «18» октября 2024 г.

Представитель(-ли) КГИОП, в лице специалиста 1-й категории отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Руцкой Е.А., произвел(-и) визуальный осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова, д. 30, лит. А (согласно Закону Санкт-Петербурга от 04.04.1996 № 30-10: Красное Село, ул. Лермонтова, 30), и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт).

Годы постройки (перестройки) и архитектор.

- Построено в 1848-1849 гг.;
- арх. Мейер Х.Ф.; Камуцци Г.

Представляет собой деревянное одноэтажное Н-образное в плане здание с ризалитом по центральной оси северо-восточного фасада, соединенным с восточным боковым объемом здания поздней кирпичной пристройкой, со скатной и вальмовой крышей, к которому со стороны юго-западного фасада примыкает палисадник, представляющий собой прямоугольный участок, огражденный с трех сторон фасадами здания, а с юго-запада – современным металлическим забором (историческая ограда палисадника полностью утрачена).

Подробное описание элементов объекта культурного наследия регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой» представлено в распоряжении КГИОП об утверждении предмета охраны от 29.09.2017 № 447-р.

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

а) основания: - фундамент: по визуальному осмотру стен и цоколя в неудовлетворительном состоянии; - цоколь: облицован известняком; - отмостка: бетонная, отсутствует;
б) несущие конструкции: - стены: деревянный брус, по визуальному осмотру в неудовлетворительном состоянии; - колонны, столбы: отсутствуют;
в) перекрытия:

- подвалов: недоступны для осмотра; - межэтажные: плоские по деревянным балкам с дощатым подбором; - перемычки оконных и дверных проемов: прямые, полуциркульные термальных окон в тимпанах торцевых фасадов боковых объемов здания, треугольная в завершении средней части трехчастного окна в тимпане юго-западного фасада;
г) крыша: двускатная, вальмовая с дымовыми трубами; - стропила: недоступны для осмотра; - обрешетка: недоступна для осмотра; - кровля: металлическая, шифер;
д) главы, шатры: отсутствуют;
е) наружные водоотводные конструкции: - желоба: металлические; - трубы: отсутствуют; - сливы: металлические;
ж) фасады: - облицовка стен: профильная доска; - окраска стен: окрашены; - монументальная живопись: отсутствует; - декоративные элементы: завершение торцевых фасадов боковых объемов и центральной части юго-западного фасада треугольными фронтонами, профилированные деревянные наличники в оформлении оконных проемов, плоские лопатки в оформлении углов объемов здания и центральной части юго-западного фасада; - карнизы: венчающий большого выноса с деревянным фризом, большого выноса в оформлении фронтонов; - балконы, лоджии: отсутствуют; - крыльца: с известняковыми и бетонными ступенями; - окна: проемы прямоугольные, термальные, трехчастный проем с треугольным завершением центральной части и с прямыми завершениями боковых частей; заполнения деревянные; - двери: проемы прямоугольные; заполнения деревянные, металлические;
з) интерьеры: недоступны для осмотра по причине аварийности здания (часть перекрытий обрушены); - полы: - перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): - перегородки: - живопись (монументальная и станковая): - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: - карнизы: - лестницы: - двери:
и) монументы: отсутствуют; - постамент: - скульптура: - обелиск: - колонна:
к) инженерные коммуникации: недоступны для осмотра; - электроснабжение: - отопление:

2. Фотофиксация:

1. Общий вид с юго-востока

2. Общий вид с юго-запада

3. Западный фасад. Вид со стороны ул. Лермонтова

4. Западный фасад. Вид со стороны ул. Лермонтова

5. Фрагмент северного фасада

6. Фрагмент северного фасада

7. Восточный фасад

8. Фрагмент южного фасада

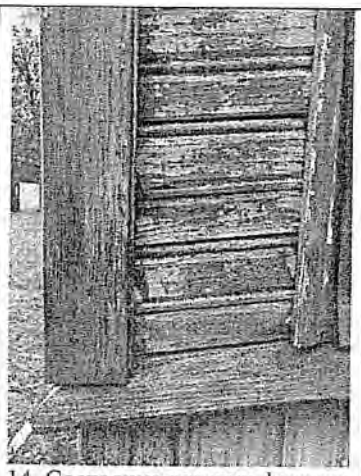
9. Фрагмент северного фасада. Поздняя пристройка между центральным ризалитом и восточным боковым объемом здания, поздний входной тамбур центрального ризалита

10. Цоколь восточного фасада

11. Палисадник. Вид с востока

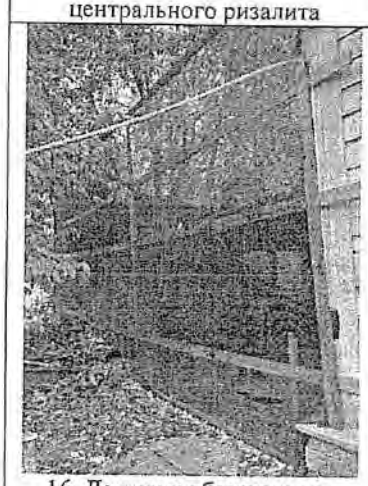
12. Палисадник. Вид с запада

13. Обрушение конструкций стены и перекрытия центрального ризалита



14. Состояние отделки фасадов

15. Окно северного фасада



16. Доступ к обрушенным конструкциям здания огданичен строительной сеткой

17. Фасад восточного бокового объема здания, обращенный к палисаднику. Проемы защиты фанерными щитами. Дефекты карнизной зоны, утраты кладки дымовых труб

Представитель КГИОП **Е.А. Руцкая**

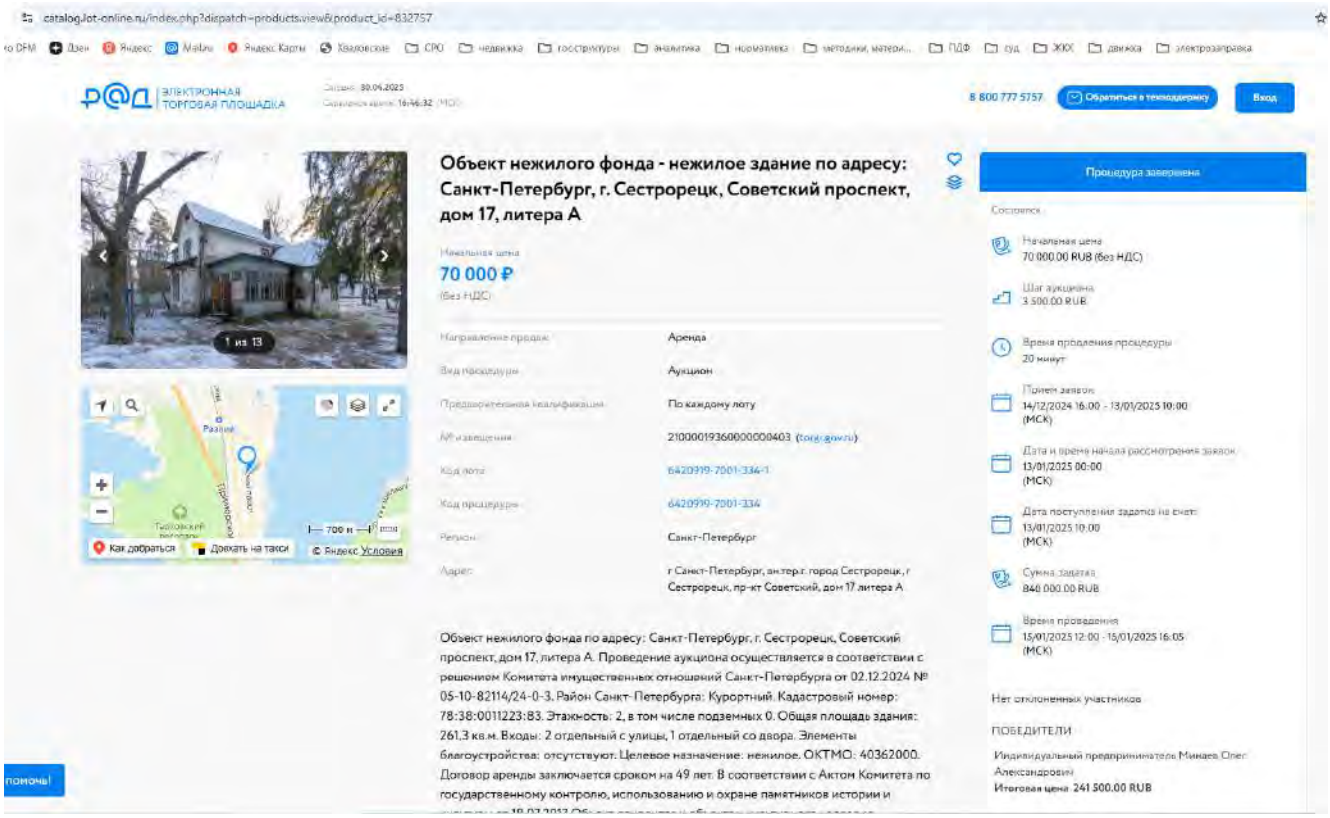
А.С.СОКОЛЬЦОВ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Информация, использованная в расчетах

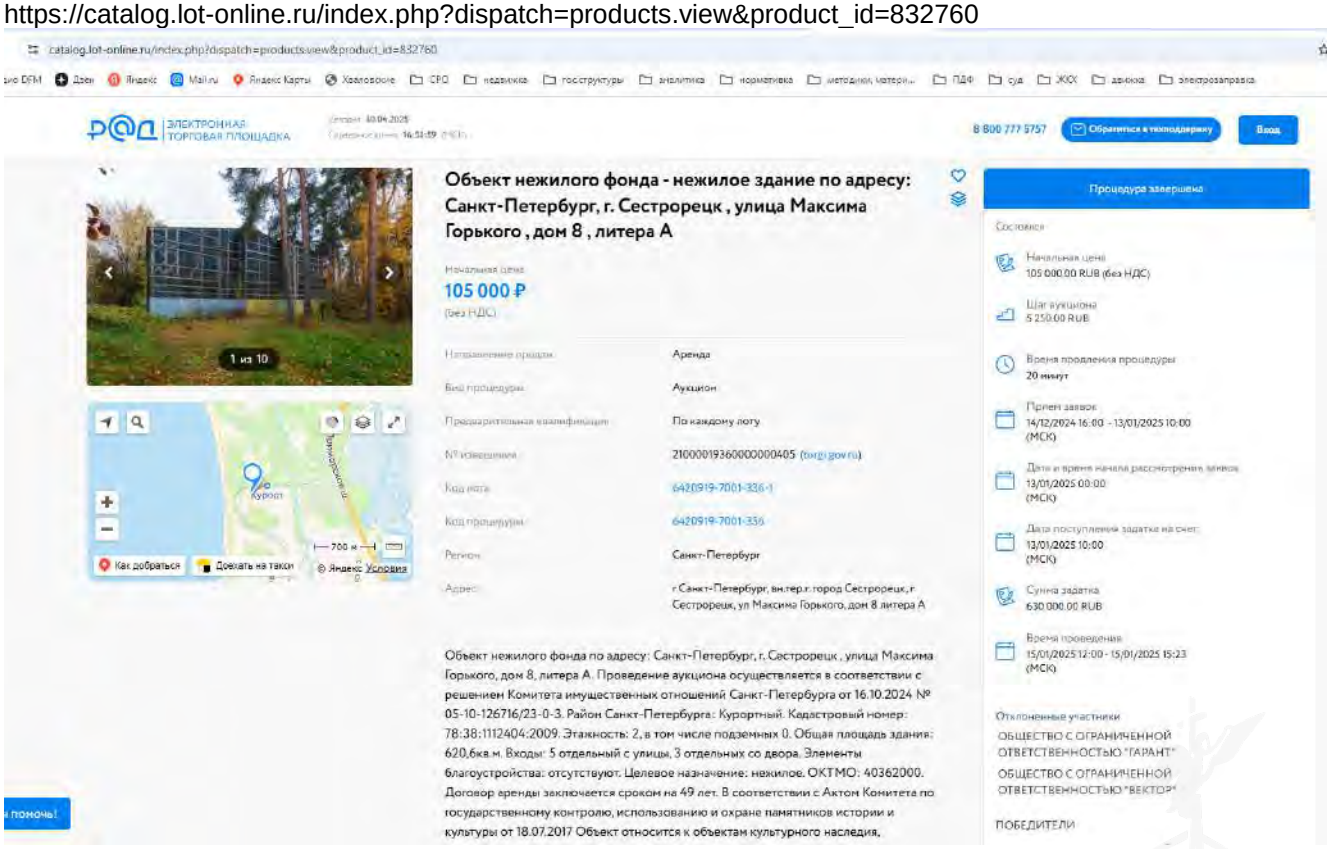
Аналог №1

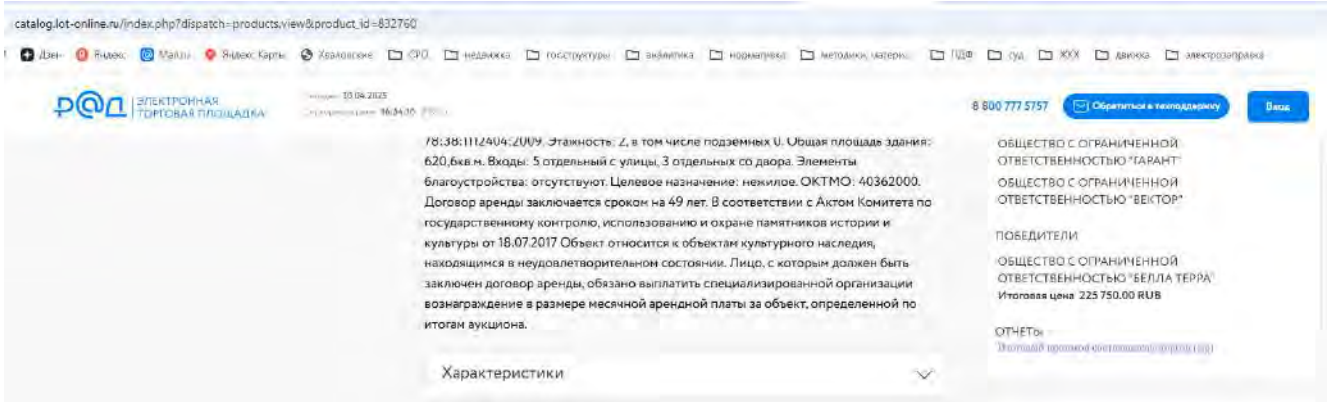
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832757



Аналог №2

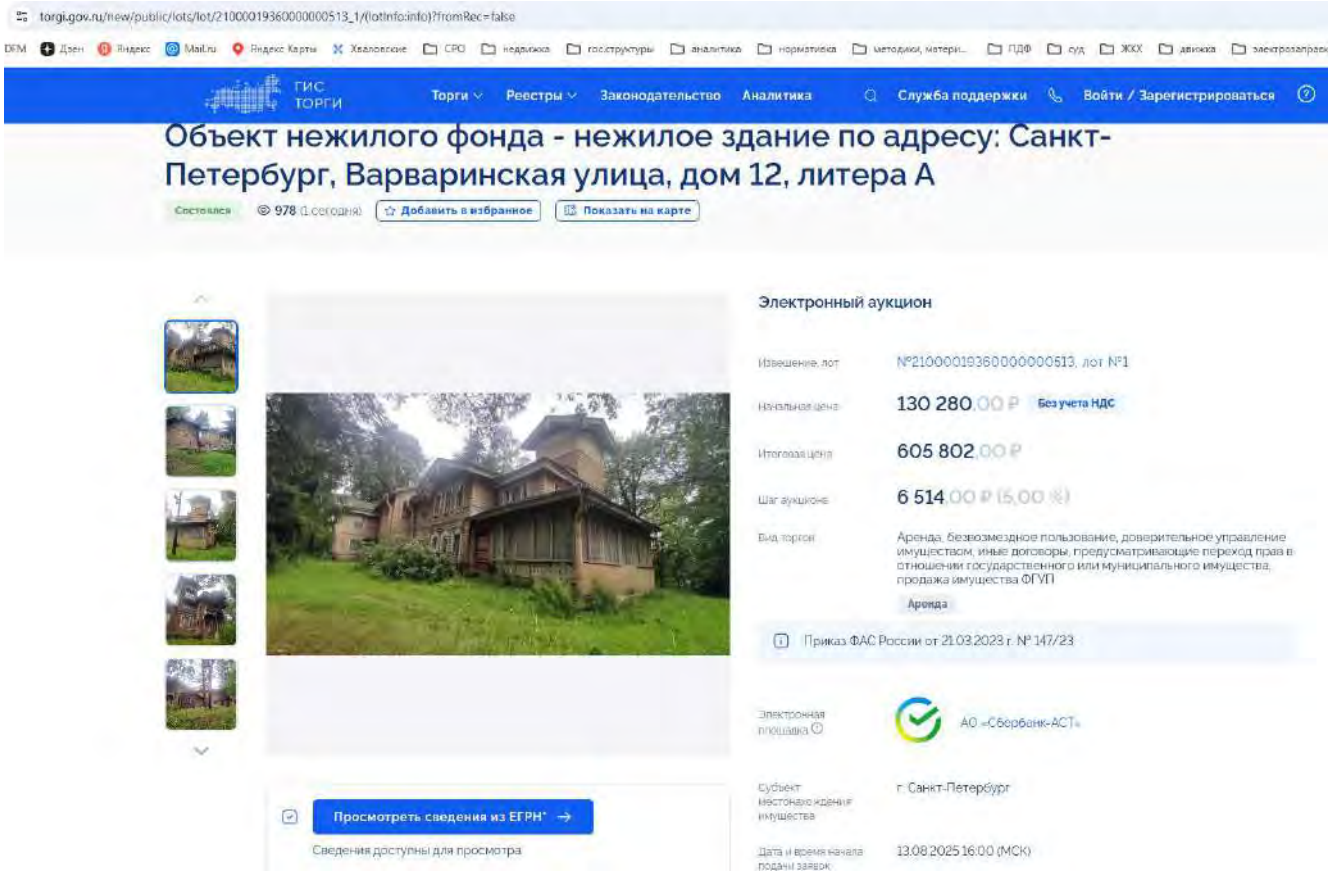
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832760

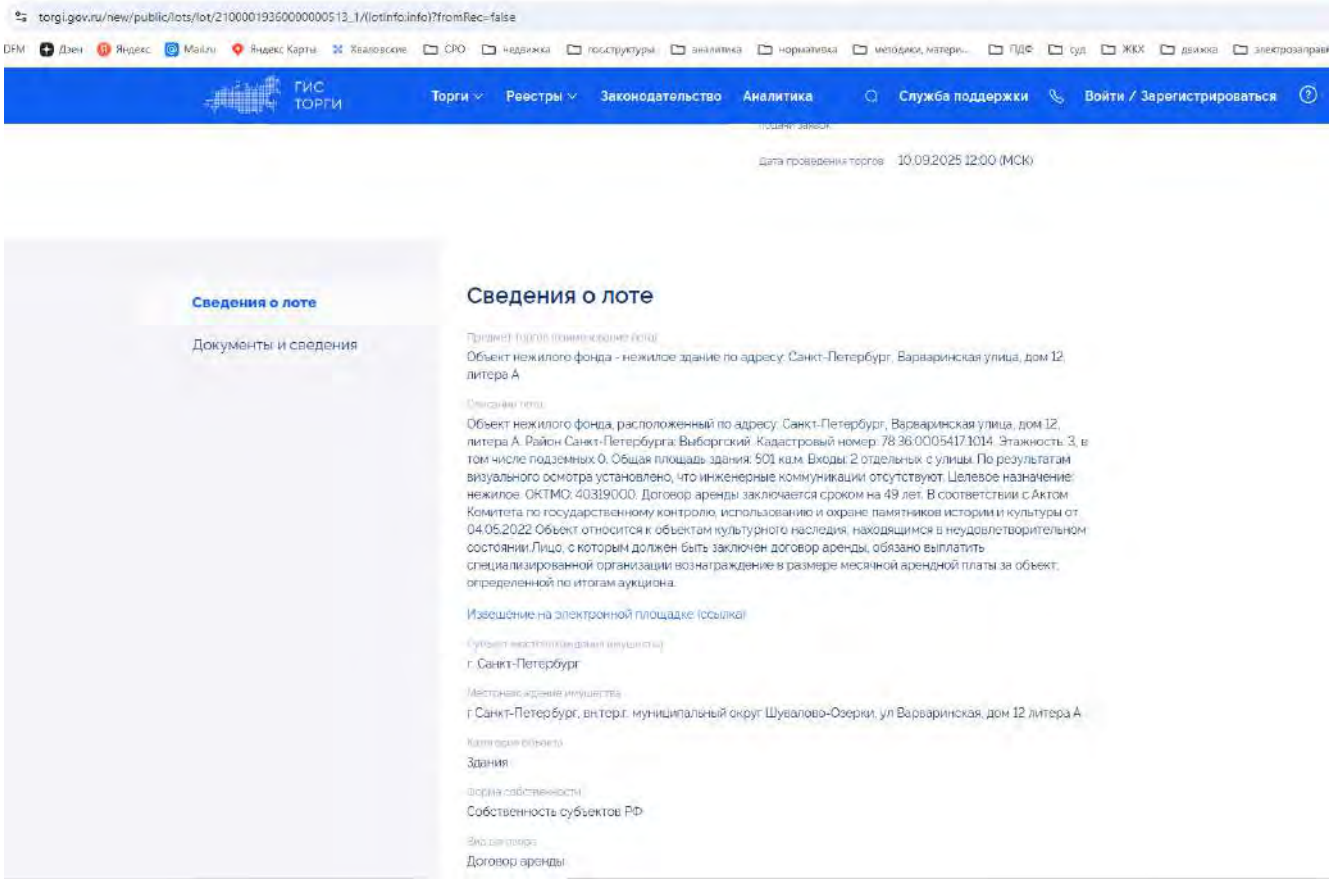




Аналог №3

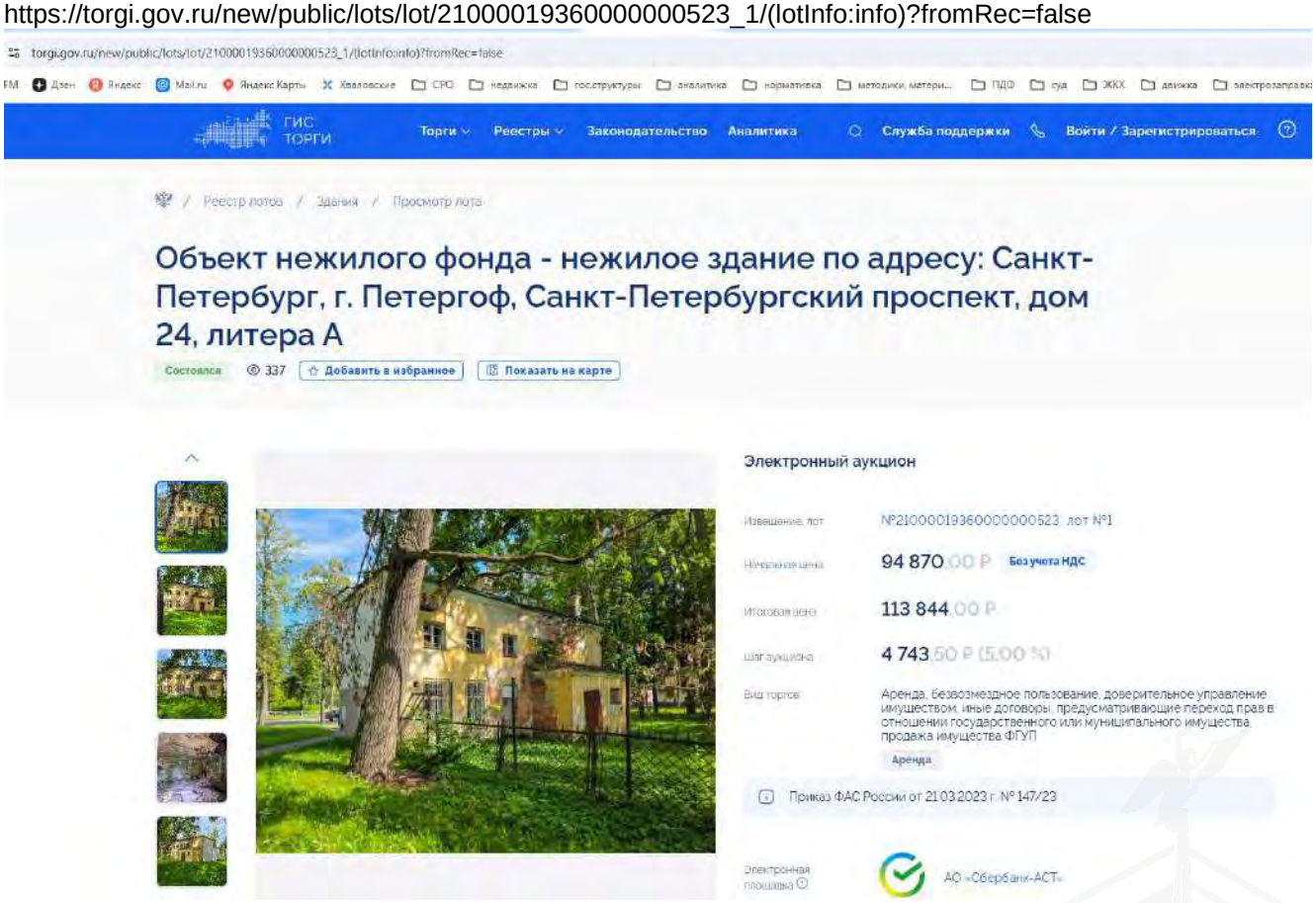
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000019360000000513_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

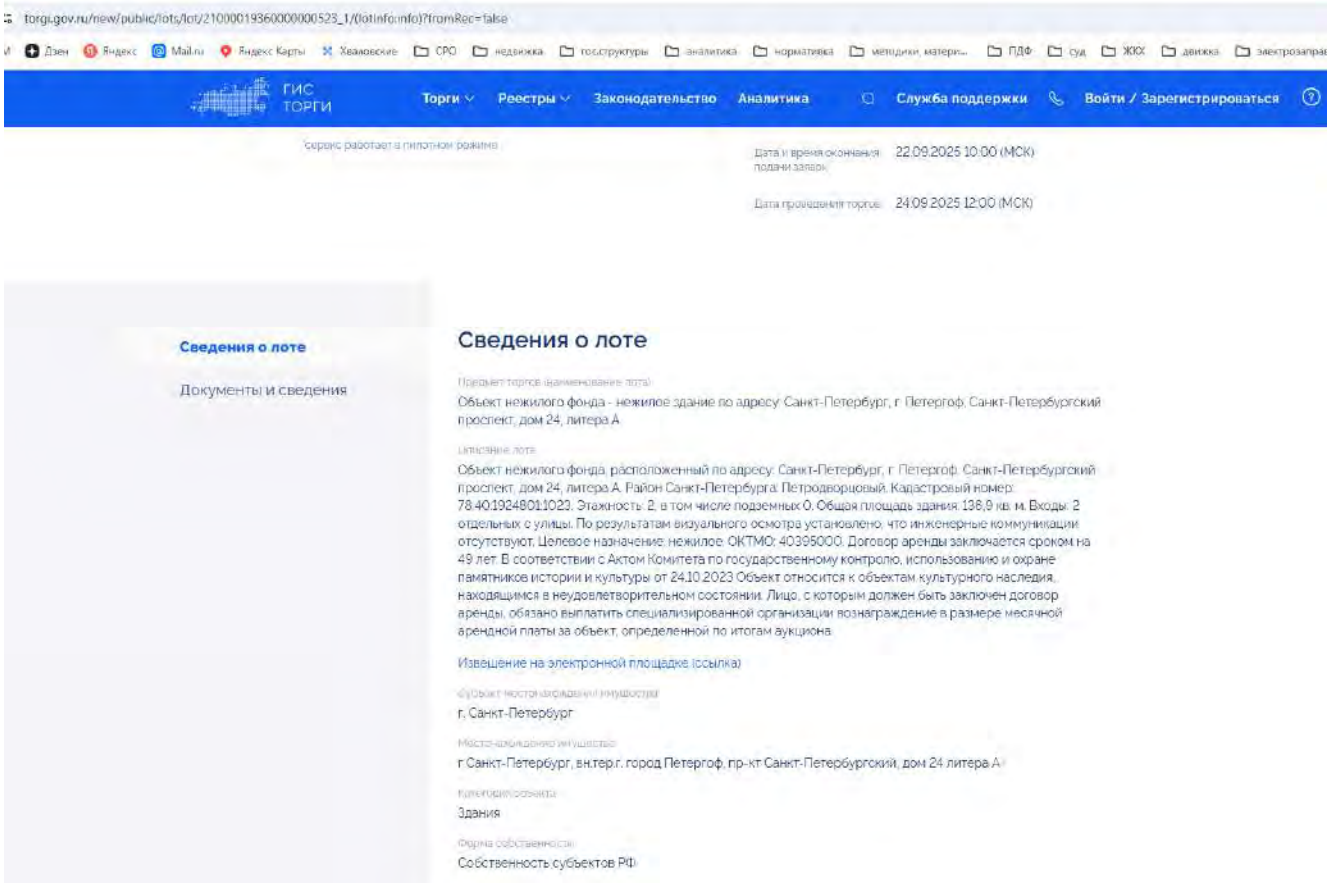




Аналог №4

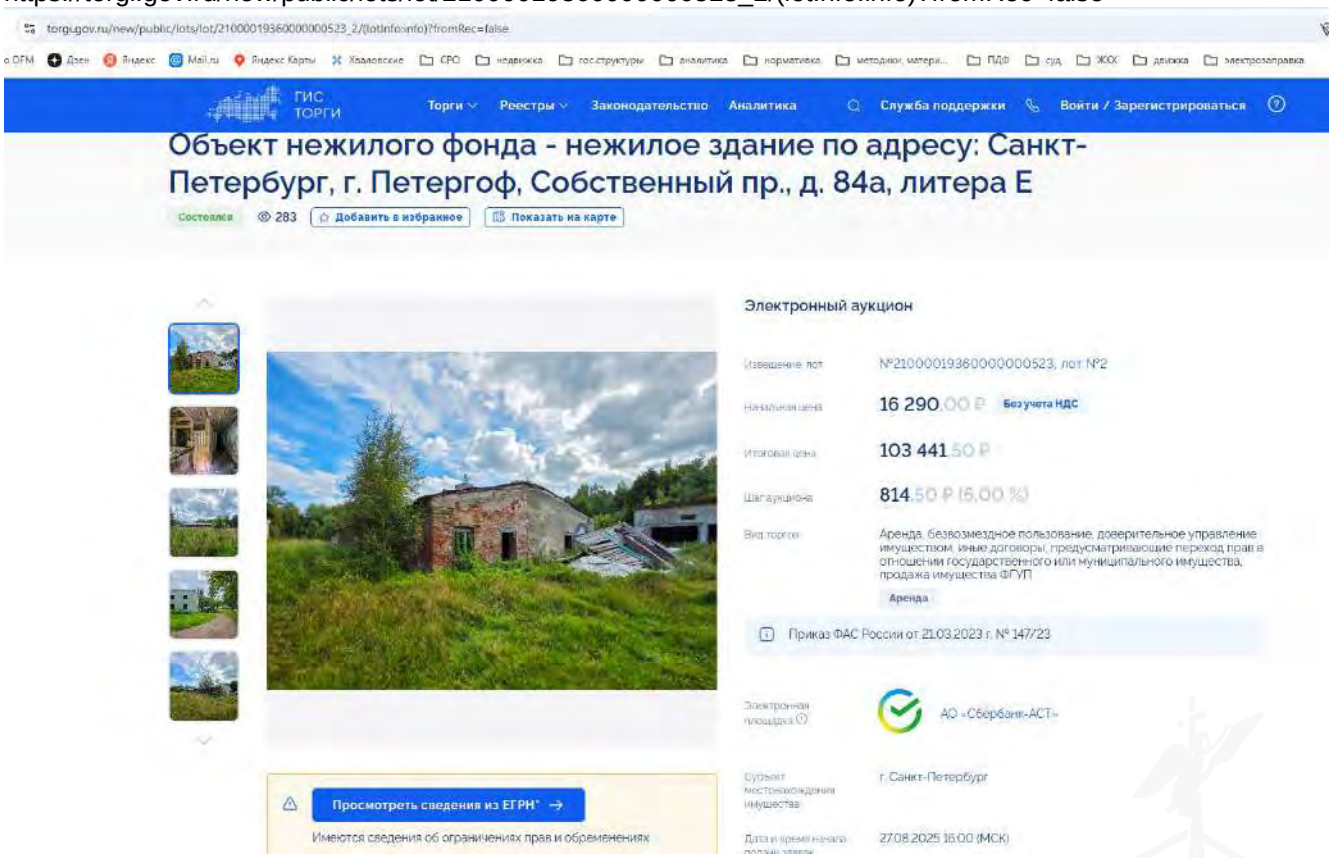
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000019360000000523_1/(lotInfo:info)?fromRec=false





Аналог №5

https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000019360000000523_2/(lotInfo:info)?fromRec=false



torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000019360000000523_2/(lotInfo:info)?fromRec=false

Дзен Яндекс Mail.ru Яндекс Карты Хвалынские СРО недвижка госструктуры аналитика нормативка методики, матери... ПДФ суд ЖКХ движка

ГИС ТОРГИ | Торги | Реестры | Законодательство | Аналитика | Служба поддержки | Войти / Зарегистри

Дата проведения торгов 24.09.2025 12:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

Объект нежилого фонда - нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, литера Е

Описание лота

Объект нежилого фонда, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, литера Е. Район Санкт-Петербурга: Петродворцовый. Кадастровый номер: 78:40:1930402:1025. Этажность: 1, в том числе подземных 0. Общая площадь здания: 271,7 кв.м. Входы: 5 отдельных со двора. Элементы благоустройства: отсутствуют. Целевое назначение: нежилое. ОКТМО: 40395000. Договор аренды заключается сроком на 49 лет. В соответствии с Актом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 10.08.2017 Объект относится к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии.Лицо, с которым должен быть заключен договор аренды, обязано выплатить специализированной организации вознаграждение в размере месячной арендной платы за объект, определенной по итогам аукциона.

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества

г. Санкт-Петербург

Местонахождение имущества

г Санкт-Петербург, вн.тер.г. город Петергоф, пр-кт Собственный, дом 84а литера Е

Категория объекта

Здания

Форма собственности

Собственность субъектов РФ

Вид договора

Договор аренды

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Страховка исполнителя

г. Москва

«13» августа 2025 г.

СЕРТИФИКАТ № 0780R/776/55021/25-01

Настоящий Сертификат выдан в качестве подтверждения заключения со Страховщиком договора страхования в форме Полиса-оферты страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности **№ 0780R/776/55021/25от «28» июля 2025 г.** (далее – Полис-оферта), а также Дополнительного соглашения **№ 0780R/776/55021/25-01 от «13» августа 2025 г.** к Полису-оферте (далее – Дополнительное соглашение). Данный Сертификат не дополняет, не изменяет, не расширяет условий страхования, указанных в Полисе-оферте и Дополнительном соглашении к нему. В случае наличия противоречий между положениями настоящего Сертификата и Полиса-оферты с Дополнительным соглашением, преимущественную силу имеет Полис-оферты с Дополнительным соглашением.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»
Москва, 105005, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, пер. Аптекарский, д. 4, стр. 1
ИНН: 7736577287 КПП: 770101001
ОГРН: 1087746615857
р/с 40702810401200003702
в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва
БИК 044525593
к/с 30101810200000000593

2. **СТРАХОВЩИК:**

АО «АльфаСтрахование»
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Банковские реквизиты:
р/с 40701810901300000355
в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044525593
к/с 30101810200000000593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

3. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

4. **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.

5. **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.

6. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

7. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

4.1. С «21» августа 2025 г. по «20» августа 2026 г.

8. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

1 500 000 000,00 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей по всем страховым случаям.

9. **ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

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

10. **ФРАНШИЗА:**

не установлена.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

_____ М.П.

Руководитель дирекции
должность

Лазовский Алексей Станиславович
Ф.И.О

Доверенность № 4189/23N от «01» октября 2023 г.

0780R/776/55021/25-01

115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15