ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ- ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

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

от 06.05.2026 № 05-25-15408/26-0-0

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 53, литера А, пом. 42-Н.

Район Санкт-Петербурга: Центральный
Кадастровый номер: 78:31:0001283:4227
Этаж: подвал
Общая площадь: 180,8 кв.м
Входы: 1 отдельный с улицы,1 общий со двора
Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 3099678,69 (три миллиона девяносто девять тысяч шестьсот семьдесят восемь рублей 69 копеек) (без учета НДС).

5. Ограничения, обременения в отношении Объекта, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа».

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

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

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

Заместитель председателя Комитета **И.В. Щукина**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 7308C0FC1F97BD9559B3ACE910C472B1
Владелец **Щукина Ирина Васильевна**
Действителен с 17.02.2026 по 13.05.2027

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	Литейный проспект		
Номер дома	53	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Литейный проспект, дом 53

Тип здания:

- [√] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

- [ ] здание
- [ ] сооружение
- [√] помещение(я)
- [ ] часть здания
- [ ] часть сооружения
- [ ] часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
42-Н	42-Н

Занимаемые этажи:

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

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	25
С улицы общих:		
Со двора отдельных:		
Со двора общих:	1	28
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**180.8**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	180.8	42-Н
Коэффициент потребительских качеств *:**		
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**		
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	180.8	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:180.8 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2023-12387670 от 20.01.2023 на основании обращения СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" №04-10-18292/23-1-1 от 18.04.2023.

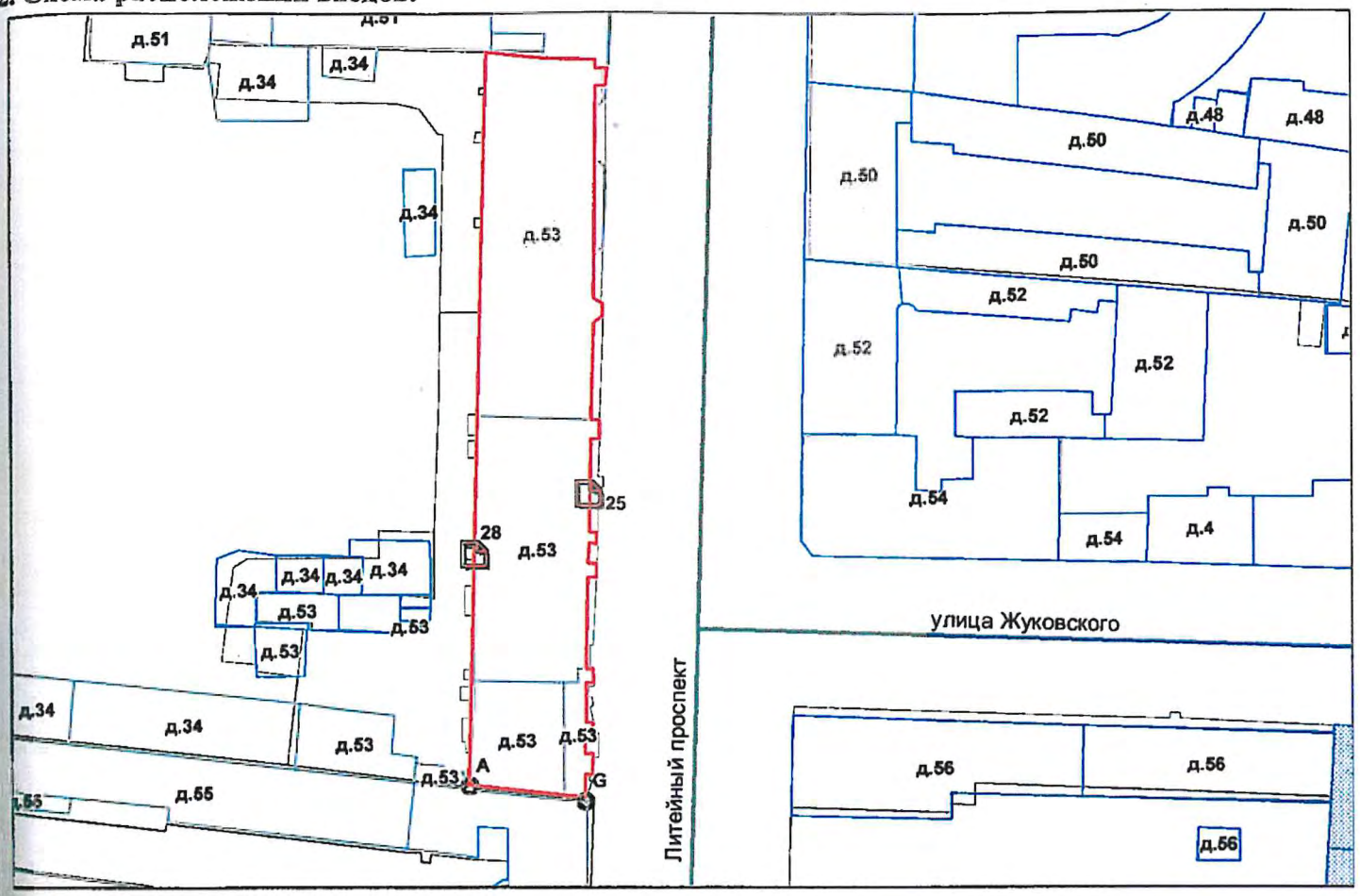
Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 27.04.2023.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

2. Схема расположения входов.



- границы строения

Дополнительные сведения о строении: _____

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	G	25	115512.72	94325.44	
2	A	28	115495.27	94316.23	

Исполнитель: Иванова А.Ю.

Начальник ПИБ Центральное Департамента кадастровой деятельности: В.Б.Митичева

Район: Центральный

Дата: 27 апреля 2023 года

Всего пронумеровано и
прошнуровано 2 листа(ов)
«21» 09 2023г.
Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности
_____ В.Б. Митичева

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 11.03.2026, поступившего на рассмотрение 11.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31967551	
Кадастровый номер:	78:31:0001283:4227
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001283
Дата присвоения кадастрового номера:	04.03.2014

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н
Площадь:	180.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3556373.44
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001283:3034
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:31:0001283:4098; 78:31:0001283:4115
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
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Кашунцова Лариса Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 20.12.2013

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31967551	
Кадастровый номер:	78:31:0001283:4227

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
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Ваулина Анастасия Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31967551	
Кадастровый номер:	78:31:0001283:4227

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-89/107/2014-046 11.11.2014 00:00:00
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:		

4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	11.11.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-89/107/2014-046
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31967551	
Кадастровый номер:	78:31:0001283:4227

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

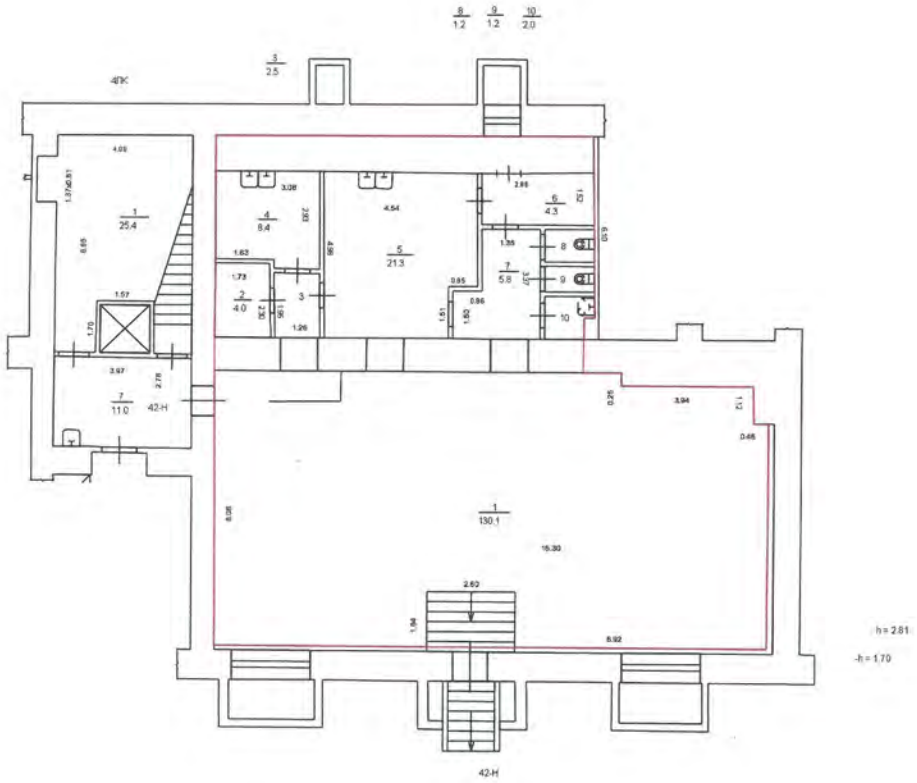
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31967551	
Кадастровый номер: 78:31:0001283:4227	Номер этажа (этажей): подвал



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

Акт обследования объекта нежилого фонда

г. Санкт-Петербург «15» декабря 2025 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, Литейный пр., 53, лит. А, пом. 42-Н
2. Площадь: 180,8 кв.м.
3. Этаж: подвал
4. Входы: отдельный с улицы через приямок, общий со двора
5. Кадастровый номер: 78:31:0001283:4227
6. Состояние: удовлетворительное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 18.11.2025г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
В помещении проходят транзитные трубы.
Сантехническое оборудование в ч.п.4 демонтировано (2 раковины) (фото №12).
Сантехническое оборудование в ч.п.5 демонтировано (2 раковины) (фото №14).
Сантехническое оборудование в ч.п.8 демонтировано (унитаз) (фото №23).
Сантехническое оборудование в ч.п.10 демонтировано (раковина), установлено новое сантехническое оборудование (унитаз) (фото №27).
Визуально выявлены перепланировки:
дверной проем в стене между ч.п.1 и ч.п.5 переоборудован в оконный проем (фото №8).
дверной проем в перегородке между ч.п.5 и ч.п.6 зашит (фото №21).
дверной проем в перегородке между ч.п.5 и ч.п.6 зашит (фото №14).
перегородки между ч.п.7,8,9,10 демонтированы, установлены новые перегородки с дверями, образованы новые ч.п. (фото №22-29).

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon Coolpix AW130 № 413 40031890

Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на 5 л.

Инспектор по обследованию ОНФ
отдела проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Ястребов Д.А.
(ФИО)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 15.12.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., 53, лит. А, пом. 42-Н

Фото №1



Фото №2



Фото №3 (вход в помещение)



Фото №4 (ч.п.1)



Фото №5 (ч.п.1)



Фото №6 (ч.п.1)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 15.12.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., 53, лит. А, пом. 42-Н

Фото №7 (ч.п.1)



Фото №8 (ч.п.1)



Фото №9 (ч.п.1)

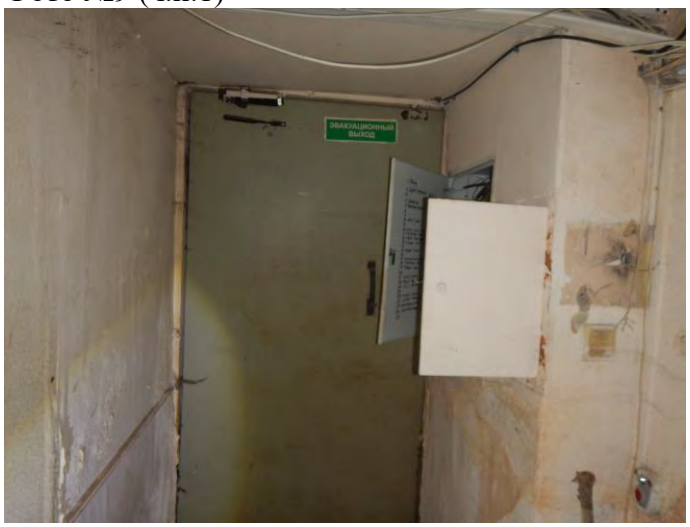


Фото №10 (ч.п.2)



Фото №11 (ч.п.3)

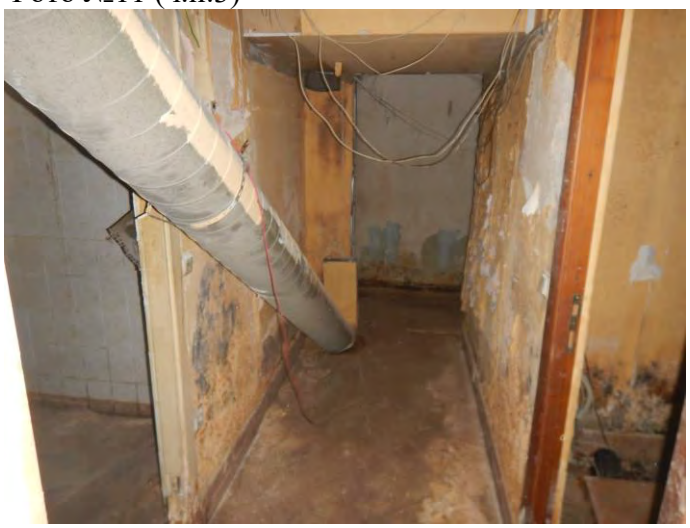
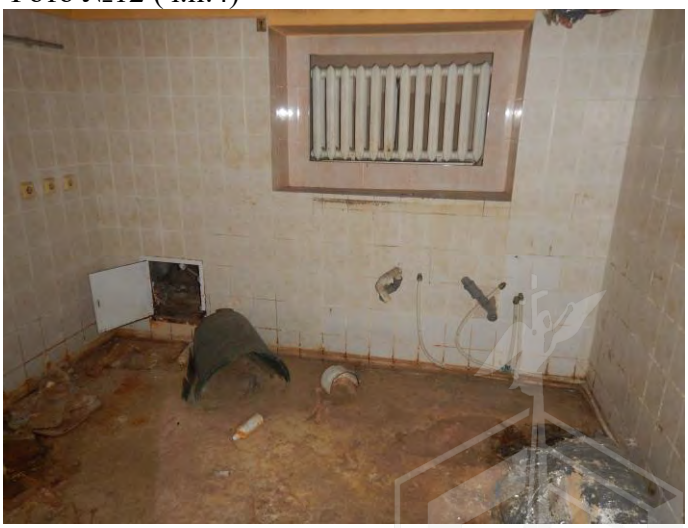


Фото №12 (ч.п.4)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 15.12.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., 53, лит. А, пом. 42-Н

Фото №13 (ч.п.4)



Фото №14 (ч.п.5)



Фото №15 (ч.п.5)



Фото №16 (ч.п.5)



Фото №17 (ч.п.6)

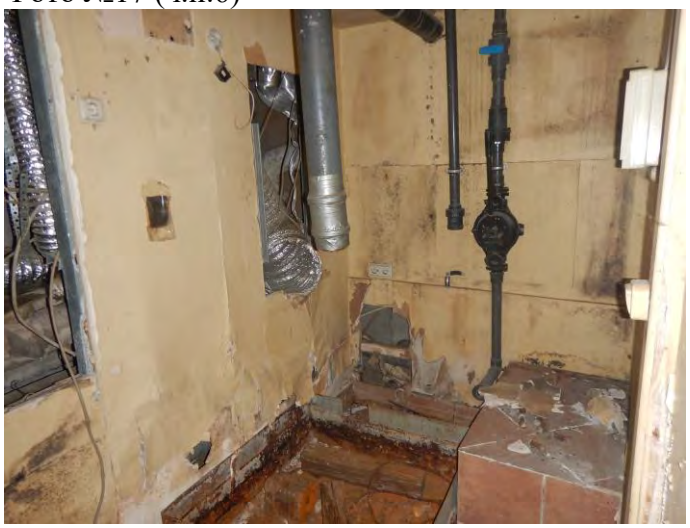


Фото №18 (ч.п.6)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 15.12.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., 53, лит. А, пом. 42-Н

Фото №19 (ч.п.7)



Фото №20 (ч.п.7)

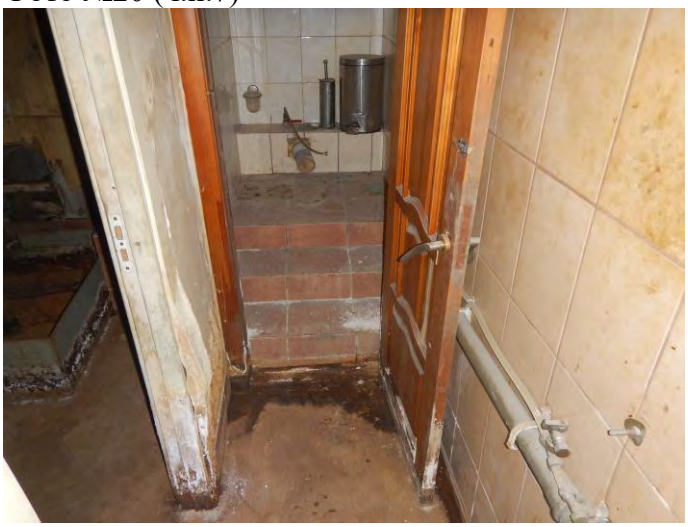


Фото №21 (ч.п.1)

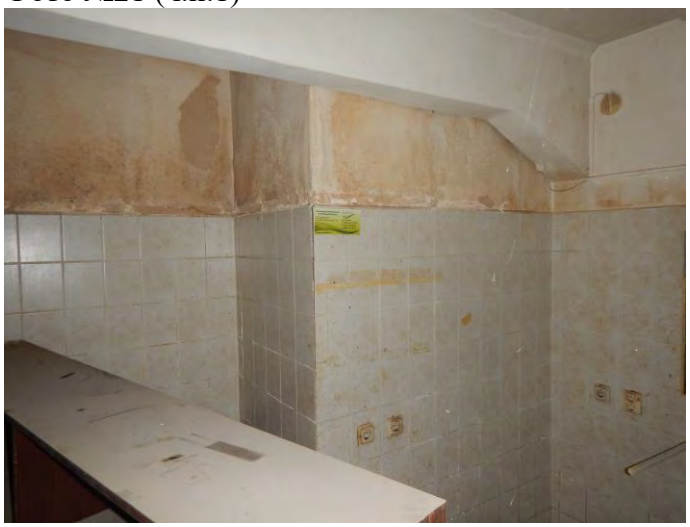


Фото №22 (ч.п.7)

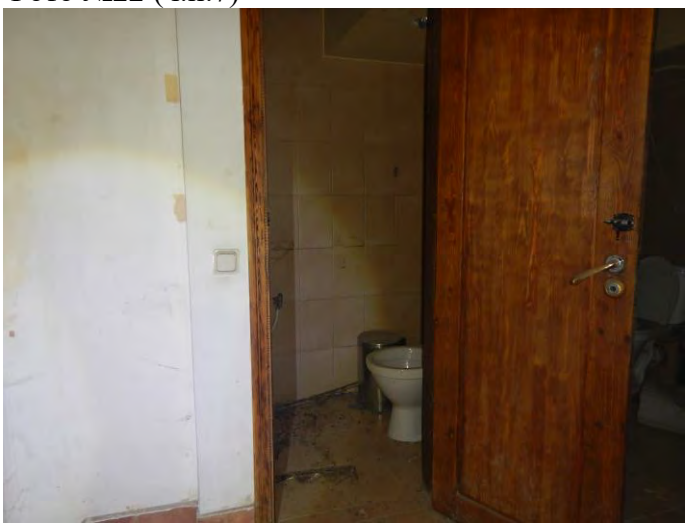
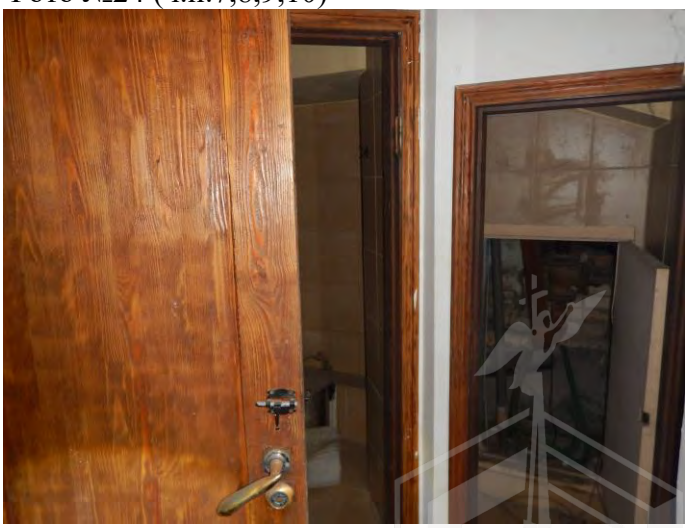


Фото №23 (ч.п.8)



Фото №24 (ч.п.7,8,9,10)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 15.12.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., 53, лит. А, пом. 42-Н

Фото №25 (ч.п.7,8,9,10)



Фото №26 (ч.п.7)



Фото №27 (ч.п.10)

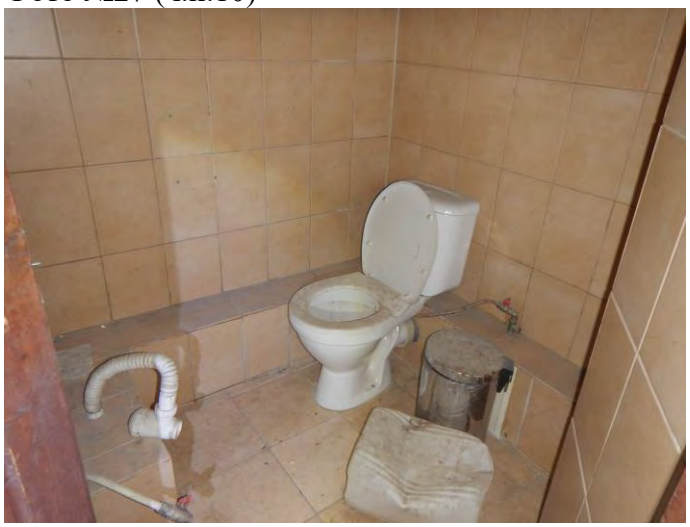


Фото №28 (ч.п.10)

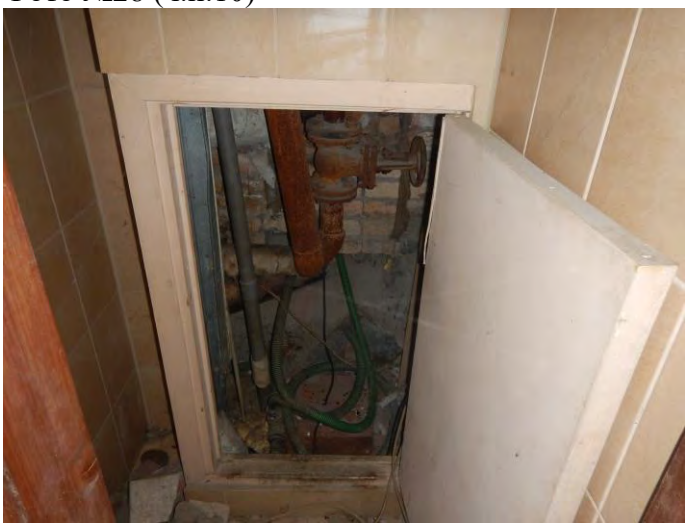


Фото №29(ч.п.10)



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

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

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

№01-57-5083/26-0-1 от 02.03.2026

**Заместителю директора СПБ ГКУ
«Имущество Санкт-Петербурга»**

Очкивской О.С.

№ 01-57-5083/26-0-0 от 02.03.2026
На № 04-07-4457/26-0-0 от 02.03.2026

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А** на основании Распоряжения КГИОП № 10-33 от 20.10.2009 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа».

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

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

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

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 6A7E63645C497806FD6B096CDBA48388
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 12.02.2025 по 08.05.2026

Е.В. Коробкова

Долгушина М.И.
(812) 417-43-46

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ул. Зодчего Росси, 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

№01-43-19680/25-0-1 от 25.08.2025

На № 04-07-18345/25-0-0 от 01.08.2025
Рег. № 01-43-19680/25-0-0 от 01.08.2025

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

Очкивской О.С.

gku@commim.spb.ru

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает, что сведения об охранном обязательстве объекта культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа» (г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А), было направлено в Ваш адрес письмом от 19.06.2025 № 01-43-12686/25-0-1, и являются актуальными.

Дополнительно сообщаем, что ранее на помещение 42-Н, являющееся частью Объекта, охранное обязательство КГИОП не заключалось.

Приложение: копия письма № 01-43-12686/25-0-1 на 1 листе в 1 экз.

Начальник Юридического управления – юрисконсульт КГИОП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 2CEC28D1BC1153CF2D21AA516A9B129D
Владелец **Трушина Жанна Германовна**
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Ж.Г. Трушина

Обухова Ю. С., 576-15-36

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

07.11.2024 № 514-об/24

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

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

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А (далее – объект), 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 заместителем председателя Комитета Агановой Г.Р.

Заместитель председателя Комитета Г.Р. Аганова

УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением КГИОП «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

от «07» ноября 2024 г. № 514-об/24

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

Здание Шереметьевского пассажа

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

7	9	1	4	1	0	0	2	9	1	6	0	0	0	5

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников 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)[1]:

имеется [V] отсутствует [ ]

(нужное отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

---

1 В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

1.2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

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

	федерального значения		регионального значения		муниципального значения

(нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

	памятник		ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

1.5. 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:

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.		д.		корп. и (или) стр.	

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на ___ листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны 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:

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

№	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ):

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия 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, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, 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 выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) 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;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия 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 либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического 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;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ 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.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к

ограничению КГИОП не установлено.

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение 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).

Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Информационная надпись установлена в центральной части лицевого фасада объекта культурного наследия, с южной стороны от входной группы.

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	На момент утверждения охранного обязательства установка информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия актом КГИОП не предусмотрена.		

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечивать условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с Порядком обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Минкультуры России.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

в соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73-ФЗ

7.4. Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с действующим законодательством, предусматривающим получение согласования проектной документации с КГИОП.

7.5. 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.

7.6. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в КГИОП.

7.7. Обеспечивать при необходимости разработку специальных технических условий, содержащих комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия.

7.8. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в описи предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры объекта культурного наследия, являющейся приложением к настоящему охранному обязательству, не перемещать указанные предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры (при наличии).

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 04.06.2024;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 20.05.2024, 21.05.2024).

Приложение № 1
к охранному обязательству

Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия*

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание[2]
1	Выполнить ремонт лицевого фасада объекта культурного наследия в границах помещения 1-Н (ком. 2-4), площадью 61,8 кв.м., части здания 1-Н (ком. 1, 5-23) площадью 535,6 кв.м., части здания 22-Н (ком. 13-18) площадью 150 кв.м., с кадастровым номером 78:1283:0:33 в порядке статьи 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».	В соответствии с решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.04.2017 по делу № А56-77685/2016.	1. Акт технического состояния от 05.09.2024 № 06-12-432/23-24-0. 2. Письма КГИОП от 05.09.2024: № 06-12-432/23-17-0; № 06-12-432/23-18-0; № 06-12-432/23-19-0; № 06-12-432/23-20-0; № 06-12-432/23-21-0; № 06-12-432/23-22-0; № 06-12-432/23-23-0.
2	В установленном порядке выполнить работы по приведению помещений 41-Н, 46-Н (быв. 1-Н) и 45-Н (быв. 22-Н), расположенных в объекте культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП, включая оконные и дверные заполнения помещений, с	В соответствии с решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.06.2021 по делу № А56-112708/2020	1. Акт технического состояния от 05.09.2024 № 06-12-432/23-24-0. 2. Письма КГИОП от 05.09.2024: № 06-12-432/23-17-0; № 06-12-432/23-18-0; № 06-12-432/23-19-0; № 06-12-432/23-20-0; № 06-12-432/23-21-0;

2 Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

	демонтажем баннеров «Аренда 939-38-55», «KNRU.RU», установленных в оконных заполнениях со стороны лицевого фасада по 1-3-ой осям слева от входа в лестницу 6ЛК с устранением граффити на стеклах и профиле рам.		№ 06-12-432/23-22-0; № 06-12-432/23-23-0.
3	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию фасадов объекта культурного наследия, включая демонтаж установленного без согласования с КГИОП дополнительного оборудования.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 04.07.2024 № 06-12-432/23-9-0. 2. Письма КГИОП от 04.07.2024: № 06-12-432/23-10-0; № 06-12-432/23-11-0; № 06-12-432/23-12-0; № 06-12-432/23-13-0; № 06-12-432/23-14-0; № 06-12-432/23-15-0; № 06-12-432/23-16-0. 3. Акт технического состояния от 05.09.2024 № 06-12-432/23-24-0. 4. Письма КГИОП от 05.09.2024: № 06-12-432/23-17-0; № 06-12-432/23-18-0; № 06-12-432/23-19-0; № 06-12-432/23-20-0; № 06-12-432/23-21-0; № 06-12-432/23-22-0; № 06-12-432/23-23-0.

*Установленные охранным обязательством виды работ не изменяют и не отменяют необходимости исполнения вступивших в законную силу судебных актов в отношении объекта.

Приложение № 2
к охранному обязательству

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия[3]:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание [4]
1	Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.	Письма КГИОП от 04.07.2024: № 06-12-432/23-10-0; № 06-12-432/23-11-0; № 06-12-432/23-12-0; № 06-12-432/23-13-0; № 06-12-432/23-14-0; № 06-12-432/23-15-0; № 06-12-432/23-16-0.

3 Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

4 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации[5]:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание[6]
1	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения.	

5 Заполняется в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.

6 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

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

Экземпляр № 1

791410029160005

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



16.04.2022
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Здание Шереметьевского пассажа

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

1914; 1930-е

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

- Приказ Минкульта РФ № 117 от 19.01.2015 г.
- Распоряжение КГИОП "О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-33 от 20.10.2009 г.

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

Санкт-Петербург, Литейный пр., 53, лит. А

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 26.10.2009 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1 Объемно-пространственное и планировочное решение территории: местоположение границ территории; расположение на участке прямоугольного здания. 2 Объемно-пространственное решение: прямоугольное в плане здание на подвале, состоящее из 5-этажного северного и 2-этажного южного корпусов, его исторические габариты и конфигурация; два ризалита северного корпуса, их местоположение, габариты; крыши северного и южного корпусов, их исторические конфигурация и габариты, в том числе, высотные отметки коньков и карнизов; воротный проезд с плоским перекрытием, разделенным фермами на секции – историческое местоположение, конфигурация (прямоугольный), габариты. 3 Конструктивная система: фундамент; исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); междуэтажные перекрытия – местоположение; две межэтажные двухмаршевые лестницы Л2, Л4 с коваными ограждениями,* их историческое местоположение, конструкция, габариты; исторический рисунок (кольца, растительные завитки, вертикальные стойки), материал и техника исполнения ограждений; * часть ограждений утрачена, ступени облицованы серым мрамором исторические межэтажные двухмаршевые лестницы, их местоположение, конструкция, габариты. 4 Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен, включая решение помещений с исторической отделкой. 5 Архитектурно-художественное решение фасадов: лицевой фасад северного корпуса, его историческое архитектурно-художественное решение в приемах неоклассицизма с элементами модерна; материал отделки цоколя – серый гранит (фасад), известняковая скоба (воротный проезд); материал и характер отделки фасада – серый, черный и красный гранит (необработанный и полированный), терразитовая штукатурка; линейный руст межоконных простенков в уровне 1-2-го этажей, угловых частей ризалитов; два кронштейна воротного проезда, декорированных акантовыми листьями и орнаментальным поясом; ступени серого гранита, их местоположение (центральная часть фасада), конфигурация, габариты; дверные проемы, объединенные с витринными оконными проемами – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; исторические металлические заполнения, их конструкция (одностворчатые полусветлые), материал, оформление (с накладным металлодекором); три прямоугольных проема – местоположение (центральная часть фасада), конфигурация (прямоугольные), габариты; исторические дубовые заполнения дверных проемов, их конструкция (многостворчатые, полусветлые, с остекленной прямоугольной фрамугой), материал, оформление (квадратные филенки), историческая фурнитура (ручки-скобы); два дверных проема, оформленных в виде порталов из красного гранита с профилем по периметру, дентикулами и рельефным картушем с гербом Шереметева и лентами в завершении; в центральной части арочная ниша с люкарной, обрамленной рельефным растительным орнаментом – местоположение (ризалиты), конфигурация (прямоугольные), габариты; оформление проемов вертикальными филенками черного гранита с геометрическим орнаментом, гладкими гранитными наличниками; исторические деревянные дверные заполнения, их местоположение, конструкция (двустворчатые, полусветлые, с прямоугольной остекленной фрамугой), материал, оформление (филенки, фигурные рамы); приямки, облицованные по краю плитами серого гранита, с металлическими ограждениями; оконные проемы, включая проемы витринного типа, соединенные с дверными, 1-5-го этажей, проемы приямков – историческое местоположение, конфигурация (прямоугольные, круглой формы), габариты; исторические материал (металл), цвет, конструкция, рисунок расстекловки заполнений оконных проемов; стилизованные уплощенные арочные перемычки над оконными проемами 2-го этажа, замковые камни, в том числе с маскаронами; исторический металлодекор, его местоположение, конструкция, рисунок; прямоугольные профилированные филенки с тройными флагштоками на восьмиугольном креплении – над оконными проемами 1-го этажа; ограждения приямков в виде поручней на стойках, декорированных круглыми розетками и завитками; трехчетвертные колонны коринфского ордера терразитовой штукатурки, на гранитных постаментах, в том числе угловые, пилястры коринфского ордера на постаментах – в уровне 1-2-го этажей ризалитов; пилястры коринфского ордера терразитовой штукатурки, на гранитных постаментах – в уровне 3-5-го этажей на протяженности всего фасада; рустованные пилястры – в уровне 1-2-го этажей центральной части фасада; раскрепованный профилированный карниз с орнаментальным поясом – между 2-м и 3-м этажами; пояс ионików над порталами ризалитов; венчающий раскрепованный профилированный карниз; лицевой фасад южного корпуса, его историческое архитектурно-художественное решение в приемах неоклассицизма с элементами модерна; материал отделки цоколя – серый гранит; материал и характер отделки фасада –терразитовая штукатурка;

линейный руст 1-го этажа, решенного в виде трехгранного выступа с прямоугольными окнами-витринами; дверные проемы, объединенные с витринными оконными проемами – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; исторические металлические заполнения, их конструкция (одностворчатые полусветлые), материал, оформление (с накладным металлодекором); оконные проемы 1-го этажа витринного типа, соединенные с дверными; проемы 2-го этажа – историческое местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; исторические материал (металл), цвет, конструкция, рисунок расстекловки заполнений оконных проемов; рустованные стилизованные пилястры с рельефными картушами в капителях – в межоконных простенках 1-го этажа; гладкие лопатки – в межоконных простенках 2-го этажа; филенчатые фризы; профилированный межэтажный раскрепованный карниз с дентикулами; вертикальные прямоугольные филенки с рельефными композициями из антропоморфных фигур и растительного орнамента – в уровне 1-го этажа; волютообразные элементы с цветочными розетками, прямоугольные филенки с растительными композициями – в уровне 2-го этажа; венчающий профилированный раскрепованный карниз с поясами ов и листьев; прямоугольный аттик, декорированный парными полуколонками и прямоугольной филенкой с рельефной композицией из картуша, цветов и завитков – местоположение (центральная часть фасада), габариты; балюстрадное ограждение крыши с гладкими опорными тумбами, фланкирующее аттик; дворовые фасады северного и южного корпусов, их историческое архитектурно-художественное решение: материал и характер отделки цоколя – известняковая скоба; материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка; исторические дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; исторические оконные проемы 1-го этажа – местоположение, конфигурация (прямоугольные), ширина и верхняя отметка; исторические оконные проемы 2-6-го этажа – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; венчающий раскрепованный профилированный карниз. 6 Декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства: помещение 1-Н(1): оформление плафона кессонами с профилями по периметру; оформление стен – профилированная тяга; пояса ов и растительного орнамента, барельефный лепной фигуративный фриз – в верхней части стен по периметру помещения.

- Распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Здание Шереметьевского пассажа" № 10-450 от 06.09.2013 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	5

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

04 . 06 . 2024

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение № 4
к охранному обязательству

Фотографическое изображение
объекта культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А
(фотофиксация выполнена 20.05.2024, 21.05.2024).



1. Фрагмент лицевого фасада



2. Фрагмент лицевого фасада



3. Фрагмент лицевого фасада



4. Фрагмент лицевого фасада



5. Информационная надпись



6. Воротный проезд



7. Тамбур



8. Вестибюль парадного входа



9. Оформление потолка вестибюля парадного входа



10. Декоративное оформление вестибюля лестницы 2-ЛК

13.08.2025

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

06.08.2025 № ИВ-130-11718

На № 04-21-18344/25-0-0 от 01.08.2025

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2024 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 №926, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 53, лит. А, пом. 42-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

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

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-42700/25-1-0
от 14.08.2025

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

юрид. адрес: ул. Бассейная, д. 73, корп. 2, Лит. А, Санкт-Петербург, 196211
факт. адрес: ул. Черняховского, д. 36, Санкт-Петербург, 191119
тел.: (812) 531-91-91
e-mail: teploset@teplosetspb.ru
ИНН 7810577007, КПП 781001001, р/с 40702810409000000235
в АО « АБ «РОССИЯ», г. Санкт-Петербург
к/с 30101810800000000861, БИК 044030861
ОКПО 64261198, ОГРН 1107847010941, ОКТМО 40374000

26.12.2025 № Исх-53/13472

на _____ от _____

на № 04-25-31511/25-0-0 от «24» декабря 2025

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

Уважаемая Ольга Сергеевна!

В ответ на Ваш запрос сообщаю, что в нежилом помещении по адресу: **Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 53, литера А, пом. 42-Н, кадастровый номер: 78:31:0001283:4227,** тепловые сети, находящиеся во владении на вещном или ином законном праве у АО «Теплосеть Санкт-Петербурга», отсутствуют.

Необходимо отметить, что в указанном помещении могут находиться иные инженерные коммуникации, в т. ч. и тепловые сети третьих лиц/вторичные тепловые сети, в связи с чем информацию об установлении обременений при приватизации/ продаже/ аренде объектов недвижимости необходимо уточнять в других теплоснабжающих организациях и организациях, обслуживающих указанное здание.

Главный инженер А.Н. Сухарев

Рустамова А. С.
Тел. +7 (812) 5319311

Проект№ 19317/53

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: C06234F4F30AE5E79A8FB91EC4F11F33455EF299
Владелец: Сухарев Андрей Николаевич
Действителен с 11.08.2025 по 11.08.2026

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Протокол № 09
заседания межведомственной комиссии по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях (далее – Комиссия)

Время и место проведения: 24.06.2021 в 14-30, Новгородская ул., дом 20а, АДК "Невская Ратуша", зал № 2

Комиссия в составе:
Председатель Комиссии:
- заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) Герман А.В.,

Члены Комиссии:
- временно исполняющий обязанности заместителя председателя Жилищного комитета Санкт-Петербурга Ходьков С.Н.,
- начальник отдела Управления по распоряжению объектами недвижимости КИО Королькова М.А.,
- начальник отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества центральных районов Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – ККИ) Тимофеева О.В.,
- специалист 1 категории - юрисконсульт отдела правовой экспертизы Юридического управления Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Сундукова К.С.,
- ведущий специалист-юрисконсульт судебно-правового отдела Правового управления КИО Матвеева Е.А.,
- начальник Управления по обеспечению учёта и распоряжения имуществом СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Соловьёв И.Г.,
- начальник организационно-правового отдела СПб ГУП "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" (далее – ГУИОН) Тугарина О.С.,
- главный специалист сектора реализации целевых программ по обеспечению жильем жилищного отдела администрации Центрального района Санкт-Петербурга Тепленко А.И.,
- ведущий экономист Планово-экономического отдела СПб ГКУ "Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга" Петялина Л.В.,

- ведущий экономист планово-экономического отдела СПб ГКУ "Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга" Гаврилова Е.В.,
- представитель правления Ассоциации ЖСК, ЖК и ТСЖ Санкт-Петербурга Михащук Е.Л.,
- представитель Общественного совета при вице-губернаторе Санкт-Петербурга Борисова Г.Х.,
- представитель Общественного совета при вице-губернаторе Санкт-Петербурга Тележин Н.А.,
Секретарь Комиссии – главный специалист Управления разграничения и учета имущества (далее – УРУИ) КИО Фадеева Н.А.

Слушала:

1. О возможности или невозможности отнесения к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома или нежилого здания

1.1. Нежилое помещение 1-Н площадью 694,1 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Гвардейская улица, дом 19, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:9013А:0:26:4.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Борисова Г.Х., Гаврилова Е.В., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.1.1. о необходимости направления запроса в ККИ об освобождении нежилого помещения 1-Н площадью 694,1 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Гвардейская улица, дом 19, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:9013А:0:26:4, от третьих лиц и их имущества;

1.1.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении помещения 1-Н площадью 694,1 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Гвардейская улица, дом 19, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:9013А:0:26:4, после получения сведений в соответствии с пунктом 1.1.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.2. Нежилое помещение 8-Н площадью 353,2 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, проспект Ветеранов, дом 160, литера А, кадастровый номер 78:8479:2:2:5.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Гаврилова Е.В., Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Королькова М.А., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.2.1. о необходимости направления запроса в ККИ об освобождении нежилого помещения 8-Н площадью 353,2 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, проспект Ветеранов, дом 160, литера А, кадастровый номер 78:8479:2:2:5, от третьих лиц и их имущества, взыскания средств за фактическое пользование;

1.2.2. о возможности отнесения нежилого помещения 8-Н площадью 353,2 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, проспект Ветеранов, дом 160, литера А, кадастровый номер 78:8479:2:2:5, к общему имуществу многоквартирного дома после получения сведений о выполнении пункта 1.2.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.3. Нежилое помещение 18-Н площадью 63,5 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, улица Маршала Захарова, дом 15, литера А, кадастровый номер 78:40:0008311:4413.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Гаврилова Е.В., Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.3.1. о необходимости уточнить границы нежилого помещения 18-Н площадью 63,5 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, улица Маршала Захарова, дом 15, литера А, кадастровый номер 78:40:0008311:4413, места пробивки прохода;

1.3.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении помещения 18-Н площадью 63,5 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, улица Маршала Захарова, дом 15, литера А, кадастровый номер 78:40:0008311:4413, после получения сведений в соответствии с пунктом 1.3.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.4. Нежилое помещение 3-Н площадью 312,5 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, дом 102, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:40:0009016:2067.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Герман А.В.

Решила:

1.4.1. о необходимости регистрации прекращения действия договора аренды, предметом которого является нежилое помещение 3-Н площадью 312,5 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, дом 102, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:40:0009016:2067;

1.4.2. о возможности отнесения нежилого помещения 3-Н площадью 312,5 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, дом 102, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:40:0009016:2067, к общему имуществу многоквартирного дома после получения сведений о выполнении пункта 1.4.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.5. Нежилое помещение 7-Н площадью 52,5 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский проспект, дом 92, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:40:0008304:9756.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Гаврилова Е.В., Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.5.1. о необходимости получения заключения ГУИОН, отражающем хронологию формирования нежилого помещения 7-Н площадью 52,5 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский проспект, дом 92, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:40:0008304:9756;

1.5.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 7-Н площадью 52,5 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский проспект, дом 92, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:40:0008304:9756, после получения сведений в соответствии с пунктом 1.5.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.6. Нежилое помещение 1-Н площадью 240,2 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 5, литера А, кадастровый номер 78:40:0008309:5445.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Гаврилова Е.В., Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Королькова М.А., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.6.1. о необходимости получения сведений о праве пользования нежилым помещением 1-Н площадью 240,2 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 5, литера А, кадастровый номер 78:40:0008309:5445;

1.6.2. о необходимости осмотра нежилого помещения 1-Н площадью 240,2 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 5, литера А, кадастровый номер 78:40:0008309:5445, с участием представителей отдела здравоохранения администрации Красносельского района Санкт-Петербурга и Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения здравоохранения "Городская поликлиника № 106";

1.6.3. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 1-Н площадью 240,2 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 5, литера А, кадастровый номер 78:40:0008309:5445, после выполнения пунктов 1.6.1 – 1.6.2.

Голосовали: за – единогласно.

1.7. Нежилое помещение 6-Н площадью 19,7 кв. м, расположенное в цокольном этаже по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 1, литера Е, кадастровый номер 78:40:0008309:5457;

1.8. Нежилое помещение 16-Н площадью 5,2 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 1, литера Е, кадастровый номер 78:40:0008309:5453.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Соловьёв И.Г., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила: о невозможности отнесения нежилых помещений, указанных в пунктах 1.7 - 1.8, к общему имуществу нежилого здания во внесудебном порядке.

Голосовали: за – единогласно.

1.9. Нежилое помещение 1-Н площадью 202,1 кв. м, расположенное в цокольном этаже по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 1, литера Е, кадастровый номер 78:40:0008309:5446.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Гаврилова Е.В., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.9.1. о необходимости получения заключения ГУИОН о возможности перепланировки нежилого помещения 1-Н площадью 202,1 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 1, литера Е, кадастровый номер 78:40:0008309:5446, с целью выделения части 12, в границах которой находится инженерное оборудование, в самостоятельное помещение;

1.9.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 1-Н площадью 202,1 кв. м, расположенного в цокольном этаже по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 1, литера Е, кадастровый номер 78:40:0008309:5446, после получения сведений в соответствии с пунктом 1.9.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.9.1.1. Нежилое помещение 12-Н площадью 10,3 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 1, литера Е, кадастровый номер 78:40:0008309:5449.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Решила:

1.9.1.1.1. о возможности отнесения нежилого помещения 12-Н площадью 10,3 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 1, литера Е, кадастровый номер 78:40:0008309:5449, к общему имуществу нежилого здания.

Голосовали: за – единогласно.

1.10. Нежилое помещение 2-Н площадью 78,9 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:40:0000000:4327.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Гаврилова Е.В., Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Королькова М.А., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.10.1. о необходимости направления запроса в администрацию Красносельского района Санкт-Петербурга о возможности перевода нежилого помещения 2-Н площадью 78,9 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:40:0000000:4327, в жилищный фонд;

1.10.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 2-Н площадью 78,9 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:40:0000000:4327, после получения сведений в соответствии с пунктом 1.10.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.11. Нежилое помещение 3-Н площадью 3,3 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:40:0000000:4328.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Гаврилова Е.В., Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Королькова М.А., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.11.1. о возможности отнесения нежилого помещения 3-Н площадью 3,3 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:40:0000000:4328, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – 10 против – 1 воздержались – 1.

1.12. Нежилое помещение 4-Н площадью 54,2 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:40:0000000:4329.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Гаврилова Е.В., Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Королькова М.А., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.12.1. о необходимости направления запроса в администрацию Красносельского района Санкт-Петербурга о возможности перевода нежилого помещения 4-Н площадью 54,2 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:40:0000000:4329, в жилищный фонд;

1.12.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 4-Н площадью 54,2 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, город

Красное Село, территория Хвойный, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:40:0000000:4329, после получения сведений в соответствии с пунктом 1.12.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.13. Нежилое помещение 3-Н площадью 211,5 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, дом 92, к. 2, литера А, кадастровый номер 78:40:0009015:2083.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Гаврилова Е.В., Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Королькова М.А., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.13.1. о необходимости получения заключения ГУИОН о возможности перепланировки нежилого помещения 3-Н площадью 211,5 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, дом 92, к. 2, литера А, кадастровый номер 78:40:0009015:2083, с целью выделения части 13, в границах которой находится инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания многоквартирного дома, в самостоятельное помещение;

1.13.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 3-Н площадью 211,5 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, дом 92, к. 2, литера А, кадастровый номер 78:40:0009015:20837, после получения сведений в соответствии с пунктом 1.13.1

Голосовали: за – 11 против – 1 воздержались – 0.

1.14. Нежилое помещение 10-Н площадью 46,2 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 26, литера А, кадастровый номер 78:31:0001266:2574.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Тепленко А.И., Тележин Н.А., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Соловьёв И.Г., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.14.1. о возможности отнесения нежилого помещения 10-Н площадью 46,2 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 26, литера А, кадастровый номер 78:31:0001266:2574, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – 10 против – 2 воздержались – 1.

1.15. Нежилое помещение 1-Н площадью 291,7 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Гагаринская улица, дом 30, литера А, кадастровый номер 78:1193:5:62:6.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Тележин Н.А., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Соловьёв И.Г., Герман А.В.

Решила:

1.15.1. о необходимости осмотра нежилого помещения 1-Н площадью 291,7 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, Гагаринская улица, дом 30, литера А, кадастровый номер 78:1193:5:62:6;

1.15.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 1-Н площадью 291,7 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Гагаринская улица, дом 30, литера А, кадастровый номер 78:1193:5:62:6, после выполнения пункта 1.15.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.16. Нежилое помещение 11-Н площадью 101,8 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, кадастровый номер 78:31:0001219:3854.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Тележин Н.А., Михащук Е.Л., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Петялина Л.В., Тугарина О.С., Соловьёв И.Г., Герман А.В.

Решила:

1.16.1. о невозможности отнесения нежилого помещения 11-Н площадью 101,8 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, кадастровый номер 78:31:0001219:3854, к общему имуществу многоквартирного дома во внесудебном порядке.

Голосовали: за – 10 против – 3 воздержались – 0.

1.17. Нежилое помещение 15-Н площадью 110,2 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 156, литера А, кадастровый номер 78:31:0001487:3203;

1.18. Нежилое помещение 42-Н площадью 180,8 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, кадастровый номер 78:31:0001283:4227.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Решила: о возможности отнесения нежилых помещений, в пунктах 1.17 – 1.18, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – единогласно.

1.19. Нежилое помещение 14-Н площадью 145,7 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 24, литера А, кадастровый номер 78:31:0001268:2091.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Тележин Н.А., Борисова Г.Х., Петялина Л.В., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.19.1. о необходимости осмотра нежилого помещения 14-Н площадью 145,7 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 24, литера А, кадастровый номер 78:31:0001268:2091;

1.19.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 14-Н площадью 145,7 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 24, литера А, кадастровый номер 78:31:0001268:2091, после выполнения пункта 1.19.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.20. Нежилое помещение 27-Н площадью 35,7 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 23, литера А, кадастровый номер 78:31:0001055:2838.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Тепленко А.И., Тележин Н.А., Борисова Г.Х., Петялина Л.В., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.20. о невозможности отнесения нежилого помещения 27-Н площадью 35,7 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 23, литера А, кадастровый номер 78:31:0001055:2838, к общему имуществу многоквартирного

дома во внесудебном порядке.

Голосовали: за – 7 против – 6 воздержались – 0.

1.21. Нежилое помещение 21-Н площадью 498,6 кв. м, расположенное на первом, втором, чердаке по адресу: Санкт-Петербург, Евгеньевская улица, дом 2, литера А, кадастровый номер 78:31:0001471:1120;

1.22. Нежилое помещение 13-Н,16-Н,43-Н площадью 1 532,5 кв. м, расположенное на первом, втором, третьем этажах и в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Евгеньевская улица, дом 2, литера А, кадастровый номер 78:31:0001471:1116.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Решила: о невозможности отнесения нежилых помещений, указанных в пунктах 1.21 - 1.22, к общему имуществу нежилого здания во внесудебном порядке.

Голосовали: за – единогласно.

1.23. Нежилое помещение 12-Н площадью 61,8 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Кавалергардская улица, дом 12, литера Б, кадастровый номер 78:31:0001209:3319;

1.24. Нежилое помещение 13-Н площадью 160,3 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Воронежская улица, дом 22-24, литера А, кадастровый номер 78:31:0001707:2455;

1.25. Нежилое помещение 2-Н площадью 59,2 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Воронежская улица, дом 26-28, литера А, кадастровый номер 78:31:0001708:2149;

1.26. Нежилое помещение 7-Н площадью 23,0 кв. м, расположенное в цокольном этаже по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера Б, кадастровый номер 78:31:0001184:4151;

1.27. Нежилое помещение 3-Н площадью 80,9 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 51, литера А, кадастровый номер 78:31:0001045:2444;

1.28. Нежилое помещение 6-Н площадью 52,5 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 51, литера А, кадастровый номер 78:31:0001045:2447.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Решила: о возможности отнесения нежилых помещений, указанных в пунктах 1.23 - 1.28, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – единогласно.

1.29. Нежилое помещение 1-Н площадью 117,1 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 53, литера А, кадастровый номер 78:31:0001045:2459.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Тележин Н.А., Михащук Е.Л., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Петялина Л.В., Тугарина О.С., Тимофеева О.В., Соловьёв И.Г., Герман А.В.

Решила:

1.29.1. о необходимости осмотра нежилого помещения 1-Н площадью 117,1 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 53, литера А, кадастровый номер 78:31:0001045:2459;

1.29.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 1-Н площадью 117,1 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский

проспект, дом 53, литера А, кадастровый номер 78:31:0001045:2459, после выполнения пункта 1.29.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.30. Нежилое помещение 3-Н площадью 99,4 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 2/5, литера А, кадастровый номер 78:31:0001133:3615.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Решила:

1.30.1. о возможности отнесения нежилого помещения 3-Н площадью 99,4 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 2/5, литера А, кадастровый номер 78:31:0001133:3615, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – единогласно.

1.31. Нежилое помещение 3-Н площадью 76,0 кв. м, расположенное в цокольном этаже по адресу: Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, дом 12, литера А, кадастровый номер 78:31:0001494:2369.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Тележин Н.А., Михащук Е.Л., Борисова Г.Х., Петялина Л.В., Соловьёв И.Г., Герман А.В.

Решила:

1.31.1. о возможности отнесения нежилого помещения 3-Н площадью 76,0 кв. м, расположенного в цокольном этаже по адресу: Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, дом 12, литера А, кадастровый номер 78:31:0001494:2369, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – 9 против – 2 воздержались – 2.

1.32. Нежилое помещение 1-Н площадью 280,3 кв. м, расположенное в цокольном этаже по адресу: Санкт-Петербург, Большая Московская улица, дом 6, литера А, кадастровый номер 78:31:0001134:3283;

1.33. Нежилое помещение 10-Н, 12-Н площадью 472,4 кв. м, расположенное в мансарде по адресу: Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 25, литера А, кадастровый номер 78:31:0001276:2264;

1.34. Нежилое помещение 37-Н площадью 11,2 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 22-24, литера А, кадастровый номер 78:31:0001260:2224.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Решила: о возможности отнесения нежилых помещений, указанных в пунктах 1.32 – 1.34, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – единогласно.

1.35. Нежилое помещение 45-Н площадью 113,4 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 22-24, литера А, кадастровый номер 78:31:0001260:2232.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Тележин Н.А., Борисова Г.Х., Петялина Л.В., Герман А.В.

Решила:

1.35.1. о возможности отнесения нежилого помещения 45-Н площадью 113,4 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 22-24,

литера А, кадастровый номер 78:31:0001260:2232, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – 9 против – 3 воздержались – 1.

1.36. Нежилое помещение 1-Н площадью 4,5 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 109, литера А, кадастровый номер 78:31:0001497:3750;

1.37. Нежилое помещение 21-Н площадью 344,6 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, улица Некрасова, дом 58, литера А, кадастровый номер 78:31:0001038:2511;

1.38. Нежилое помещение 4-Н площадью 11,4 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 24/24, литера А, кадастровый номер 78:31:0001231:2125;

1.39. Нежилое помещение 1-Н площадью 12,6 кв. м, расположенное в цокольном этаже по адресу: Санкт-Петербург, Дмитровский переулок, дом 10, литера А, кадастровый номер 78:31:0001222:2513.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Решила: о возможности отнесения нежилых помещений, указанных в пунктах 1.36 – 1.39, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – единогласно.

1.40. Нежилое помещение 7-Н площадью 19,8 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 14, литера А, кадастровый номер 78:31:0001053:2622.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Борисова Г.Х., Тепленко А.И., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.40.1. о невозможности отнесения нежилого помещения 7-Н площадью 19,8 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 14, литера А, кадастровый номер 78:31:0001053:2622, к общему имуществу многоквартирного дома во внесудебном порядке.

Голосовали: за – 9 против – 4 воздержались – 0.

1.41. Нежилое помещение 4-Н площадью 9,4 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Итальянская улица, дом 37/18, литера А, кадастровый номер 78:31:0001284:1225.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Решила:

1.41.1. о возможности отнесения нежилого помещения 4-Н площадью 9,4 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Итальянская улица, дом 37/18, литера А, кадастровый номер 78:31:0001284:1225, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – единогласно.

2. О возможности отнесения к общему имуществу многоквартирного дома нежилых помещений, в отношении которых материалы рассмотрены на заседании рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмотренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге (Перечень на 195 позиций), сведения о которых отсутствуют в Реестре, право государственной собственности Санкт-Петербурга не зарегистрировано в ЕГРН.

Докладчик: главный специалист Управления разграничения и учета имущества КИО Фадеева Н.А.

Перечень прилагается.

Решила:

2.1. нежилые помещения согласно Перечню относятся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

Голосовали: за – единогласно.

Председатель Комиссии **А.В. Герман**

Секретарь Комиссии **Н.А. Фадеева**

Перечень объектов нежилого фонда, сведения о которых не учтены в Реестре собственности Санкт-Петербурга,
право государственной собственности Санкт-Петербурга не зарегистрировано, материалы рассмотрены на заседании рабочей группы
по подготовке предложений в отношении осмотренных объектов нежилого фонда в Санкт Петербурге

№ п/п	Кадастровый номер	Улица	Дом	Литера	№ помещения	Площадь	Этаж	Высота помещения	Фактическое использование_ Фонд имущества
1	78:31:0001289:1085	Малая Конюшенная улица	14	А	10-Н	10.8	цоколь	3.15/2.1	вахтерская
2	78:31:0001696:2790	улица Марата	70а-70б	А	19-Н	13.7	первый	3.30	не используется
3	78:31:0001220:2356	Невский проспект	51	А	5-Н	12.5	цоколь	3.1-2.1	не используется
4	78:31:0001046:2495	Пушкинская улица	20	А	7-Н	9.9	первый	3.80	не используется
5	78:31:0001693:2578	улица Марата	59	А	1-Н	9.6	первый	2.50	скад жильцов
6	78:31:0001018:2138	Миллионная улица	9	А	3-Н	14.8	подвал	1.70	водопроводный узел
7	78:31:0001048:2388	Коломенская улица	22	А	5-Н	81.3	подвал	1.90	не используется
8	78:31:0001048:2436	Свечной переулок	23/20	А	6-Н	85.8	подвал	2.05	не используется
9	78:31:0001048:2638	Лиговский проспект	105	А	2-Н	6.3	первый	3.50	мусоросборник
10	78:31:0001048:2639	Лиговский проспект	105	А	22 н.ч.	4.1	первый	3.50	мусоросборник
11	78:31:0001048:2640	Лиговский проспект	105	А	23 н.ч.	4.1	первый	3.50	мусоросборник
12	78:31:0001048:2641	Лиговский проспект	105	А	24 н.ч.	4.1	первый	1.4-2.5	мусоросборник
13	78:31:0001048:2642	Лиговский проспект	105	А	25 н.ч.	4.1	первый	1.4-2.6	мусоросборник
14	78:31:0001048:2643	Лиговский проспект	105	А	26 н.ч.	4.2	подвал	2.70	проход ЛК
15	78:31:0001049:2427	Коломенская улица	33/40	А	10-Н	22.5	подвал	2.60	не используется
16	78:31:0001049:2439	Коломенская улица	33/40	А	6-Н	18.4	подвал	2.6-3.1	не используется
17	78:31:0001049:2441	Коломенская улица	33/40	А	8-Н	69.4	подвал	2.60	не используется
18	78:31:0001053:2549	Загородный проспект	6	А	3-Н	4.8	первый	2.30	ИТП
19	78:31:0001053:2553	Загородный проспект	8	А	4-Н	2.4	первый	1.95	ИТП
20	78:31:0001057:3503	Гороховая улица	48	А	13-Н	6.4	первый	2.10	ИТП
21	78:31:0001099:1182	набережная реки Мойки	25	А	6-Н	10.9	первый	3.90	теплоцентр
22	78:31:0001099:1190	набережная реки Мойки	25	А	б/н 2	122.2	мансарда	2.2/2.8	не используется
23	78:31:0001099:1191	набережная реки Мойки	25	А	б/н3	258.3	мансарда	3.00	не используется
24	78:31:0001099:1203	набережная реки Мойки	27	А	2-Н	20..0	подвал	2.00	не используется
25	78:31:0001099:1218	набережная реки Мойки	27	А	5-Н	17.5	первый	3.00	ИТП
26	78:31:0001099:1232	набережная реки Мойки	31	А	6-Н	29.9	первый	3.50	ИТП
27	78:31:0001100:2220	Миллионная улица	4/1	В	2-Н	21.2	первый	3.40	ИТП
28	78:31:0001100:2410	Миллионная улица	4/1	А	2-Н	73.6	цоколь	2.00	водопроводный узел
29	78:31:0001131:4252	улица Марата	22-24	А	11-Н	47.7	подвал	1.70	не используется
30	78:31:0001131:4253	улица Марата	22-24	А	12-Н	70.8	подвал	1.50	не используется
31	78:31:0001132:2827	Коломенская улица	1/15	А	9-Н	29.0	первый	2.70	ИТП
32	78:31:0001132:2954	улица Марата	28	А	1-Н	3.9	первый	2.30	водопроводный узел
33	78:31:0001132:3063	улица Марата	26/11	А	4-Н	5.8	первый	3.00	водопроводный узел
34	78:31:0001135:3364	Колокольная улица	9	Б	3-Н	46.7	подвал	1.7-1.8	ИТП
35	78:31:0001135:3365	Колокольная улица	9	Б	4-Н	82.6	подвал	1.90	ИТП
36	78:31:0001135:3366	Колокольная улица	9	Б	5-Н	31.4	подвал	1.20	не используется
37	78:31:0001135:3373	Колокольная улица	13	А	1-Н	119.0	подвал	2.30	ИТП, водопроводный узел
38	78:31:0001135:3377	Колокольная улица	15/21	А	2-Н	5.8	первый	2.90	водопроводный узел
39	78:31:0001135:3454	Кузнечный переулок	8	А	10-Н	58.4	подвал	2.40	не используется
40	78:31:0001135:3460	Кузнечный переулок	8	А	7-Н	27.6	подвал	2.40	не используется
41	78:31:0001135:3462	Кузнечный переулок	8	А	9-Н	44.1	подвал	2.40	не используется
42	78:31:0001138:1381	набережная реки Фонтанки	49	А	1-Н	137.7	подвал	1.98	теплоцентр
43	78:31:0001138:1390	набережная реки Фонтанки	49	А	2-Н	217.7	подвал	2.07 1.44	не используется
44	78:31:0001143:1067	Садовая улица	25	А	8-Н	15.8	первый	1.94	электрощитовая
45	78:31:0001184:4158	Большая Конюшенная улица	15	А	4-Н	50.9	подвал	2.19	ИТП, водомер
46	78:31:0001184:4235	Большая Конюшенная улица	19/9	А	7-Н	10.4	мансарда	3.20	лифтовое оборудование
47	78:31:0001220:2488	Невский проспект	63	А	2-Н	15.0	первый	2.70	ИТП
48	78:31:0001220:2582	Стремянная улица	14	А	3-Н	4.5	подвал	2.40	водопроводный узел
49	78:31:0001222:2499	Дмитровский переулок	4	А	1-Н	63.5	подвал	2.00	не используется
50	78:31:0001222:2509	Дмитровский переулок	8	А	4-Н	78.9	подвал	2.30	не используется
51	78:31:0001222:2511	Дмитровский переулок	8	А	6-Н	18.3	подвал	2.30	не используется
52	78:31:0001223:2521	Владимирский проспект	16	А	8-Н	48.3	подвал	-	не используется
53	78:31:0001223:2534	Колокольная улица	2/18	А	14-Н	27.9	первый	2.45	ИТП
54	78:31:0001223:2548	Колокольная улица	2/18	А	9-Н	21.7	первый	3.90	ИТП
55	78:31:0001223:2590	Дмитровский переулок	3/5	А	3-Н	158.1	подвал	2.00	не используется
56	78:31:0001231:2564	набережная канала Грибоедова	33	А	2-Н	101.3	подвал	2.30	не используется
57	78:31:0001288:3395	набережная канала Грибоедова	14	А	4-Н	116.4	подвал	1.60	ИТП
58	78:31:0001288:3401	набережная канала Грибоедова	14	А	8-Н	10.8	первый	2.00	мусоросборник
59	78:31:0001289:1105	Малая Конюшенная улица	14	А	7-Н	20.9	подвал	2.20	не используется
60	78:31:0001623:3622	переулок Джамбула	11	А	1-Н	20.2	первый	2.90	водопроводный узел
61	78:31:0001624:1308	Загородный проспект	13	А	7-Н	39.5	подвал	1.90	не используется
62	78:31:0001691:2689	улица Марата	77	А	1-Н	63.4	подвал	1.80	не используется
63	78:31:0001691:2693	улица Марата	77	А	2-Н	124.1	подвал	1.78	ИТП
64	78:31:0001691:2694	улица Марата	77	А	3-Н	226.4	подвал	1.50	не используется
65	78:31:0001691:2698	улица Марата	77	А	9-Н	62.6	подвал	1.9/1.4	не используется
66	78:31:0001692:2668	улица Достоевского	23	А	3-Н	139.2	подвал	1.50	ИТП
67	78:31:0001692:2673	улица Достоевского	25	А	3-Н	141.7	подвал	1.60	не используется

68	78:31:0001696:2572	Боровая улица	19	Б	7-Н	92.4	подвал	2.20	не используется
69	78:31:0001696:2575	Боровая улица	21	А	2-Н	12.3	подвал	2.50	ИТП
70	78:31:0001696:2575	Боровая улица	21	А	2-Н	12.3	подвал	2.70	не используется
71	78:31:0001696:3154	улица Константина Заслонова	27	А	2-Н	12.4	подвал	1.80	водопроводный узел
72	78:31:0001697:2361	Боровая улица	24	Б	3-Н	69.0	подвал	1.50	водопроводный узел
73	78:31:0001698:2334	Боровая улица	10	А	4-Н	84.8	подвал	1.70	не используется
74	78:31:0001698:2362	Коломенская улица	41	А	2-Н	85.3	подвал	1.90	ИТП
75	78:31:0001698:2363	Коломенская улица	41	А	3-Н	85.5	подвал	1.60	не используется
76	78:31:0001699:1216	Коломенская улица	42	А	9-Н	31.0	подвал	2.08	не используется
77	78:31:0001699:1224	Коломенская улица	46	А	2-Н	135.6	подвал	2.32	не используется
78	78:31:0001699:1225	Коломенская улица	46	А	4-Н	125.8	подвал	2.128/1.62	ИТП
79	78:31:0001699:1315	Разъезжая улица	43/1	А	4-Н	215.9	подвал	1.71	не используется
80	78:31:0001132:3058	Свечной переулок	16/19	А	3-Н	169.6	подвал	2.20	складское
81	78:31:0001692:2879	улица Правды	12/12	А	1-Н	43.7	подвал	2.30	не используется
82	78:31:0001692:2904	улица Правды	12/12	А	8-Н	21.0	подвал	2.38	не используется
83	78:31:0001047:2455	Коломенская улица	10	А	3-Н	86.7	подвал	2.60	кладовка жильцов дома
84	78:31:0001046:2404	Пушкинская улица	14	А	3-Н	18.2	1 этаж	2.10	не используется
85	78:31:0001221:2352	Поварской переулок	8	А	1-Н	94.6	цокольный	2.52	водопроводный узел
86	78:31:0001693:2587	улица Марата	61	А	4-Н	81.6	подвал	2.19	водопроводный узел
87	78:31:0001131:4417	Пушкинская улица	19	А	3-Н	69.7	подвал	1.70	водопроводный узел
88	78:31:0001132:2727	Коломенская улица	13	А	2-Н	170.0	подвал	2.30	водопроводный узел
89	78:31:0001134:3233	улица Достоевского	5	А	2-Н	15.4	1 этаж	2.60	водопроводный узел
90	78:31:0001221:2510	Поварской переулок	6	Б	2-Н	69.0	подвал	1.90	водопроводный узел
91	78:31:0001626:1536	Загородный проспект	34	А	4-Н	8.2	1 этаж	1.90	водопроводный узел
92	78:31:0001626:1561	Загородный проспект	36	А	6-Н	18.2	цокольный	2.80	водопроводный узел
93	78:31:0001692:2855	Разъезжая улица	17	А	4-Н	15.8	1 этаж	2.90	водопроводный узел
94	78:31:0001132:3056	Свечной переулок	16/19	А	1-Н	84.0	подвал	2.30	теплоцентр+водопроводный узел
95	78:31:0001692:2671	улица Достоевского	25	А	1-Н	54.3	цокольный	1.70	теплоцентр
96	78:31:0001045:2480	Пушкинская улица	6	А	2-Н	77.4	подвал	1.90	теплоцентр
97	78:31:0001047:2761	Лиговский проспект	75-77	Б	1004-Н	60.4	цокольный	1.80	теплоцентр
98	78:31:0001133:3569	улица Достоевского	18	А	2-Н	16.1	1 этаж	1.80	теплоцентр
99	78:31:0001133:3756	улица Марата	35	А	3-Н	16.6	1 этаж	2.60	теплоцентр
100	78:31:0001221:2508	Поварской переулок	6	Б	1-Н	68.5	подвал	2.05	теплоцентр
101	78:31:0001692:2606	улица Правды	2/13	А	6-Н	18.2	1 этаж	4.50	теплоцентр
102	78:31:0001693:2585	улица Марата	61	А	2-Н	289.6	подвал	1.50	теплоцентр
103	78:31:0001697:2499	улица Константина Заслонова	17	А	6-Н	166.6	подвал	2.10	теплоцентр
104	78:31:0001046:2417	Пушкинская улица	16	А	7-Н	201.2	подвал	1.50	не используется
105	78:31:0001047:2681	Лиговский проспект	87	В	13-Н	154.0	подвал	1.70	не используется
106	78:31:0001132:2650	Коломенская улица	7	А	12-Н	45.3	подвал	1.60	не используется
107	78:31:0001132:2729	Коломенская улица	13	А	4-Н	97.3	подвал	1.60	не используется
108	78:31:0001222:2489	Колокольная улица	8	А	3-Н	35.7	подвал	1.70	не используется
109	78:31:0001625:2797	Загородный проспект	22	А	4-Н	84.8	подвал	1.90	не используется
110	78:31:0001625:2799	Загородный проспект	22	А	9-Н	53.8	подвал	1.90	не используется
111	78:31:0001625:2807	Загородный проспект	24	А	15-Н	41.2	подвал	1.40	не используется
112	78:31:0001626:1491	Социалистическая улица	1/32	А	7-Н	2.0	подвал	1.90	не используется
113	78:31:0001626:1577	Загородный проспект	40	А	13-Н	69.8	подвал	0.90	не используется
114	78:31:0001692:2667	улица Достоевского	23	А	2-Н	38.7	подвал	1.76	не используется
115	78:31:0001692:2852	Разъезжая улица	17	А	1-Н	15.8	1 этаж	1.50	не используется
116	78:31:0001693:2565	Боровая улица	3	А	1-Н	145.5	подвал	1.10	не используется
117	78:31:0001045:2475	Пушкинская улица	6	А	1-Н	87.8	подвал	2.00	не используется
118	78:31:0001223:2595	Дмитровский переулок	3-5	А	8-Н	7.7	подвал	2.00	склад жильцов
119	78:31:0001626:1598	Загородный проспект	42	А	8-Н	21.7	подвал	2.00	не используется
120	78:31:0001692:2882	улица Правды	12/12	А	13-Н	23.2	подвал	2.00	не используется
121	78:31:0001046:2491	Пушкинская улица	20	А	5-Н	43.8	подвал	2.30	не используется
122	78:31:0001047:2450	Коломенская улица	10	А	1-Н	131.6	подвал	2.80	не используется
123	78:31:0001047:2765	Лиговский проспект	75-77	Б	5-Н	14.4	цокольный	3.20	не используется
124	78:31:0001049:2350	Коломенская улица	23	А	5-Н	98.3	подвал	2.40	не используется
125	78:31:0001133:3723	улица Марата	29	А	3-Н	3.1	1 этаж	3.90	не используется
126	78:31:0001221:2431	улица Марата	13	А	1-Н	54.2	подвал	2.30	не используется
127	78:31:0001221:2436	улица Марата	13	Б	4-Н	33.1	1 этаж	2.50	контейнерная площадка
128	78:31:0001626:1587	Загородный проспект	42	А	10-Н	33.9	подвал	2.32	не используется
129	78:31:0001626:1599	Загородный проспект	42	А	9-Н	31.2	подвал	2.32	не используется
130	78:31:0001626:1588	Загородный проспект	42	А	11-Н	27.9	подвал	2.32	не используется
131	78:31:0001692:2604	улица Правды	2/13	А	3-Н	47.4	1 этаж	3.50	не используется
132	78:31:0001692:2880	улица Правды	12/12	А	10-Н	37.3	подвал	2.40	не используется
133	78:31:0001047:2441	Коломенская улица	8	А	1-Н	207.3	цокольный	2.38	мастерская
134	78:31:0001133:3744	улица Марата	33	А	12-Н	71.2	подвал	2.00	складское
135	78:31:0001133:3752	улица Марата	33	А	8-Н	61.2	цокольный	3.13	не используется
136	78:31:0001626:1568	Загородный проспект	40	Б	4-Н	52.9	цокольный	2.54	не используется
137	78:31:0001692:2888	улица Правды	12/12	А	2-Н	238.2	подвал	2.38	не используется
138	78:31:0001109:3250	Захарьевская улица	12	А	4-Н	25.5	подвал	2.00	не используется
139	78:31:0001194:3031	Литейный проспект	13	Б	4-Н	51.9	подвал	2.00	не используется

140	78:31:0001194:3168	Моховая улица	14	А	12-Н	187.8	мансарда	3.47	не используется
141	78:31:0001194:3169	Моховая улица	14	А	1н.ч.	88.1	мансарда	2.00	не используется
142	78:31:0001193:2599	Моховая улица	11	А	13-Н	20.6	1 этаж	4.70	теплоцентр
143	78:31:0001193:2613	Моховая улица	13	А	1-Н	18.6	подвал	2.44	теплоцентр
144	78:31:0001194:2783	улица Пестеля	14	А	9-Н	39.9	1 этаж	3.40	теплоцентр
145	78:31:0001194:2834	улица Чайковского	13	А	10-Н	13.1	1 этаж	2.67	теплоцентр
146	78:31:0001194:2984	Литейный проспект	9	А	4-Н	34.8	1 этаж	2.90	теплоцентр
147	78:31:0001194:3005	Литейный проспект	11	А	4-Н	31.1	1 этаж	3.40	теплоцентр
148	78:31:0001196:2825	Кирочная улица	12	А	1-Н	35.3	1 этаж	3.84	теплоцентр
149	78:31:0001196:2854	Кирочная улица	18	А	11-Н	18.3	1 этаж	3.00	теплоцентр
150	78:31:0001194:3125	Литейный проспект	17-19	А	4-Н	28.2	1 этаж	3.30	теплоцентр
151	78:31:0001196:3189	Литейный проспект	16	А	4-Н	51.3	подвал	2.75	теплоцентр
152	78:31:0001199:3220	Захарьевская улица	23	Б	6-Н	34.9	подвал	2.70	теплоцентр
153	78:31:0001217:2499	улица Маяковского	17	А	4-Н	36.2	1 этаж	3.87	теплоцентр
154	78:31:0001217:2598	Ковенский переулок	14	А	6-Н	24.3	подвал	2.15	теплоцентр
155	78:31:0001217:2652	улица Восстания	20/16	А	9-Н	23.1	1 этаж	3.80	теплоцентр
156	78:31:0001217:2661	улица Восстания	24/27	А	6-Н	50.8	1 этаж	2.30	теплоцентр
157	78:31:0001218:2538	Ковенский переулок	9	А	4-Н	119.2	подвал	2.25	теплоцентр
158	78:31:0001218:2566	Ковенский переулок	13	А	1-Н	29.6	1 этаж	3.00	теплоцентр
159	78:31:0001218:2670	улица Жуковского	18	А	3-Н	32.3	1 этаж	2.98	теплоцентр
160	78:31:0001218:2724	улица Жуковского	24	Б	3-Н	31.1	1 этаж	4.30	теплоцентр
161	78:31:0001219:3461	Невский проспект	84-86	Б	17-Н	65.5	1 этаж	2.50	теплоцентр
162	78:31:0001219:3927	улица Маяковского	14	А	6-Н	41.9	подвал	3.64	теплоцентр
163	78:31:0001265:2109	набережная реки Фонтанки	15	А	24-Н	24.5	цокольный	2.65	ИТП
164	78:31:0001277:2326	улица Восстания	40	А	7-Н	17.6	1 этаж	3.43	теплоцентр
165	78:31:0001277:2460	Манежный переулок	15-17	А	12-Н	27.2	1 этаж	3.52	теплоцентр
166	78:31:0001278:2653	Гродненский переулок	6	Б	3-Н	7.6	1 этаж	2.80	теплоцентр
167	78:31:0001281:2631	улица Чехова	11-13	А	4-Н	44.8	1 этаж	3.40	ИТП
168	78:31:0001109:3310	Захарьевская улица	14	Г	7-Н	17.5	1 этаж	3.40	водопроводный узел
169	78:31:0001130:4381	улица Жуковского	33	А	4-Н	17.8	подвал	0.90	водопроводный узел
170	78:31:0001194:3101	Литейный проспект	15	А	1-Н	52.1	подвал	1.90	элеватор, водопроводный узел
171	78:31:0001217:2446	улица Маяковского	19/15	А	б/н19	64.4	подвал	1.70	водопроводный узел
172	78:31:0001217:2515	улица Маяковского	15	А	13-Н	23.5	1 этаж	2.90	водопроводный узел
173	78:31:0001266:2776	улица Пестеля	25	А	12-Н	28.3	1 этаж	2.89	элеватор, водопроводный узел
174	78:31:0001193:2628	Моховая улица	17	А	9-Н	12.2	1 этаж	1.70	место для мусорных баков
175	78:31:0001193:2866	Моховая улица	7	А	4-Н	47.3	цокольный	1.80	не используется
176	78:31:0001217:2441	улица Маяковского	19/15	А	б/н13	123.6	подвал	1.60	не используется
177	78:31:0001217:2442	улица Маяковского	19/15	А	б/н14	25.0	подвал	1.40	не используется
178	78:31:0001217:2445	улица Маяковского	19/15	А	б/н18	67.5	подвал	1.40	не используется
179	78:31:0001109:3251	Захарьевская улица	12	А	41-Н	36.4	подвал	2.00	не используется
180	78:31:0001196:3090	Фурштатская улица	19	А	1-Н	78.9	подвал	2.00	не используется
181	78:31:0001217:2443	улица Маяковского	19/15	А	б/н15	77.8	подвал	2.00	не используется
182	78:31:0001272:2314	улица Восстания	42	А	2-Н	68.0	подвал	2.00	не используется
183	78:31:0001222:2396	Поварской переулок	13	А	4-Н	50.3	подвал	2.02	не используется
184	78:31:0001109:3299	Захарьевская улица	14	Г	11-Н	13.5	1 этаж	1.90 - 3.60	не используется
185	78:31:0001217:2663	улица Восстания	24/27	А	8-Н	7.6	1 этаж	3.20	оборудование телефониста
186	78:31:0001053:2865	Большая Московская улица	1-3	А	15-Н	112.3	подвал	2.25	складское
187	78:31:0001022:3024	набережная Кутузова	30	А	6-Н	38.7	подвал	2.15	не используется
188	78:31:0001130:4374	улица Жуковского	31	А	4-Н	38.1	подвал	2.32	не используется
189	78:31:0001196:2860	Кирочная улица	18	А	5-Н	63.3	подвал	2.15	не используется
190	78:31:0001196:2868	Кирочная улица	20	А	5-Н	7.3	подвал	2.31	не используется
191	78:31:0001218:2706	улица Жуковского	22	А	2-Н	196.1	подвал	2.30	не используется
192	78:31:0001219:4008	улица Жуковского	11	А	1-Н	42.7	подвал	2.30	не используется
193	78:31:0001277:2299	улица Восстания	40	А	10-Н	89.8	подвал	2.32	не используется
194	78:31:0001281:2627	улица Чехова	11-13	А	1-Н	19.2	подвал	2.75	не используется
195	78:31:0001281:2629	улица Чехова	11-13	А	2-Н	12.8	подвал	2.75	не используется

ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

ИНН:1659158802
Р/С 40702810162000008798
В ПАО СБЕРБАНК РОССИИ
ОТДЕЛЕНИЕ №8610 Г.КАЗАНЬ

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 5478.12

об оценке рыночной стоимости права владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости:
- нежилое помещение с кадастровым номером: 78:31:0001283:4227, общей площадью 180,8 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н

Заказчик: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 27.03.2026г.

Дата составления отчета: 06.04.2026г.

Казань 2026г.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) 9
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ 10
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ 13
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ . 15
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 28
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 51
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 53
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 57
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 72
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 73
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 74
ПРИЛОЖЕНИЕ 75

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Заданием на оценку №12 от 25.03.2026 г. к государственному контракту № 25000775 от 03.12.2025г, заключенному между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее КИО) и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной стоимости права владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости:

- нежилое помещение с кадастровым номером: 78:31:0001283:4227, общей площадью 180,8 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н.

Дата определения стоимости объекта оценки 27.03.2026 г.

Цель оценки - определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г № 200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III), «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г № 611, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Сводом стандартов и правил оценочной деятельности СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г (протокол № 28-С) и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

Подробная характеристика объектов оценки приведена ниже в отчете.

В отчёте представлено изложение полученной информации, расчётов и анализа, проведённых в ходе оценки.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость** права владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости: нежилое помещение с кадастровым номером: 78:31:0001283:4227, общей площадью 180,8 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н, составляет на дату оценки 27.03.2026г:

Тип	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей	
				в год с НДС-22%	в год без НДС-22%
Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н	78:31:0001283:4227	180,80	3 781 608	3 099 678,69

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к Исполнителю.

Оценщик _____ Бессонов Е.В.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.	**Объект оценки, адрес расположения (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)**	Право владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости: - Нежилое помещение с кадастровым номером: 78:31:0001283:4227, общей площадью 180,8 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н
2.	**Существующие имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения этих прав):**	Вид права: Собственность Ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
3.	**Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, 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, объект по адресу: 78:31:0001283:4227, относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа»
4.	**Обладатель оцениваемых прав:**	Вид права: собственность Субъект права: Санкт-Петербург
5.	**Характеристика объекта оценки, ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**	Право владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости: - Нежилое помещение с кадастровым номером: 78:31:0001283:4227, общей площадью 180,8 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н Принимаются в соответствии с представленными документами (Правоустанавливающие и технические документы см. Раздел 7)
6.	**Цель оценки и задачи проведения оценки:**	Определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»
7.	**Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке:** (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
8.	**Вид стоимости**	Оценке подлежит **рыночная стоимость** *(в соответствие со ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п.12 Федерального стандарта оценки "Виды стоимости " (ФСО II))* Определение рыночной стоимости: - ***рыночная стоимость объекта оценки*** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
9.	**Дополнительный вид стоимости, определяемый в Отчете об оценке:**	Не требуется

10.	**Предпосылки к стоимости**	Рыночные - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки; - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; - характер сделки – добровольная.
11.	**Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки):**	27.03.2026 г.
12.	**Дата составления Отчета:**	06.04.2026 г.
13.	**Дата осмотра Объекта оценки:**	27.03.2026 г.
14.	**Особенности проведения осмотра Объекта оценки (полный, частичный с указанием критериев) либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют**	Полный осмотр
15.	**Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации):**	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
16.	**Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки:** (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Задание на оценку - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-31967551 от 11.03.2026г - Справка для расчета арендной платы от 27.04.2023г. - Акт обследования объекта нежилого фонда от 15.12.2025г - Письмо СПб ГКУ ЦИОООК № 01-57-5083/26-0-1 от 02.03.2026г - Письмо КГИОП № 01-43-19680/25-0-1 от 25.08.2025г - Распоряжение СПб ГКУ ЦИОООК № 514-об/24 от 07.11.2024г - Охранное обязательство на объект культурного наследия № 514-об/24 от 07.11.2024г - Письмо Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-11718 от 08.08.2025г - Письмо АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» № 53/13472 от 26.12.2025г - Протокол № 09 от 24.06.2021г заседания межведомственной комиссии КИО Санкт-Петербурга
17.	**Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:**	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
18.	**Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку):**	Устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете
19.	**Ограничения оценки (если они известны на момент составления задания на оценку):**	Не выявлены
20.	**Требования к отчету об оценке:**	Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями в редакции Федеральных законов, Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7).
21.	**Необходимость привлечения внешних организаций и**	Не привлекаются

	отраслевых экспертов:	
22.	**Форма составления отчета об оценке:**	Отчет об оценке представляется на бумажном носителе, а также на электронном носителе в форме электронного документа, подписанного усиленной электронной подписью.
23.	**Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:**	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.
24.	**Форма представления итоговой стоимости:**	- 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.
25.	**Иные специфические требования к отчету об оценке:**	Не предусмотрены
26.	**Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:**	Не требуется

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.

2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.

3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Недвижимое имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

8. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».

11. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком информацию об Объекте оценки без проведения дополнительной проверки и не несет ответственность за ее достоверность. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Задание на оценку №12 от 25.03.2026 г. к государственному контракту № 25000775 от 03.12.2025г, заключенному между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее КИО Санкт-Петербурга) и ООО «КонТраст».
Порядковый номер отчета:	5478.12
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	27.03.2026г.
Дата составления отчета:	06.04.2026г.
Объект оценки	Право владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости: - Нежилое помещение с кадастровым номером: 78:31:0001283:4227, общей площадью 180,8 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н
Существующие имущественные права на объект оценки, обременения (ограничения)	Вид права: Собственность Ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость** права владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости: нежилое помещение с кадастровым номером: 78:31:0001283:4227, общей площадью 180,8 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н, составляет на дату оценки 27.03.2026г:

Тип	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей	
				в год с НДС-22%	в год без НДС-22%
Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н	78:31:0001283:4227	180,80	3 781 608	3 099 678,69

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку стоимости объекта исходя из текущего варианта его использования.

1. Настоящая оценка достоверна в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях при указанном предполагаемом использовании. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.

2. Мнение лица, проводившего оценку, относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную настоящим Отчетом. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические изменения или решения Правительства, указы Президента и местных органов власти, которые могут произойти после этой даты и повлиять на суждения эксперта.

3. Стоимость, определенная в данном Отчете, является величиной, рассчитанной при условиях, оговоренных в задании на оценку и других ограничительных условиях, которые приведены в данном разделе отчета. В случае, если исходные данные оцениваемого объекта, указанные в задании на оценку, изменились по независящим от оценщика причинам, указанная в данном Отчете итоговая величина стоимости подлежит корректировке.

4. Лицо, проводившее оценку, не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в представленных документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Лицо, проводившее оценку, предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на недвижимость, и не принимает на себя ответственность за наличие таких факторов, а также проведение тех работ, которые могут потребоваться для их обнаружения.

7. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту недвижимости целиком и любое

разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

8. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета.

9. Все расчеты проведены с использованием ПО Майкрософт Эксель. Применяемый математический аппарат данного ПО имеет встроенные механизмы округления результатов.

10. Оценщик определял рыночную стоимость объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

3.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения, п. 5 ФСО III):

Специальных допущений не предусмотрено.

Допущения, относящиеся к объекту оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объекта оценки и не являющиеся специальными:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.

2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.

3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

3.2. Прочие допущения

В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (п.п. 11 п. 7 ФСО VI).

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта, являющиеся неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались

полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (вес, размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из допущения об отсутствии каких-либо скрытых фактов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.

7. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

8. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.

9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.

10. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

11. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

12. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

13. Идентификация объекта оценки производилась Заказчиком и представителем оценочной компании.

14. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

16. В соответствии с зданием на оценку, Оценка проведена с полным осмотром объекта-оценки. Характеристики объекта оценки установлены по сведениям, документам, представленным заказчиком оценки, а также визуальному осмотру. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте-оценки.

3.3. Ограничения оценки

1. Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	**Бессонов Евгений Вадимович**
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство № 0027350 от 14.07.2020 года о членстве в Ассоциации «Русское общество оценщиков», включен в реестр РОО 30.03.2012 г., регистрационный № 007912 (Ассоциация «Русское общество оценщиков» зарегистрирована 17.07.2020г. Юридический адрес: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2);
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом ВСВ №1714516 от 05.07.2005г. Государственное образовательное учреждение Сибирская академия государственной службы г. Новосибирск. Присвоена квалификация – экономист по специальности «Финансы и кредит»; - Диплом: ПП-I №233981 от 28.11.2008г. Институт профессиональной оценки г. Москва. Получен государственный диплом о профессиональной переподготовке.
Сведения о квалификационном аттестате	- Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости», номер: 038404-1, выдан: Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Дата выдачи: 07.06.2024г. Действителен до: 07.06.2027г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков №922/2869485151, выдан САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора с 09 сентября 2025 года по 08 сентября 2026 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007 e-mail: info@contrust.bz контактный телефон: 8 (987) 277-50-90
Сведения о независимости оценщика	Требование о независимости выполнено
Степень участия Оценщика по данному договору	Расчетная часть и оформление Отчета
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга.
Краткое наименование	КИО Санкт-Петербурга
Адрес юридический и почтовый:	191144, Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20, лит. А, помещение 2-Н
ОГРН	1027809244561 от 17.12.2002г
Реквизиты	ИНН 7832000076 / КПП 784201001 УФК по Санкт-Петербургу (Комитет финансов Санкт-Петербурга) Лиц/сч.02722001250, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, лиц/счет 0270000) Банк получателя: ОКЦ №1 Северо-Западного ГУ Банка России// УФК по г. Санкт-Петербургу, г. Санкт-Петербург БИК 014030106 Р/с 03221643400000007200 К/с 40102810945370000005 Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Сокращенное наименование	ООО «КонТраст»
Основной государственный регистрационный номер	1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007

Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис №922/2966147026 на страховую сумму в размере 2 000 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2026 г. по 25.03.2027 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	• Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; • Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве; • Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; •размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ	
Квалификация привлеченного специалиста	Специалист ООО «Контраст»
Опыт работы	Более 1 года
ФИО	Гарифуллина Ирина Сергеевна
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	Осмотр и фотофиксация объекта оценки

5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

5.1. Федеральные стандарты оценки

При проведении работ по оценке, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., использовались следующие стандарты:

Общие Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Настоящие Федеральные стандарты оценки являются обязательным к применению при оценке недвижимости и движимого имущества;

Специальный Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611: разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке недвижимости.

К перечню обязательных к применению методических рекомендаций отнесены: «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия». В данном случае не применялись, т.к. объект оценки не является объектом культурного наследия.

5.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемая организация «Русское общество оценщиков» можно ознакомиться на официальном сайте http://sroroo.ru/ .

5.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

В статье 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г. сказано следующее: «Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил». В соответствии со ст. 22.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями от 21.07.2014г.: «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;

- представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;

- прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;

- контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

- ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

- организация информационного и методического обеспечения своих членов;

- осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;

- осуществление экспертизы отчетов.

5.4. Обоснование применения стандартов.

- В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой общественной организации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 5.1, при составлении данного отчета использовались:

- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных протоколом 28-С Совета СПОД РОО от 07.11.2022г.

- Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков», 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2, регистрационный №007912, дата включения в реестр членов РОО: 30.03.2012г. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.

6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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 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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – 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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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. 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.

Аренда - предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

Главным законодательным актом, регулирующим вопросы аренды, был и остается Гражданский Кодекс РФ. В статье 606 главы 34 части 2 говорится, что при сдаче чего-либо в аренду собственник или лицо, имеющее право на совершение такой операции, одновременно с заключением договора передает арендатору во временное пользование за плату имущество и сопровождающий его набор прав. Поскольку собственник обладает правами распоряжения, владения и пользования, то он может передать (делегировать) арендатору лишь права из этого ограниченного набора. Гражданский Кодекс говорит, что арендатору могут быть переданы права пользования и владения или же только пользования. Делегируя некоторые из своих прав, собственник их не теряет (т.е. права не отчуждаются), они лишь в разной степени ограничиваются фактом наличия аренды.

Таким образом, собственник делегирует часть своих прав. Следует особо отметить, что права не отчуждаются, а делегируются. Право аренды является ограничением прав Арендодателя. Иногда Арендодатель делегирует Арендатору право сдачи в субаренду.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Данный раздел в зависимости от объекта оценки должен содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

В настоящей работе оценивается объект оценки:

Право владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости:

- нежилое помещение с кадастровым номером: 78:31:0001283:4227, общей площадью 180,8 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н.

Документы, предоставленные Заказчиком:

- Задание на оценку
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-31967551 от 11.03.2026г
- Справка для расчета арендной платы от 27.04.2023г.
- Акт обследования объекта нежилого фонда от 15.12.2025г
- Письмо СПб ГКУ ЦИОООК № 01-57-5083/26-0-1 от 02.03.2026г
- Письмо КГИОП № 01-43-19680/25-0-1 от 25.08.2025г
- Распоряжение СПб ГКУ ЦИОООК № 514-об/24 от 07.11.2024г
- Охранное обязательство на объект культурного наследия № 514-об/24 от 07.11.2024г
- Письмо Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-11718 от 08.08.2025г
- Письмо АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» № 53/13472 от 26.12.2025г
- Протокол № 09 от 24.06.2021г заседания межведомственной комиссии КИО Санкт-Петербурга

Для целей оценки в настоящей работе объект оценки оценивается, с учетом его фактического назначения и разрешенного использования.

Согласно п.5 ФСО №7, «при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра».

В соответствии с зданием Оценка проводится с проведением полного осмотра.

Характеристики объекта оценки установлены на основании предоставленных Заказчиком документов, визуального осмотра, а также общедоступных сведений. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленные ниже табличные формы.

Таблица 7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ пп	Наименование	Значение
	Характеристики объекта оценки	
1	Объект оценки	право владения и пользования (право аренды)
2	Тип недвижимости	помещение
3	Наименование	нежилое помещение 42-Н
4	Функциональное назначение	помещение торгового назначения
5	Кадастровый номер	78:31:0001283:4227
6	Адрес	г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н
7	Общая площадь, кв.м	180,8
8	Этаж расположения	подвал
9	Отделка	Стандартная отделка. Требует капитального ремонта.
10	Инженерные системы	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
11	Наличие отдельного входа	отдельный с улицы через приямок, общий со двора
12	Наличие перепланировки/ переустройства (Акт обследования объекта нежилого фонда от 15.12.2025г)	дверной проем в стене между ч.п.1 и ч.п.5 переоборудован в оконный проем. дверной проем в перегородке между ч.п.5 и ч.п.6 зашит. дверной проем в перегородке между ч.п.5 и ч.п.6 зашит. перегородки между ч.п.7,8,9,10 демонтированы, установлены новые перегородки с дверями, образованы новые ч.п.
13	Кадастровая стоимость, рублей https://lk.rosreestr.ru/	3 556 373,44
14	Кадастровая стоимость, рублей/кв.м.	19 670,21
15	Вид права	Собственность
16	Правообладатель	Санкт-Петербург
17	Оцениваемое право	Право аренды
18	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-89/107/2014-046 от 11.11.2014
19	Документ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-31967551 от 11.03.2026г
20	Объект культурного наследия	Здание, в котором расположено помещение, относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа»
21	Сооружение гражданской обороны	Не является
22	Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
23	Балансовая стоимость, рублей	нет сведений
24	Прочие условия:	- определение рыночной величины годовой арендной платы за объект - рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом НДС и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.
	Характеристики здания, в котором расположен объект оценки	
25	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001283:3034
26	Объект недвижимости	здание
27	Функциональное назначение	относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа»
28	Год постройки	1913
29	Этажность	6 этажей и подвал
30	Фундамент	нет сведений
31	Стены	кирпичные
32	Перекрытия	нет сведений
33	Кровля	нет сведений
34	Наличие инж. систем	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
35	Физическое состояние по данным визуального осмотра	Удовлетворительное

Данные по помещению согласно порталу https://lk.rosreestr.ru/

Помещение

Дата обновления информации: 20.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001283:4227
Дата присвоения кадастрового номера	04.03.2014
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н
Площадь, кв.м	180.8
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3556373.44
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	17.12.2025

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-89/107/2014-046 от 11.11.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-89/107/2014-046 от 11.11.2014

Данные по зданию, в котором расположено помещение согласно порталу https://lk.rosreestr.ru/

Здание

Дата обновления информации: 24.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001283:3034
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, Литейный проспект, дом 53, литера А
Площадь, кв.м	9049.1
Назначение	Нежилое
Количество этажей	6
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1914

Сведения о кадастровой стоимости

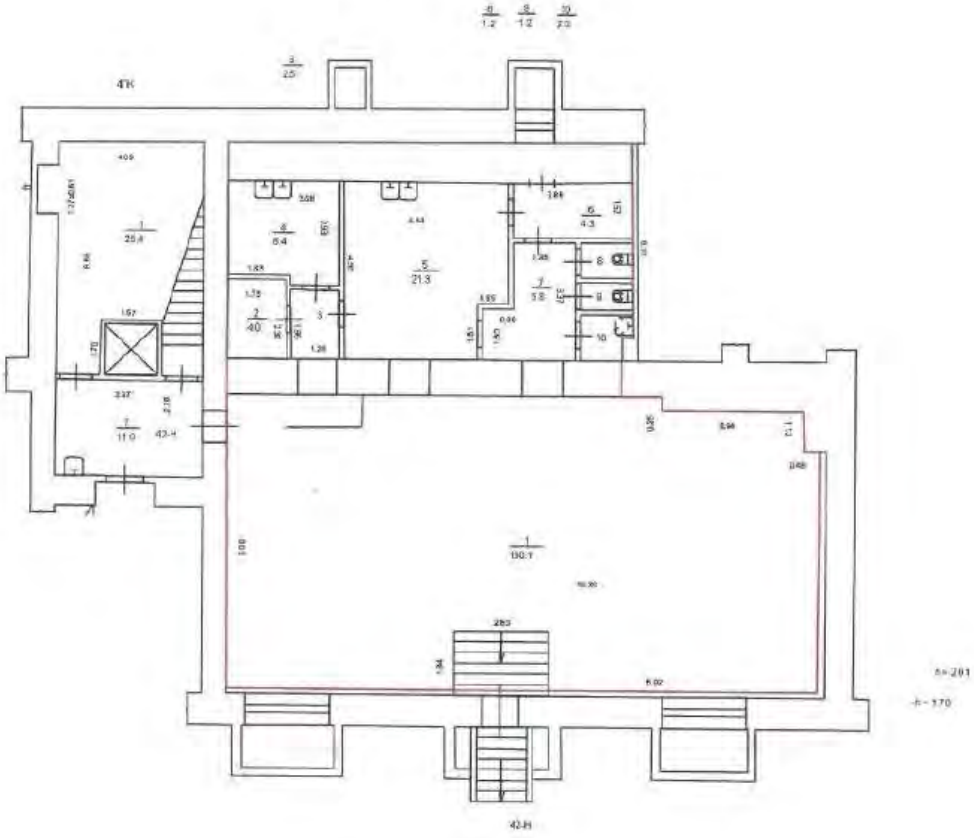
Кадастровая стоимость (руб)	354577034.16
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	17.12.2025

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1283:0:33
Инвентарный номер	б/н

Экспликации помещения, по данным Выписки ЕГРН:

подвальный этаж



Характеристика месторасположения объекта оценки

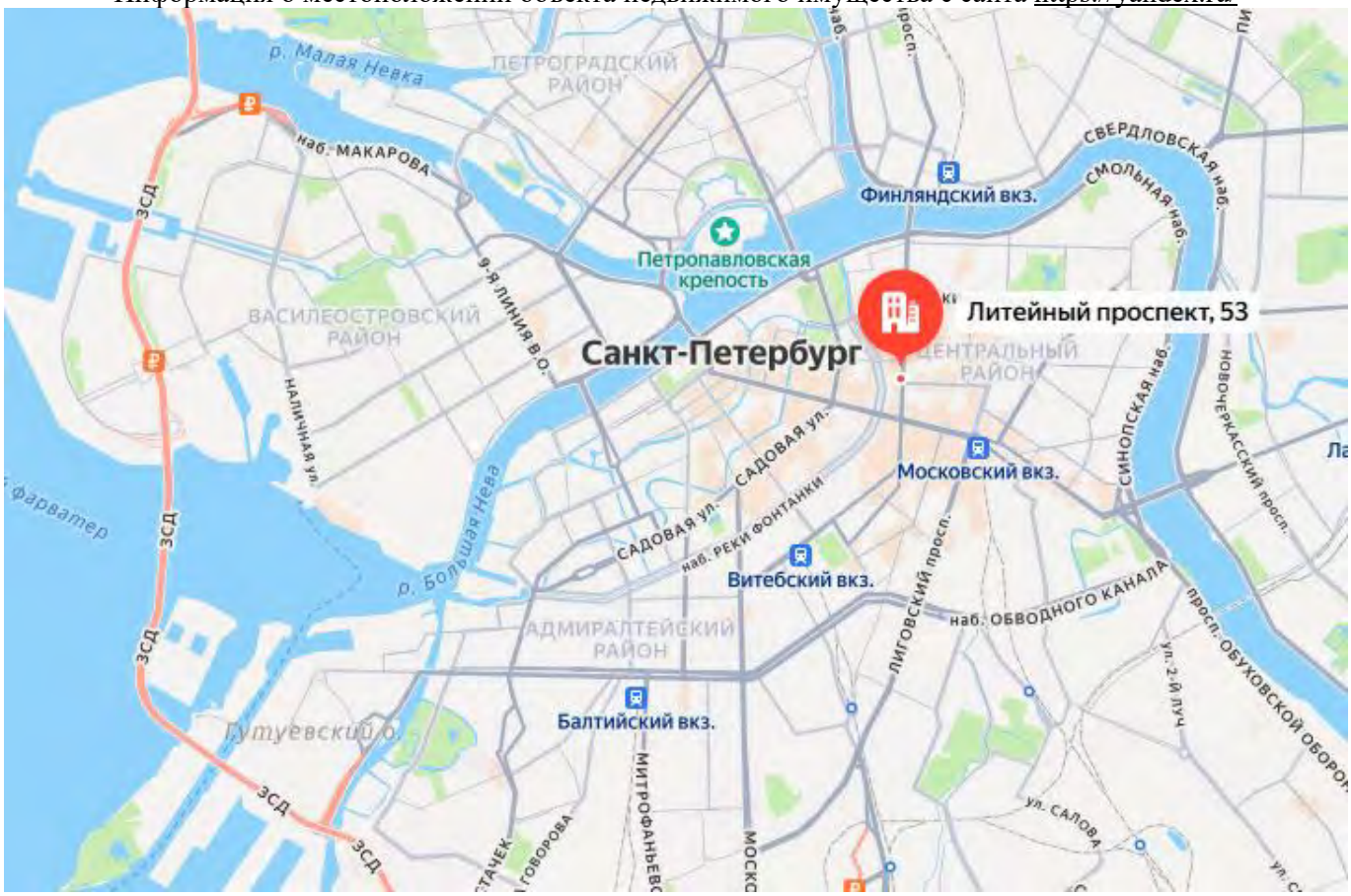
Таблица 7.2 Характеристика месторасположения объекта оценки

Характеристика	Описание
Адрес	г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н
Административный район	Центральный район
Удаленность (км) от объектов, влияющих на экологию (фабрика, завод, иное)	Удален (в ближайшем окружении объектов, влияющих на экологию, не выявлено).
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Хорошее, асфальтовое покрытие
Характеристика застройки квартала	Жилая, культурная, общественно-деловая застройка
Квартал местоположения объекта	Квартал, в котором располагается Объект, ограничен: с севера – улицей Белинского, с юга – Невский проспект, с запада – наб. Реки Фонтанки, с востока – Литейный проспект
Расположение в квартале	Здание расположено на 1-й линии Литейного проспекта
Окружение	Многоквартирные жилые дома, административно-торговые объекты, туристические объекты.
Характеристика месторасположения, транспортная доступность	Объект расположен на Литейном проспекте. Все необходимые объекты социально-бытовой инфраструктуры расположены на незначительном удалении. Транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую.
Доступность общественным транспортом	Рядом проходят маршруты автобусов и маршрутных такси
Станция метро	Метро «Достоевского», метро «Площадь Восстания» на расстоянии 900 м
Автомобильный трафик	Высокий
Пешеходный трафик	Высокий
Подъездные пути, условия парковки	- возможен подъезд легкового и среднегабаритного грузового транспорта - объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления парковки, места ограничены
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее

Характеристика	Описание
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Застройка высокой плотности, инфраструктура развита

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

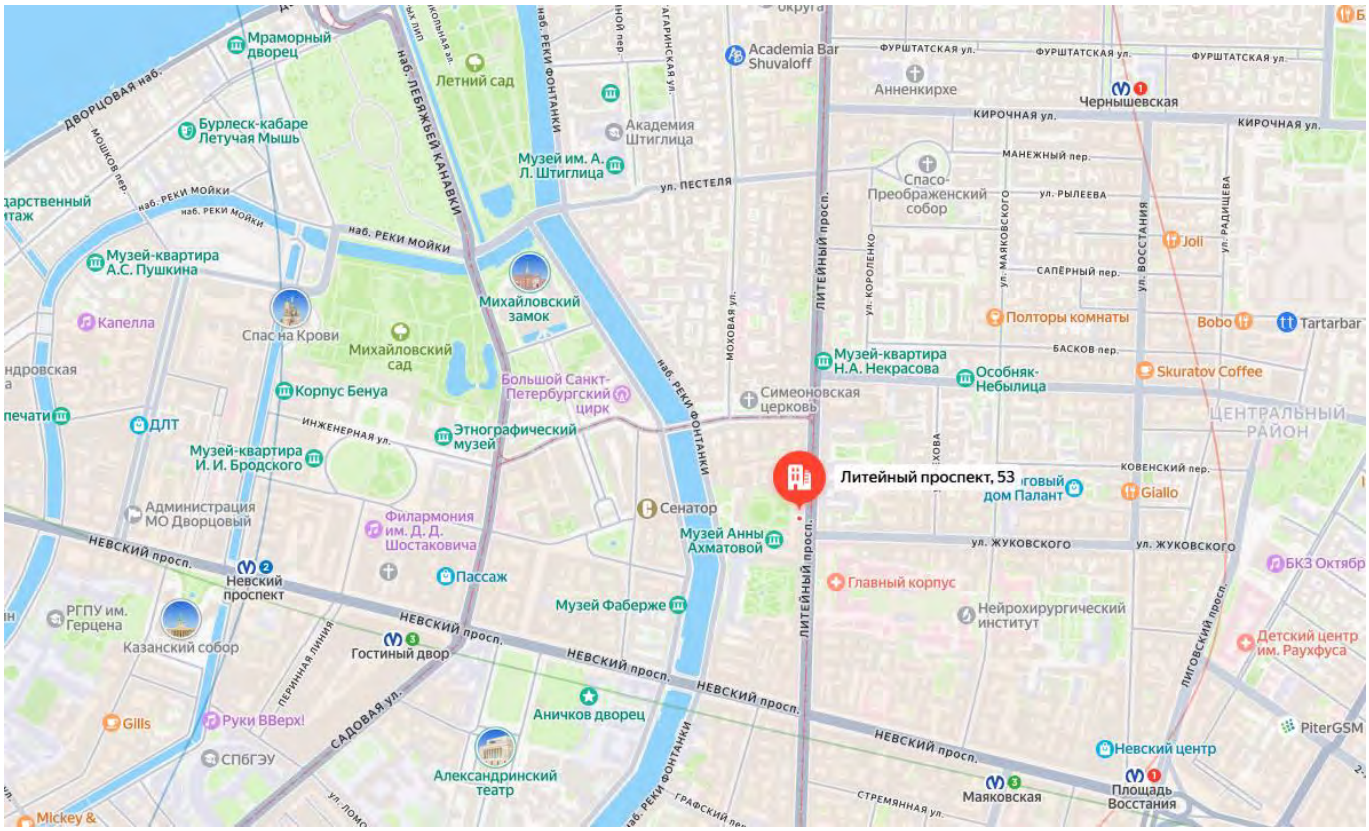
Информация о местоположении объекта недвижимого имущества с сайта https://yandex.ru/

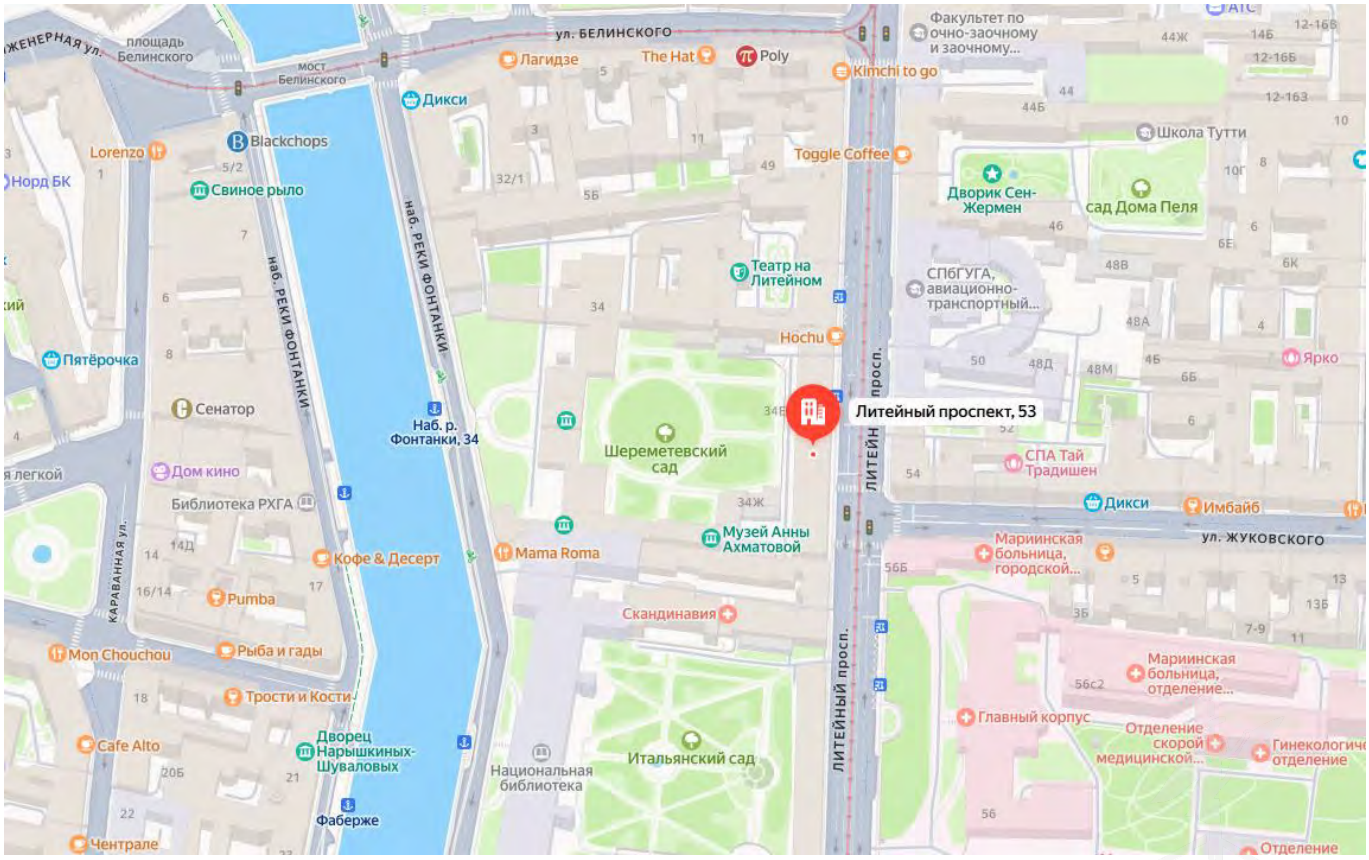


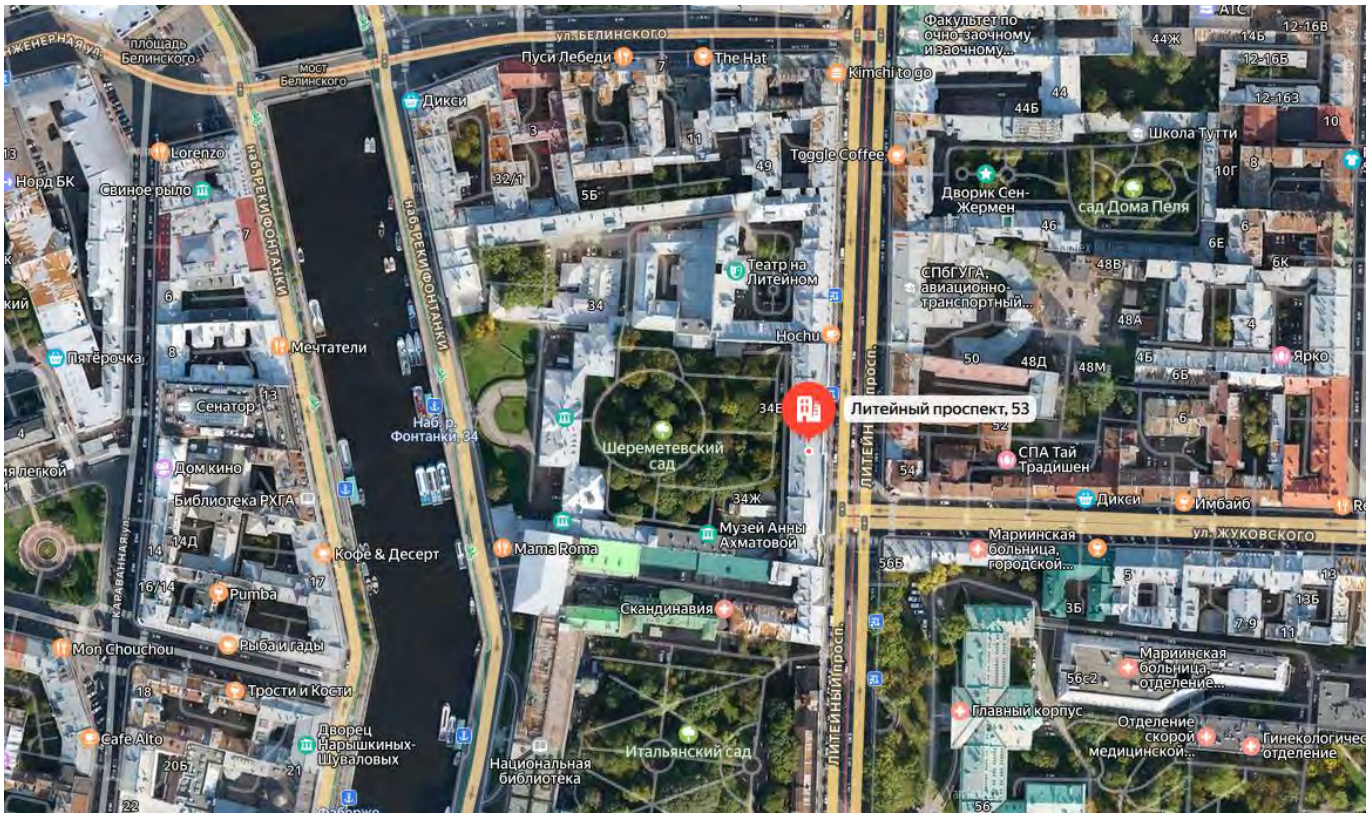
РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001









Характеристики, данные, технические параметры объекта оценки установлены на основании предоставленных заказчиком документов, визуального осмотра, а также доступных Оценщику интернет-источников. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Не установлено

7.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Исполнителем не выявлены.

7.4. Основные принципы оценки рыночной стоимости объекта оценки

Очевидно, что рыночная стоимость объекта оценки, в первую очередь, зависит от его технических характеристик, компании производителя, износа и характера конкуренции продавцов и покупателей, и не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение другой объекта оценки эквивалентной полезности.

Традиционно в оценочной практике определение рыночной стоимости объекта оценки основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют объекта оценки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость объекта оценки складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене.

Принцип замещения — рыночная стоимость объекта оценки не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта. Следовательно, стоимость конкретного объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный объект оценки, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости объекта оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от неё.

Принцип внешнего влияния — рыночная стоимость объекта оценки зависит от влияния внешних факторов. *Принцип соответствия* — оцениваемый объект имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю. Иначе говоря, если все экономические факторы, обусловливающие максимальную полезность и доходность объекта оценки, сбалансированы наилучшим образом.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

7.5. Фотографии Объекта оценки

Фотоматериалы объекта оценки см. Приложения

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст.10. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (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».

Ст.11. ФСО№7 регламентирует проведение анализа рынка недвижимости в следующей последовательности:

а) 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

8.1. 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

Обзор макроэкономической ситуации в стране

8.1.1. О текущей ситуации в Российской экономике. Итоги 2025 года

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г, по 2-й оценке).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

2. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее1 – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе.

В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

3. Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году2 , что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г).

В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре.

Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за

последние 10 лет. Двузначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г.

В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

3.2. Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре.

При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двузначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

3.3. Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

3.4. Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

3.5. Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

4. Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г1 годом ранее.

В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

5. Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г2). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двузначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре.

По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г).

7. По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре.

При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

8. По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г).

В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре.

Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре.

Платные услуги населению1 за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

9. Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В помесячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г

после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре).

В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно).

В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г1 в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	**1,0**	**1,0**	**1,9**	**0,1**	**1,0**	**0,6**	**1,1**	**1,4**	**4,9**	**5,3**	**4,0**	**5,0**	**5,9**	**4,1**
Сельское хозяйство	**4,9**	**12,0**	**15,5**	**20,4**	**7,2**	**3,8**	**1,4**	**0,6**	**-3,3**	**-7,3**	**-6,4**	**10,5**	**1,5**	**0,2**
Строительство	**2,5**	**2,3**	**4,8**	**0,1**	**0,6**	**1,3**	**1,9**	**5,8**	**3,8**	**5,9**	**0,5**	**5,2**	**3,2**	**9,0**
Оптовая торговля	**-2,8**	**-2,0**	**1,5**	**-5,6**	**-2,5**	**-2,8**	**-4,2**	**-2,1**	**6,9**	**5,5**	**3,6**	**8,1**	**11,7**	**10,0**
Суммарный оборот	**2,9**	**4,1**	**3,9**	**3,6**	**4,8**	**2,5**	**2,1**	**2,7**	**7,1**	**5,1**	**6,0**	**7,8**	**9,9**	**8,0**
Розничная торговля	2,6	4,0	3,9	3,3	4,8	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,1	3,4	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	9,6	9,4	8,2	11,2	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	**-0,7**	**-0,5**	**-1,3**	**-3,0**	**2,7**	**-1,7**	**0,7**	**-1,3**	**0,5**	**0,9**	**0,4**	**-0,9**	**1,5**	**-0,6**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,3	-0,6	-2,2	-2,7	3,1	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	**0,5[1]**	-	-	-	**-3,1**	**1,5**	**8,7**	**8,4**	**4,9**	**5,7**	**8,7**	**14,8**	**9,8**
Промышленное производство**	**1,3**	**2,3**	**3,7**	**0,4**	**2,5**	**1,2**	**1,5**	**0,1**	**5,1**	**6,1**	**3,4**	**4,8**	**6,2**	**4,3**
Добыча полезных ископаемых**	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства**	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	**8,7**	**6,6**	**5,6/6,5[2]**	**6,6**	**7,7**	**8,3**	**9,8**	**10,1**	**9,5**	**9,0**	**8,9**	**8,3**	**7,6**	**7,4**
Индекс цен производителей														
Промышленность	1,9	-1,2	-3,3	-1,0	0,7	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-9,8	-15,9	-21,6	-14,7	-11,4	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	1,0	-0,3	1,0	2,3	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 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	4,8[3]	-	-	5,8	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата														
рублей	96 772[3]	-	-	98 193	99 707	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,2[3]	-	-	12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	6,0	-	-	-	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	5,8	-	-	-	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,4	76,3	76,3	76,5	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,7	74,7	74,8	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,2	-7,5	-8,1	-8,9	-5,4	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,2	61,4	61,3	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] В январе-сентябре 2025 г.
[2] В декабре 2025 г. / по состоянию на 2 февраля 2026 г.
[3] В январе-ноябре 2025 г.
** Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).*
*** Уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.*

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	**1,3**	**2,3**	**3,7**	**0,4**	**2,5**	**1,2**	**1,5**	**0,1**	**5,1**	**6,1**	**3,4**	**4,8**	**6,2**	**4,3**
Добыча полезных ископаемых	**-1,6**	**-0,4**	**-2,8**	**0,4**	**1,4**	**-0,6**	**-1,4**	**-4,2**	**-0,5**	**-0,5**	**-1,3**	**-1,4**	**0,9**	**-1,0**
добыча угля	-1,7	-1,4	-4,8	0,4	0,3	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	1,7	0,4	-2,2	2,3	1,2	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-11,6	-15,9	-19,4	-16,4	-12,7	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,8	-3,7	-8,5	-2,5	2,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	**3,6**	**4,3**	**7,8**	**1,0**	**3,5**	**2,5**	**3,6**	**3,9**	**9,1**	**10,9**	**6,3**	**9,1**	**10,2**	**8,7**
пищевая промышленность	**-0,5**	**0,2**	**1,2**	**-0,5**	**0,0**	**-0,1**	**-0,7**	**-1,5**	**5,0**	**4,2**	**3,1**	**5,8**	**7,6**	**5,2**
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,4	-0,6	-0,4	-1,2	-0,3	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-3,3	0,1	3,5	-2,6	-0,5	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	6,7	18,0	25,9	21,1	9,2	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	**-3,5**	**-2,8**	**-2,3**	**-2,9**	**-3,1**	**-2,5**	**-5,2**	**-3,1**	**10,2**	**10,9**	**4,9**	**10,3**	**15,5**	**11,4**
в т.ч.														
текстильные изделия	-0,6	-0,5	-1,5	-2,9	3,2	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-2,2	-2,9	-2,3	0,3	-6,6	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-12,6	-6,9	-3,9	-11,8	-5,2	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	**-5,1**	**-8,7**	**-9,1**	**-9,1**	**-7,7**	**-4,4**	**-5,2**	**-1,8**	**4,3**	**2,2**	**1,1**	**5,0**	**10,3**	**1,3**
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,5	-6,9	-6,1	-3,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,9	-6,9	-8,3	-7,3	-5,0	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,7	-23,3	-17,5	-23,2	-28,5	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	**-0,4**	**-0,2**	**-0,8**	**0,4**	**-0,1**	**-3,5**	**2,6**	**-0,5**	**-1,4**	**-0,5**	**0,1**	**-1,8**	**-3,3**	**2,5**
химический комплекс	**0,5**	**-0,2**	**1,2**	**-1,4**	**-0,1**	**-0,3**	**0,6**	**1,9**	**6,5**	**6,9**	**5,4**	**5,2**	**8,7**	**4,9**
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-0,8	-1,9	-0,6	-2,6	-2,5	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,4	15,6	12,9	13,5	21,0	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,7	-6,2	-1,4	-8,7	-8,0	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-8,3**	**-7,4**	**-5,7**	**-6,4**	**-9,5**	**-9,5**	**-8,3**	**-7,8**	**6,8**	**5,1**	**4,8**	**6,2**	**13,1**	**0,9**
металлургический комплекс	**2,8**	**6,3**	**18,0**	**-1,4**	**1,6**	**-0,9**	**2,0**	**4,5**	**6,3**	**5,1**	**3,3**	**9,5**	**8,7**	**8,7**
в т.ч.														
металлургия	-2,1	2,9	16,9	-4,1	-4,2	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	18,0	16,7	21,5	7,1	19,6	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	**7,7**	**3,2**	**6,5**	**-1,0**	**3,4**	**9,3**	**7,8**	**13,7**	**19,8**	**20,5**	**15,0**	**18,9**	**26,4**	**25,0**
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	11,7	6,5	1,0	11,1	9,3	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-3,8	-5,3	3,0	-12,2	-9,7	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,9	-6,1	0,9	-14,6	-6,8	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-23,1	-31,5	-20,2	-35,3	-38,4	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	32,0	26,3	28,6	18,5	30,4	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства	**-1,9**	**-4,3**	**-7,2**	**-5,0**	**2,4**	**-1,2**	**-2,3**	**2,3**	**13,2**	**17,0**	**7,2**	**14,0**	**13,7**	**7,0**
в т.ч.														
мебель	-6,9	-3,6	-1,6	-3,9	-5,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	0,3	5,7	15,8	2,3	-1,5	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,2	-6,1	-12,1	-6,4	4,8	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-1,6**	**-1,0**	**-0,7**	**-3,4**	**1,1**	**0,1**	**0,1**	**-4,5**	**2,4**	**-0,1**	**2,0**	**2,2**	**5,3**	**0,0**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-4,3**	**-4,5**	**-6,2**	**-3,2**	**-3,9**	**-4,6**	**-5,0**	**-3,2**	**4,1**	**3,2**	**3,2**	**5,0**	**5,2**	**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 2025 г.

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

8.1.2. О текущей ценовой ситуации. 25 марта 2026 года.

Потребительская инфляция с 17 по 23 марта

1. За неделю с 17 по 23 марта 2026 года темпы роста потребительских цен составили 0,19% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров цены росли умеренным темпом (0,07% н/н). На плодоовощную продукцию темпы роста цен околонулевые (0,03% н/н): продолжилось удешевление огурцов (-5,9% н/н), замедлился рост цен на овощи «борщевого» набора, а также помидоры (до 2,5% н/н). На остальные продукты питания темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,08% н/н). Возобновилось снижение цен на масло подсолнечное и муку пшеничную (-0,1% н/н), продолжилось удешевление молочной продукции, масла сливочного, сыра (по -0,1% н/н), макаронных и крупяных изделий (-0,04% н/н при ускорении удешевления риса до -0,4%). Сохранилось снижение цен на мясо птицы (-0,6% н/н), темпы роста цен на свинину практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров динамика цен составила 0,20% н/н. Темпы роста цен на легковые автомобили околонулевые (0,03% н/н), в том числе на отечественные авто (0,02% н/н). На импортные авто замедление роста цен до 0,04%. Снизились темпы роста цен на медикаменты (до 0,4% н/н), ускорилось удешевление строительных материалов (до -0,2% н/н). Рост цен на электро- и бытовые приборы составил 0,7% н/н. На бензин цены изменились на 0,36% н/н, на дизельное топливо – на 0,24% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 17 по 23 марта 2026 года темпы роста цен составили 0,34% н/н. Замедлился рост цен на санаторнооздоровительные услуги (до 0,3% н/н), на услуги по восстановлению зуба пломбой темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,2% н/н).

5. В период с 17 по 23 марта на мировых рынках продовольствия цены выросли на 0,7% (+0,4% неделей ранее). В годовом выражении в марте продовольственные товары подорожали на 9,5% г/г.

В отчетный период увеличилась стоимость белого сахара (+5,3%) сахара-сырца (+7,4%) и соевых бобов (+0,6%). Сохранили положительную динамику цены на кукурузу (+1,2%). По сравнению с прошлой неделей сократилась стоимость пшеницы в США (-0,3%) и во Франции (-0,8%), а также говядины (-0,7%). Продолжили снижаться цены на соевое масло (-0,6%) и свинину (-3,1%), стоимость пальмового масла стабилизировалась.

6. На мировом рынке удобрений котировки выросли на 5,2% (+4,7% на прошлой неделе) на фоне роста цен на азотные (+6,5%) и смешанные (+3,9%) удобрения. В годовом выражении в марте удобрения подорожали на 33,9% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на 0,3% (+0,8% на прошлой неделе) в условиях уменьшения стоимости металлолома (-1,0%) и металлопроката (-0,2%). Незначительно выросла стоимость железной руды (+0,2%), при этом стоимость арматуры не изменилась. В годовом выражении в марте черные металлы подорожали на 0,5% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов средняя цена снизилась на 3,3% (-0,7% на прошлой неделе) из-за сокращения стоимости алюминия (-4,2%), меди (-4,5%) и никеля (-1,2%). В годовом выражении в марте рассматриваемые металлы подорожали на 20,8% г/г.

Источник:
https://www.economy.gov.ru/material/file/download/98058ad2b4a0a68cfcbc3c757811cda1/o_tekushchey_cenovoy_situacii_18_marta_2026_goda.pdf

8.1.3. Социально-экономическое положение г. Санкт-Петербурга за январь – декабрь 2025 года

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

Наименование показателя	январь - декабрь 2025 года	в % к январю-декабрю 2024 года		Справочно: январь-декабрь 2024 в % к январю-декабрю 2023
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд. руб.	34 135,0	105,8	↑	116,2
Доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга, млрд. руб.	1 412,6	104,7	↑	117,4
Промышленность. Инвестиции				
Индекс промышленного производства, %	–	105,4	↑	116,9
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд. руб.	4 136,9	112,3	↑	93,1
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд. руб. (январь-сентябрь 2025 года)	1 002,1	102,1*	↑	110,9
Потребительский рынок. Цены				
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	3 126,7	100,5	↑	107,2
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	356,6	107,6	↑	127,1
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	1 149,7	106,0	↑	100,7
Индекс потребительских цен, % (декабрь 2025 года к декабрю 2024 года)	–	104,8	↑	109,5
Строительство. Транспорт и связь				
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	721,0	101,0	↑	105,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	2 687,1	100,8	↑	76,6
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд. руб.	1 994,5	105,9	↑	115,7
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд. руб.	194,6	112,2	↑	108,3
Рынок труда				
Численность безработных по МОТ (в октябре-декабре 2025 года), тыс. чел.	48,5	101,6	↑	96,2**
Уровень безработицы по МОТ, в % к численности рабочей силы (в октябре-декабре 2025 года)	1,5	–		–
Уровень жизни населения				
Номинальная начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-ноябрь 2025 года)	117 177	112,3*	↑	113,0
Реальная заработная плата, % (январь-ноябрь 2025 года)	–	103,0*	↑	105,0
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-сентябрь 2025 года)	99 411	118,7*	↑	121,7
Реальные денежные доходы населения, % (январь-сентябрь 2025 года)	–	109,5*	↑	113,2

* январь-сентябрь 2025 года к январю-сентябрю 2024 года
** октябрь-декабрь 2025 года к октябрю-декабрю 2024 года
*** январь-ноябрь 2025 года к январю-ноябрю 2024 года

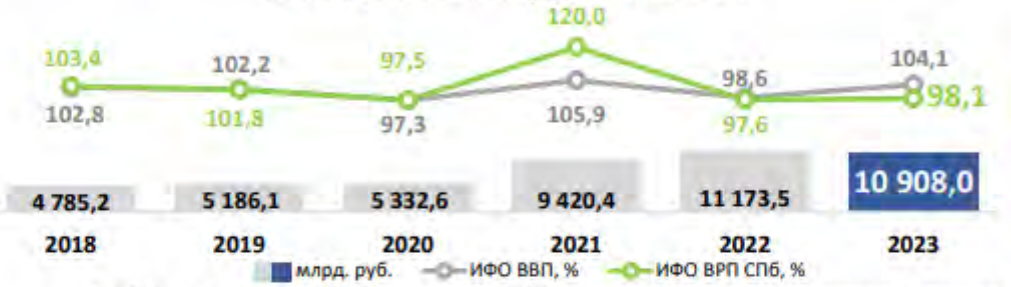
1. ВАЛОВОЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОДУКТ

10 908,0

млрд. руб.

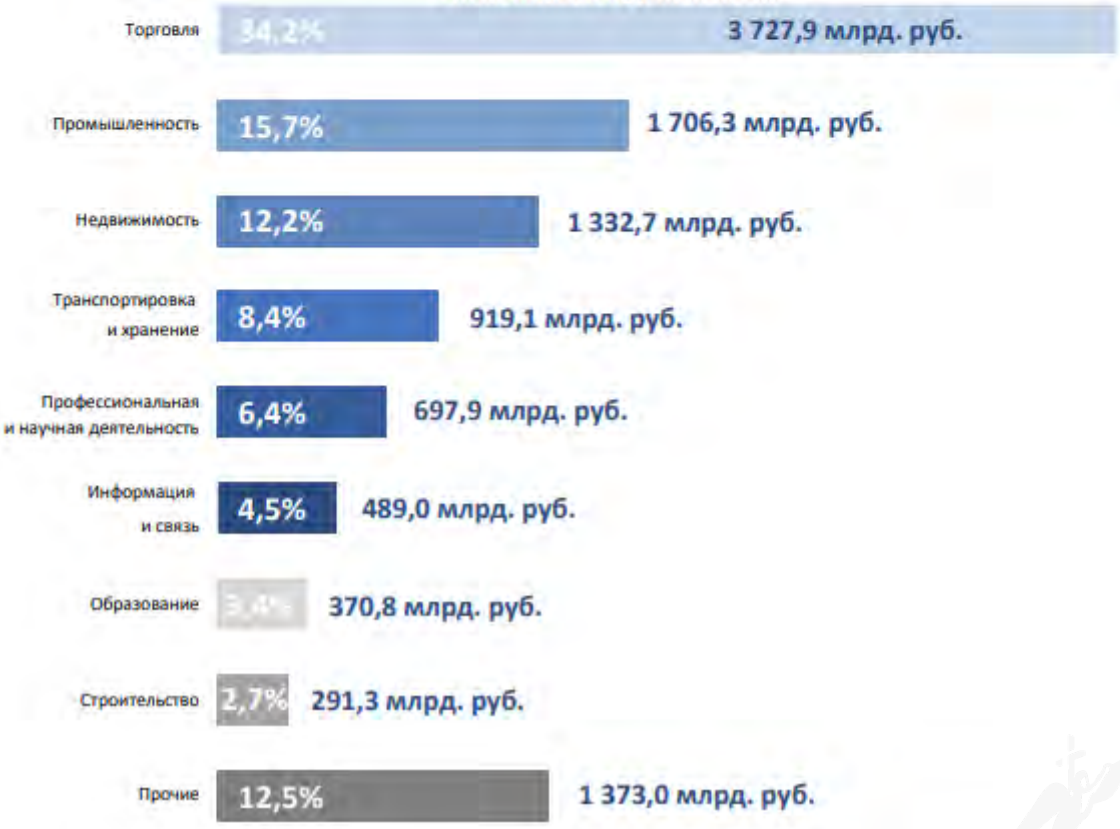
валовой региональный продукт (ВРП) Санкт-Петербурга в 2023 году. Индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга составил в 2023 году 98,1% к 2022 году.

Валовой региональный продукт в 2018-2023 гг.



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%).

Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности



Источник:
https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2026/02/16/Справка_СЭР_декабрь_12.2025.pdf

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

В соответствии с п.б ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен в анализе рынка определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и нет данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости ***от назначения (направления использования) объекта недвижимости***, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости ***от состояния земельного участка***, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости ***от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)*** подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от ***степени представленности объектов***:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от ***экономической активности регионов***:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от ***степени готовности***:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по

отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.[1]

Далее представлены возможные классификационные признаки, по которым может происходить дальнейшая классификационная детализация сегментов рынка недвижимости.

1. Вид передаваемых прав:

1.1. Собственность.
1.2. Краткосрочная аренда.
1.3. Долгосрочная аренда.
1.4. Право требования.

2. Тип рынка:

2.1. Первичный рынок.
2.2. Вторичный рынок.

3. Местоположение:

3.1. В пределах одного района.
3.2. В пределах населённого пункта.
3.3. За пределами населённого пункта.
3.4. Прочие факторы местоположения, характерные для оцениваемого объекта.

4. Количественные характеристики:

4.1. Общая площадь.
4.2. Количество комнат.
4.3. Прочие количественные характеристики, характерные для оцениваемого объекта.

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.[2]

В таблице представлен анализ и определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Таблица 8.1 Определение сегмента рынка объекта оценки.

Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость	Помещения свободного коммерческого назначения, торгового назначения
Состояние земельного участка	-	
Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход	Доходная недвижимость	
Степень представленности объектов	Широко распространенные объекты	
Экономическая активность регионов	Активный рынок недвижимости.	
Степень готовности	Готовые объекты	
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости		
Вид передаваемых прав	Право пользования (аренда)	
Тип рынка	Вторичный рынок	
Местоположение	г. Санкт-Петербург	
Количественные и качественные характеристики	Помещения свободного коммерческого назначения, торгового назначения	

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: аренда помещений свободного коммерческого назначения, торгового назначения г. Санкт-Петербурга.

[1] *http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html*

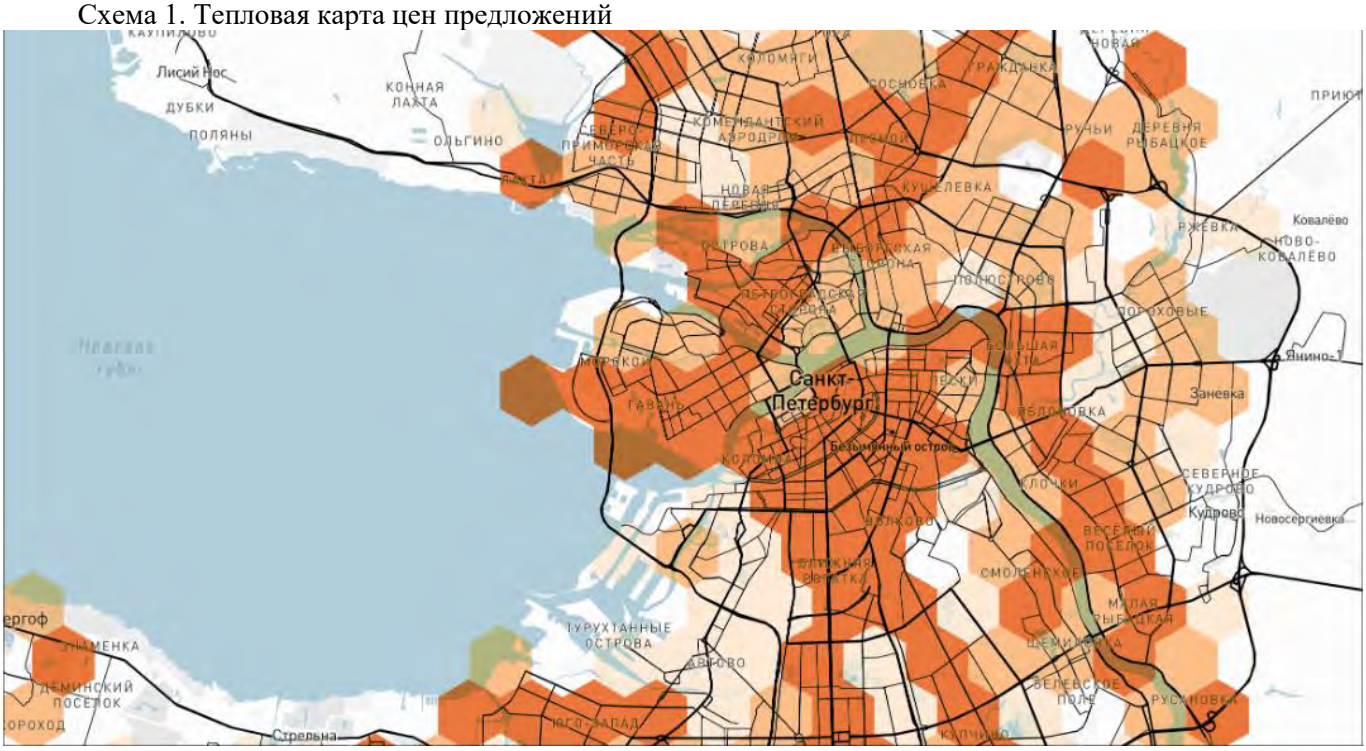
[2] *Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf*

8.2.1. Обзор рынка коммерческой недвижимости в г. Санкт-Петербурге за декабрь 2025 – январь 2026.

ПРОДАЖА

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 174 600 руб. за 1 кв.м, от 174 600 до 242 300 руб. за 1 кв.м и свыше 242 300 руб. за 1 кв.м с НДС.

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



В таблице указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период декабрь 2025 - январь 2026 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 105 700 до 550 400 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 288 500 руб., а среднее 291 300 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 69 200 руб. до 460 800 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 255 100 руб., среднее значение предложений 266 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составил от 75 800 руб. до 506 200 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 258 900 руб., а среднее значение находится на уровне 270 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 8 700 руб., максимальной 179 400 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 97 400 руб., а средняя цена предложения 95 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

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

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	105 700	208 100	288 500	291 300	360 800	550 400
Офисные	69 200	192 800	255 100	266 000	346 700	460 800
ПСН	75 800	187 700	258 900	270 000	354 500	506 200
Пром/склад	8 700	69 200	97 400	95 000	126 000	179 400

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

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован в Адмиралтейском районе, медиана составила 415 400 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Кировском районе, медиана цен находится на уровне 207 700 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Петроградский район, медиана цены предложения в период декабрь 2025 - январь 2026 составила 382 500 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Пушкинском районе города, медианное значение цены там составляет 121 100 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Красносельском районе с медианной ценой предложения 377 400 руб./кв.м. с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Колпинском районе, медиана находится на уровне 129 900 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Фрунзенском районе, медиана цены предложения на уровне 129 000 руб./кв.м. с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимость с медианой цен 70 000 руб./кв.м. с учетом НДС зафиксирована в Московском районе города.

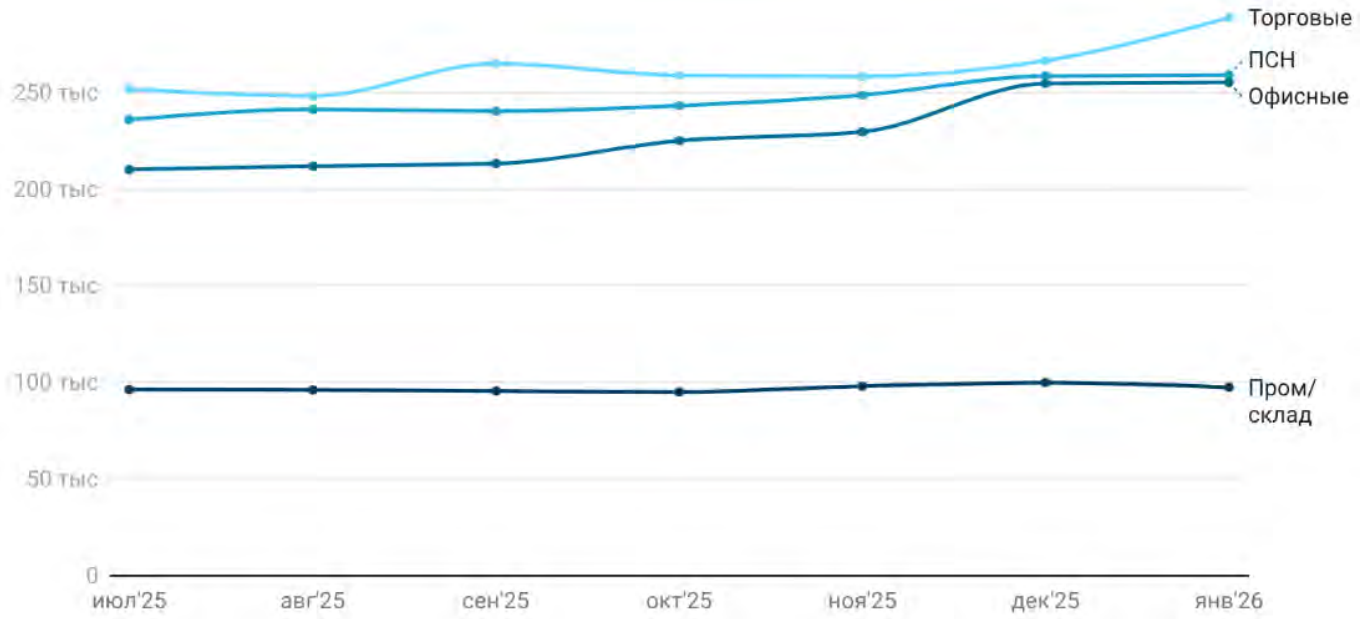
Табл. Медианы цен предложений в разрезе районов города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	415 400	278 600	303 800	82 400
Василеостровский	252 500	200 800	303 900	-
Выборгский	214 200	200 000	225 000	95 100
Калининский	283 900	241 800	244 200	-
Кировский	207 700	-	179 100	-
Колпинский	-	-	129 900	108 600
Красногвардейский	238 600	252 300	230 000	-
Красносельский	300 000	255 900	377 400	82 400
Кронштадтский	-	-	-	-
Курортный	-	-	145 800	-
Московский	361 300	374 300	270 000	70 000
Невский	297 900	161 000	373 300	93 800
Петроградский	327 700	382 500	233 600	-
Петродворцовый	-	-	271 200	-
Приморский	301 500	256 600	263 400	87 600
Пушкинский	231 900	121 100	190 000	126 000
Фрунзенский	290 200	340 000	270 800	129 000
Центральный	316 100	253 000	261 400	-

На рис. 1 показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Санкт-Петербурга за прошедшие месяцы.

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 248 000 до 288 500 руб./кв.м, с усредненным значением 262 314 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 210 000 до 255 100 руб./кв.м, со средним уровнем 228 414 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 235 800 до 258 900 руб./кв.м, усредненное значение составило 246 557 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 95 000 до 99 900 руб./кв.м, со средней величиной 96 885 руб./кв.м.

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



На рис.2 изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м.

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 150 000 - 200 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 150 000 - 200 000, 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.

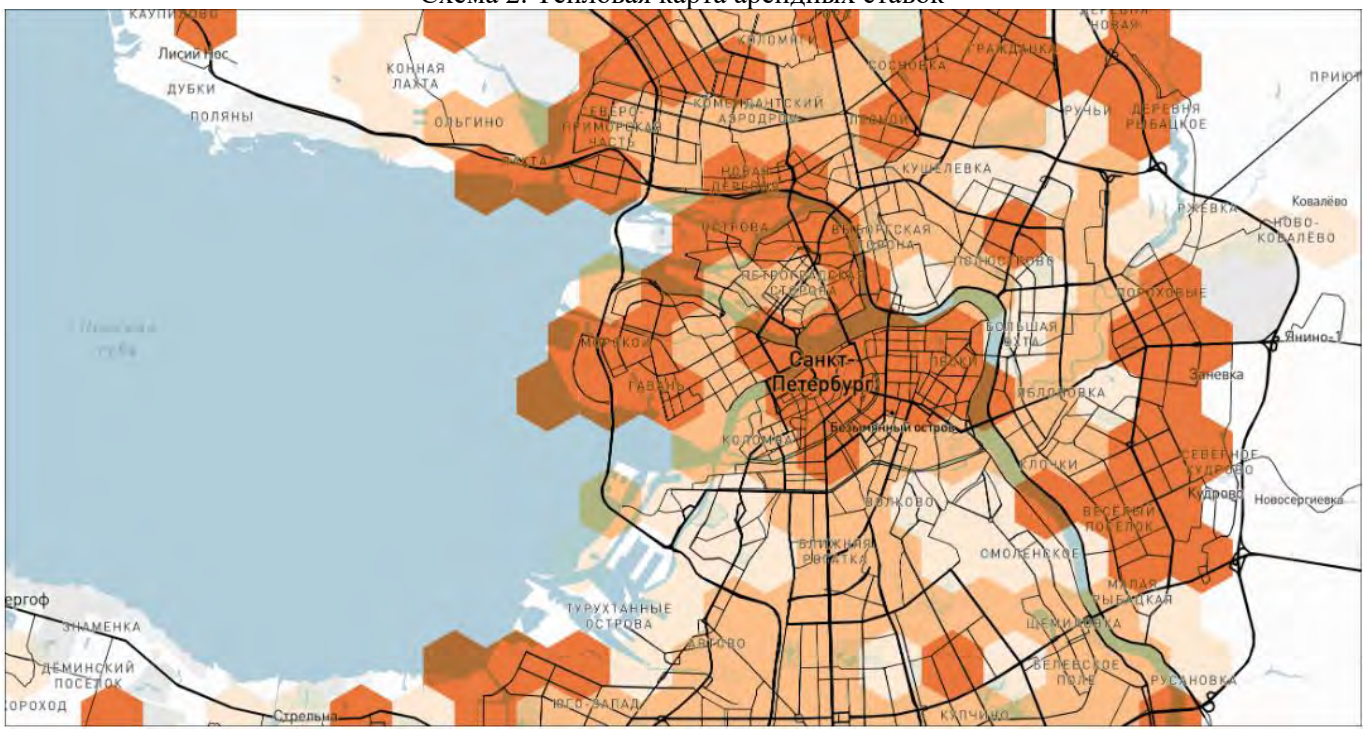
Рис. Гистограммы распределения площадей по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-50 000	0	0	0	29,36
50 000-100 000	0	15,14	19,9	23,81
100 000-150 000	19,77	16,97	18,76	46,03
150 000-200 000	24,07	34,58	17,63	0,8
200 000-250 000	18,1	12,25	18,07	0
250 000-300 000	10,46	8,85	9,29	0
300 000-350 000	15,65	4,88	5,76	0
350 000-400 000	6,71	3,79	4,71	0
400 000-450 000	1,56	3,43	4,15	0
450 000-500 000	2,16	0,11	1,46	0
500 000-550 000	1,36	0	0,26	0
550 000-600 000	0,16	0	0	0

АРЕНДА

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 12 500 руб. за 1 кв.м/год, от 12 500 до 18 000 руб. за 1 кв.м/год и свыше 18 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



В таблице приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период декабрь 2025 - январь 2026 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 5 500 до 58 800 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 20 000 руб., а среднее значение 21 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 8 500 руб. до 47 400 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 15 100 руб., среднее значение составило 17 900 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 6 500 руб. до 47 700 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 18 800 руб., а среднее значение составило 20 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 4 500 руб., максимальной 16 000 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 9 300 руб., средняя ставка аренды 9 500 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

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

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	5 500	13 600	20 000	21 800	28 000	58 800
Офисные	8 500	12 200	15 100	17 900	22 000	47 400
ПСН	6 500	13 200	18 800	20 100	25 000	47 700
Пром/склад	4 500	7 800	9 300	9 500	11 200	16 000

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

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Петроградском районе, медианное значение составило 30 000 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Пушкинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 9 298 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период декабрь 2025 - январь 2026 составил 23 100 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Пушкинском районе города, медиана ставок там составляет 10 000 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ставкой аренды 24 000 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Петродворцовом районе, медиана составила 12 000 руб./кв.м/год без НДС.

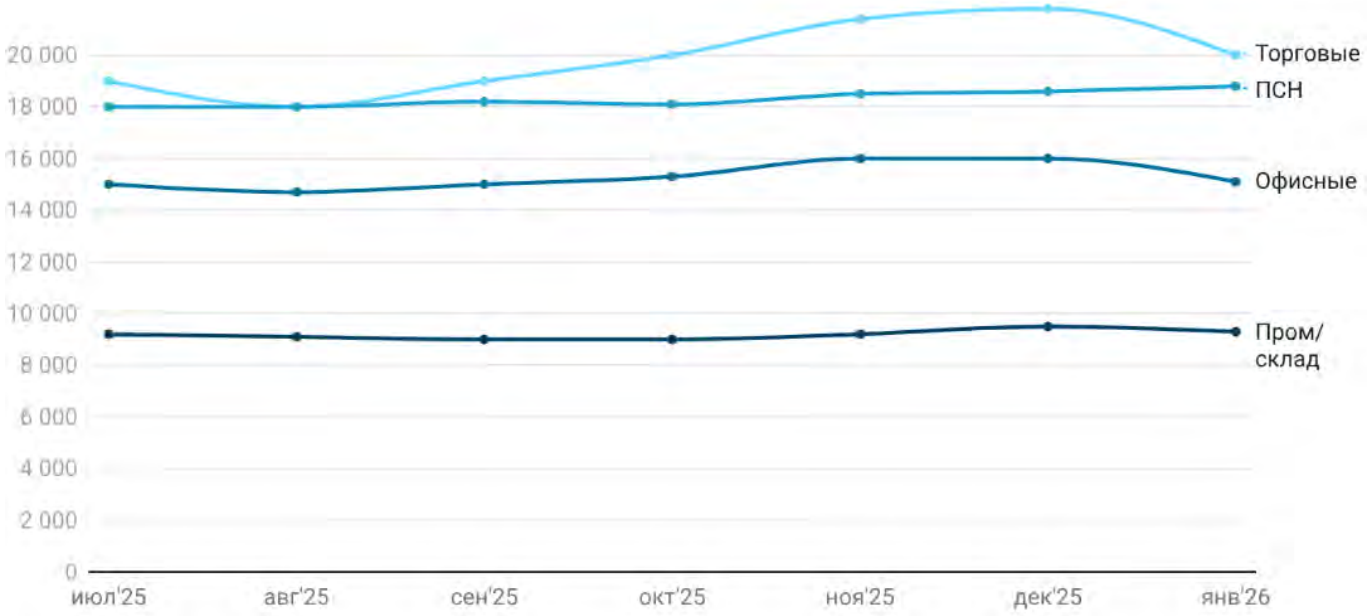
Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Пушкинском районе, медианное значение находилось на уровне 11 670 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 5 500 руб./кв.м/год без НДС расположены в Петроградском районе города.

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

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	20 112	14 400	18 095	9 606
Василеостровский	21 012	19 000	21 000	9 295
Выборгский	20 466	17 105	18 000	10 200
Калининский	19 780	12 603	20 156	9 500
Кировский	22 114	12 454	14 815	8 490
Колпинский	-	-	15 733	9 250
Красногвардейский	20 726	15 000	18 000	9 000
Красносельский	19 600	13 142	17 334	8 500
Кронштадтский	-	-	-	-
Курортный	15 000	-	14 217	11 000
Московский	20 000	15 600	18 611	9 809
Невский	23 436	13 800	18 000	9 502
Петроградский	30 000	21 600	24 000	5 500
Петродворцовый	-	-	12 000	6 250
Приморский	20 000	14 699	20 000	10 990
Пушкинский	9 298	10 000	16 324	11 670
Фрунзенский	21 000	13 318	17 609	9 000
Центральный	26 173	23 100	21 429	10 100

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 18 000 до 21 800 руб./кв.м/год, с усредненным значением 19 885 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 14 700 до 16 000 руб./кв.м/год, со средним уровнем 15 300 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 18 000 до 18 800 руб./кв.м/год, средний уровень составил 18 314 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 9 000 до 9 500 руб./кв.м/год, со средней величиной 9 185 руб./кв.м/год.

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



На рис.4 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды.

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 Более 30 000, помещения свободного назначения в диапазоне 14 000 - 16 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 12 000 - 14 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

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

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
4 000-6 000	1,24	0	0	1,79
6 000-8 000	4,21	0	1,6	14
8 000-10 000	4,56	2,59	8,38	21,75
10 000-12 000	4,46	10,85	13,16	28,43
12 000-14 000	7,46	7,35	10	30,18
14 000-16 000	36,96	10,51	15,65	3,85
16 000-18 000	5,54	5,19	6,33	0
18 000-20 000	9,31	4,78	6,91	0
20 000-22 000	6,61	6,64	9,15	0
22 000-24 000	1,9	8,71	2,42	0
24 000-26 000	2,95	7,06	13,39	0
26 000-28 000	2,81	6,36	4,36	0
28 000-30 000	0,99	9,08	1,37	0
Более 30 000	11,01	20,87	7,27	0

Источник:
https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2026.01/

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект, с указанием диапазона их значений.

В соответствии с п.в ст. 11 ФСО №7 «Оценка недвижимости» гласит, что оценщик должен провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Получить достоверные сведения о ценах фактических сделок с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесено оцениваемое имущество, невозможно, поэтому были проанализированы цены предложений в рассматриваемом сегменте рынка.

Оцениваемое помещение имеет вход как со стороны улицы, так и со двора, имеет смешанную планировку помещений, расположено на 1-й линии от проспекта и скорее относятся к торговому сегменту. Но в целом можно утверждать, что данное помещение может быть использовано как свободное коммерческое назначение. Оценщиком проанализирован рынок аренды коммерческих площадей из данного сегмента, сопоставимых с оцениваемым объектом в схожих районах г. Санкт- Петербурга.

Оценщик использовал для поиска аналогов сайты (www.avito.ru, www.cian.ru). Были отобраны предложения по аренде объектов, наиболее сопоставимых по основным количественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ рынка объекта оценки за период, предшествующий дате определения стоимости объекта оценки, представлен в таблице ниже.

Таблица 8.2 Перечень предложений по аренде

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Назначение	Этаж	Тип входа	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена аренды в месяц (руб.)	Цена аренды (руб.) за 1 кв.м/месяц	Источник	Дата объявления	Обоснование выбора аналога
1	Санкт-Петербург, Литейный пр-т, 45/8	помещение	свободное коммерческое назначение	цокольный	отдельный вход с улицы и со двора	стандартный ремонт	150,00	280 000	1 867	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_8003867172?context=H4sIAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJaRlpxTjZKeEhxdWU3YmpOIjt9nXC-h1cAAAA	27.03.2026	Использован как аналог
2	Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Некрасова, 2	помещение	свободное коммерческое назначение	цокольный	отдельный вход с улицы и со двора	стандартный ремонт	130,00	399 000	3 069	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prohodnoe_obschepit_svecha_45_kvt_7723682091?context=H4sIAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJaRlpxTjZKeEhxdWU3YmpOIjt9nXC-h1cAAAA	27.03.2026	Не использовался в качестве аналога. Ближе к максимальному значению рынка
3	Санкт-Петербург, Литейный пр-т, 35	помещение	свободное коммерческое назначение	подвальный	отдельный вход с улицы и со двора	требует ремонта	149,10	150 000	1 006	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_149m2_7464725095?context=H4sIAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRRk0zVnV1YUtSamlwakFMIjt9supm3FcAAAA	16.03.2026	Не использовался в качестве аналога. Существенное отклонение от среднего значения (экстремум)
4	Санкт-Петербург, ул. Пестеля, 27	помещение	свободное коммерческое назначение	подвальный	отдельный вход с улицы и со двора	требует ремонта	155,50	300 000	1 929	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_155_m_7730204294?context=H4sIAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWNllmUnJXeWtTcVBBYkJXIjt9uAJYQFcAAAA	10.03.2026	Использован как аналог
5	Санкт-Петербург, Владимирский пр-т, 13/9	помещение	свободное коммерческое назначение	подвальный	отдельный вход с улицы и со двора	стандартный ремонт	278,00	450 000	1 619	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_v_tsentre_3508764003?context=H4sIAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVVGpQM1NiOXhnWmRVTjIzIjt91SktsVcAAAA	27.03.2026	Использован как аналог

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Назначение	Этаж	Тип входа	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена аренды в месяц (руб.)	Цена аренды (руб.) за 1 кв.м/месяц	Источник	Дата объявления	Обоснование выбора аналога
6	Санкт-Петербург, Кирочная ул., 17	помещение	свободное коммерческое назначение	цокольный	отдельный вход с улицы и со двора	стандартный ремонт	127,70	150 000	1 175	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svob_naznacheniya_127.7m2_7816804139?context=H4sIAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3RUhWYmhUelFybUNNZFVKIjt9UQ6Rv1cAAAA	27.03.2026	Не использовался в качестве аналога. Ближе к минимальному значению рынка
7	Санкт-Петербург, ул. Белинского, 8	помещение	свободное коммерческое назначение	цокольный	отдельный вход с улицы	стандартный ремонт	55,00	183 000	3 327	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/belinskogo_perekrestok_liteynogo._trafik_8004999141?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	12.03.2026	Не использовался в качестве аналога. Существенное отклонение от среднего значения (экстремум)
8	Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, 31	помещение	свободное коммерческое назначение	подвальный	отдельный вход с улицы	стандартный ремонт	225,00	500 000	2 222	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_na_ligovskom_225_m_4609197011?context=H4sIAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtNG9iVDZXSW5ZZFFKbk84Ijt9U_kUXFcAAAAA	24.03.2026	Использован как аналог
9	Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, 63	помещение	свободное коммерческое назначение	цокольный	вход со двора	стандартный ремонт	120,50	180 000	1 494	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7955166448?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	22.03.2026	Не использовался в качестве аналога. Вход только со двора
10	Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, 107	помещение	свободное коммерческое назначение	подвальный	отдельный вход с улицы	стандартный ремонт	246,00	350 000	1 423	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_246_m_7941657152?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	03.03.2026	Не использовался в качестве аналога. Различие в местоположении

В выборке представлены предложения по аренде площадей схожего назначения. Среди выставленных в аренду объектов были отобраны объекты-аналоги №№ 1,4,5,8. Объекты-аналоги отобраны как наиболее близкие к объекту оценки по следующим ценообразующим признакам:

- Схожесть местоположения;
- Условия финансирования сделки и условия продажи;
- Транспортная доступность;
- Максимальная близость физических характеристик;
- Равное разрешённое использование

Таким образом, были определены и приняты к расчётам аналоги, которые являются наиболее сопоставимыми для объекта оценки по основным ценообразующим факторам и находятся в рамках диапазона выборки предложений.

Оценщиком был выполнен анализ цен предложений, определено, что цены предложений по аренде, находятся в следующих диапазонах цен:

Таблица 8.3 Диапазон цен аренды

Наименование	Показатели стоимости, руб./кв.м./мес.
Минимальное значение выборки	1 006
Максимальное значение выборки	3 327
Среднее значение по выборке	1 913
*Медиана	1 743

*Медиана — это значение признака, которое лежит в основе ранжированного ряда и делит этот ряд на две равные по численности части.

Вывод: в результате анализа выборки, видно, что отобранные для расчета объекты-аналоги являются наиболее сопоставимыми для объекта оценки по основным ценообразующим факторам и находятся в рамках диапазона выборки предложений. Интервал значений цен предложений по аренде сопоставимых коммерческих площадей: от 1006 до 3327 рублей за 1 кв.м./ в месяц. В качестве объектов-аналогов в расчете будут использованы предложения наиболее близкие по своим характеристикам к объекту оценки.

8.4. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

При оценке рыночной стоимости на нее влияет и период, в котором она рассматривается.

В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса.

В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням:

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

• архитектурно-строительные;

• финансово-эксплуатационные.

Таблица 8.4 Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульта; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (помещение)	

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Торговые площади.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
3	Расположение относительно "красной линии"	0,09
4	Этаж расположения	0,06
5	Близость к остановкам общественного транспорта/метро	0,06
6	Пешеходный трафик	0,06
7	Состояние отделки (внутреннее оформление)	0,05
8	Тип парковки (характеристика парковки)	0,04
9	Наличие отдельного входа	0,04
10	Физическое состояние объекта	0,04
11	Материал стен	0,03
12	Тип площади (класс (группа) объектов)	0,03
13	Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	0,03
14	Наличие охраны	0,02
15	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,02

Справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.[3]

Таблица 8.5 Ценообразующие факторы и обоснование их значений**.**

<table>
<tr><th>Наименование</th><th colspan="2">Значение</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Скидка на торг</td><td colspan="2">Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.</td></tr>
<tr><td>Наименование</td><td>Диапазон, %</td></tr>
<tr><td>Офисно-торговые объекты</td><td>0-20</td></tr>
<tr><td>Производственно-складские объекты</td><td>0-30</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под ИЖС</td><td>0-20</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под коммерческие объекты</td><td>0-25</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под производственно-складское назначение</td><td>0-30</td></tr>
<tr><td>Земельные участки сельхозназначения</td><td>0-35</td></tr>
<tr><td>Местоположение</td><td colspan="2">Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.</td></tr>
<tr><td>Физические характеристики</td><td colspan="2">Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.</td></tr>
<tr><td>Размер объекта</td><td colspan="2">Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.</td></tr>
<tr><td>Техническое состояние</td><td colspan="2">При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.</td></tr>
<tr><td>Этаж расположения объекта недвижимости</td><td colspan="2">При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.</td></tr>
<tr><td>Строительная характеристика объекта</td><td colspan="2">Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.</td></tr>
<tr><td>Инженерные коммуникации</td><td colspan="2">Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.</td></tr>
<tr><td>Передаваемые права собственности</td><td colspan="2">Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных</td></tr>
</table>

[3] *Источник: https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya*

Наименование	Значение
	ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
Условия арендных отношений	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных:
	- Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы;
	- Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату.
	Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Перечень основных ценообразующих факторов для оцениваемых объектов недвижимости и обоснование их значений приведены в рамках расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом в соответствующем разделе.

8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимого имущества.

1. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

2. Спрос и предложение. По результатам исследования рынка аренды коммерческих площадей свободного назначения, торговых площадей в сопоставимых районах г. Санкт-Петербурга установлено, что предложений на рынке достаточно. По данной категории недвижимости (аренда) можно сделать вывод, что в целом на рынке достаточно предложений для поддержания необходимого спроса.

3. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи, аренды недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Стоимость предложения о ставке аренды 1 кв. м. помещений, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 1006 руб./кв.м до 3327 руб./кв.м в месяц, среднее значение составляет 1913 руб./кв.м. в месяц, значение медианы составляет 1743 руб./кв.м в месяц. (без учета скидки на торг и корректировок на разницу в количественных и качественных характеристиках объектов). По мнению Оценщика, разница границ диапазона преимущественно зависит от местоположения, площади, качества отделки и др.

6. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в данном районе может быть оценена как средняя. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предл

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

- Типичные для рынка сроки[1] продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	5	16	10	8	10	15
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	6	19	12	10	12	18
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	20	12	10	12	18
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	2	13	7	6	7	10

Источник:
https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda

Результат анализа ранка предложений показал, что рынок объекта оценки характеризуется средним уровнем торговой активности.

Таким образом, с учетом сказанного, можно сделать вывод о ликвидности объекта оценки:
1. Типичный срок экспозиции составляет 2-13 месяцев, среднее значение 7 для торговых помещений.
2. Степень ликвидности объекта оценки – принимается как средняя.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости объекта оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование объекта собственности, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование Объекта оценки может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование Объекта оценки, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Анализ наиболее эффективного использования объекта— это использование объекта, отвечающее четырем критериям:

1. Правомочность, то есть законное использование Объекта оценки, которое не противоречит законодательству Российской Федерации.

На этой стадии оценщиком рассматриваются частные ограничения. На основании анализа правовой и нормативной базы формируется перечень конкретных видов потенциального использования Объекта оценки.

Очень важно в процессе анализа юридической допустимости не только установить, каково нынешнее влияние юридического фактора на рассматриваемый объект и возможности его использования, но и прогнозировать его изменения в будущем.

Кроме того, необходимо учитывать ограничения, которые могут проистекать из договоров о приобретении объектов.

2. Физическая осуществимость — рассмотрение технологически реальных для данного Объекта оценки способов использования.

К указанному критерию относятся следующие показатели: размер, форма, район, дизайн, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение). Все вышеперечисленные показатели в той или иной мере влияют на предполагаемый вариант использования объекта оценки.

3. Финансовая оправданность, то есть выбор такого варианта использования Объекта оценки, который будет приносить доход владельцу.

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная эффективность, то есть выбор того варианта, который, являясь физически возможным, правомочным и финансово оправданным, приносит наибольшую чистую прибыль.

Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (помещение) позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование

Рассматриваемое помещение, возможно использовать в качестве недвижимости торгового назначения или коммерческой недвижимости свободного назначения. Использование недвижимости по прямому назначению не противоречит законным способам использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречит распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

Физически возможный вариант использования

Помещение может использоваться в качестве коммерческой недвижимости. Физическое состояние объекта удовлетворительное, пригодное для эксплуатации после проведения ремонта помещений.

Экономически целесообразное использование

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость. Использование помещения в качестве недвижимости торгового назначения или коммерческой недвижимости свободного назначения позволит обеспечить доход, рынок аренды есть.

Максимально продуктивное использование Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием объекта оценки. Рассмотрение того, какой из физически возможных, юридически разрешенных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет соответствовать его наибольшей стоимости.

На этапе максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на сугубо административную недвижимость.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической допустимости, правомочности и финансовой оправданности:

Таблица 9.1 Анализ оптимального варианта использования

Функция использования	**Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта**	**Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта**
Торговая	- хороший уровень пешеходных потоков вблизи Объекта оценки; - хорошая транспортная доступность; - 1-я линия от проспекта; - планировка, подходящая под торговые объекты; - отдельный вход со стороны улицы;	- подвальный этаж; - ограниченные места под парковку рядом
Административная	- хорошая транспортная доступность; - хороший уровень пешеходных потоков вблизи Объекта оценки	- не кабинетная планировка

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (хороший уровень пешеходных потоков вблизи Объекта оценки, хорошая транспортная доступность) и технические характеристики Объекта (тип помещения, планировка, наличие отдельного входа со стороны улицы), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта по текущему назначению в качестве торговой недвижимости.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет являться использование объекта оценки в соответствии с назначением в качестве торговой недвижимости. Такое использование объекта оценки является физически возможным, юридически допустимым, физически осуществимым и максимально продуктивным.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

1. Согласование задания на оценку с Заказчиком.
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 и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с п. 11 ФСО I - Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

В соответствии с п. 12 ФСО I Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 1-3, 4, 11, 24 ФСО V:

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

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.

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.

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.

10.2.1. Сравнительный подход: обоснование возможности использования с применением метода корректировок

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

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

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее

информация о сделках с аналогами);

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

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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.

В соответствии с 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.

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.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Оценщика, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.

В процессе анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, было выявлено достаточное для оценки количество предложений о сдаче в аренду нежилых помещений, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. С учетом этого, Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок,

поскольку он является наиболее доступным для использования.

10.2.2. Доходный подход: обоснование отказа от использования

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать денежные потоки.

Доходный подход при определении стоимости права пользования 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.

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

Заказчик не располагает данными о доходах, получаемых от использования объекта аренды в коммерческой деятельности, и о расходах, которые он несет в связи с осуществлением данной деятельности. Так как сведения о результатах коммерческой деятельности потенциального арендатора является закрытой информацией, определение арендной платы доходным подходом не представляется возможным.

По этой причине Оценщиком принято решение отказаться от использования доходного подхода.

10.2.3. Затратный подход: обоснование отказа от использования

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность,

имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Согласно п. 24 ФСО №7:

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

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

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «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.

Определение арендной ставки затратным подходом носит весьма относительный характер. Во избежание погрешности расчетов, было принято провести расчет арендной ставки только сравнительным подходом.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный (рыночный) подход — это методический принцип определения стоимости путем выбора аналогов, для которых известны наиболее вероятные цены, сравнения объекта оценки с аналогами и установления различий между ними, внесения корректировок в цены аналогов и формулирования заключения о стоимости оцениваемого объекта исходя из скорректированных цен аналогов.

Это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Определение стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж

Сравнительный подход - совокупность методов, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения. В зависимости от полноты собранной информации выбирают тот или иной практический метод 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.

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удается найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением ФСО I о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход сопоставимых продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которую имеют объекты – заменители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заменителя».

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;

- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- функциональное назначение, текущее использование, права иных лиц на объект оценки;
- физические характеристики (площадь, этажность и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с сопоставимыми объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Для составления выборки Оценщиком установлена единица сравнения – стоимость аренды в рублях /1кв.м. объекта в месяц. В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 (Оценка недвижимости ФСО №7) п.22, д: «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».

На основании исследования рынка и отсутствия заслуживающей доверия многофакторной модели, рассчитывающей и отражающей величины вкладов того или иного фактора в стоимость объекта оценки, вклады каждого элемента сравнения (ценообразующего фактора) в стоимость объекта оценки принимаются Оценщиком равными.

Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В соответствии с п.10 ФСО V при выборе аналогов для внесения наименьшего количества корректировок при использовании метода сопоставимых продаж Оценщик учитывал:

1. достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. количественные и качественные характеристики аналогов, для выявления наиболее сопоставимых из них;
3. дату предложения;
4. независимость сторон предполагаемой сделки.

По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений аналогов по аренде, наиболее сопоставимых с объектом оценки, а именно:

- расположены на незначительном удалении расстоянии от объекта оценки,
- имеют схожие с объектом оценки характеристики,
- дата предложения: актуальны на дату оценки.

Информационной базой проведенного исследования являются данные агентств недвижимости, данные сети Интернет. Источники информации приведены в Приложении к отчету.

Список (реестр) обнаруженных объектов, подобных объекту оценки, представлен в разд. 8.3 настоящего отчета об оценке. При выборе объектов-аналогов были отброшены максимальные и минимальные значения предложения, значительно отличающихся от средних значений, и отобраны предложения близкие к среднему диапазону рынка и максимально схожими по ценообразующим факторам и техническим характеристикам, как наиболее перспективные для совершения сделки. В целях оценки оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми объектами. Для проведения сравнения были отобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов. Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости проведен в Разделе «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов». В дальнейших расчетах использовалась информация по определенному в разделе «Анализ рынка…» сегменту рынка объекта оценки, где имелись предложения по продаже земельных участков сопоставимых с оцениваемым.

2.Выбор объектов аналогов.

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Исполнителем были отобраны предложения по аренде торговой недвижимости и недвижимости свободного назначения по месторасположению объекта оценки в сопоставимых районах г. Санкт- Петербурга, наиболее близкие по дате к дате оценки из того, что имелось в распоряжении Оценщика. Дата оценки 27.03.2026 года.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка…» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком были выбраны нижеприведенные аналоги по критерию максимальной схожести, полноты информации и отсутствия дополнительных улучшений и обременений:

Данные об отобранных для сравнения объектах-аналогах приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 11.1 Описание объектов-аналогов для расчета

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	свободное коммерческое назначение	свободное коммерческое назначение	свободное коммерческое назначение	свободное коммерческое назначение
Адрес	Санкт-Петербург, Литейный пр-т, 45/8	Санкт-Петербург, ул. Пестеля, 27	Санкт-Петербург, Владимирский пр-т, 13/9	Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, 31
Цена предложения (аренды в месяц) с НДС-22%, руб.	280 000	300 000	450 000	500 000
Цена предложения (аренды в месяц) с НДС, руб./кв.м.	1 866,67	1 929,26	1 618,71	2 222,22
Коммунальные, эксплуатационные и прочие расходы	Без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Без учета коммунальных и эксплуатационных платежей
Площадь, м2	150,00	155,50	278,00	225,00
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Оцениваемое право	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
Дата сделки/предложения	27.03.2026	10.03.2026	27.03.2026	24.03.2026
Местоположение общее	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Расположение относительно 1-й линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Этаж расположения	цокольный	подвальный	подвальный	подвальный
Тип входа	отдельный вход с улицы и со двора	отдельный вход с улицы и со двора	отдельный вход с улицы и со двора	отдельный вход с улицы
Пешеходный трафик	высокий	высокий	высокий	высокий
Инженерные коммуникации	есть	есть	есть	есть
Отделка	стандартный ремонт	требует ремонта	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Источник	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_8003867172?context=H4sIAAAAAAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_155_m_7730204294?context=H4sIAAAAAAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_v_tsentre_3508764003?context=H4sIAAAAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_na_ligovskom_225_m_4609197011?context=H4sIAAAAAAAA_wF

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJaRlpxTjZKeEhxdWU3YmpOIjt9nXC-h1cAAAA	wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWNllmUnJXeWtTcVBBYkJXIjt9uAJYQFcAAAA	AA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVVGpQM1NiOXhnWmRVTjIzIjt91SktsVcAAAA	XAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtNG9iVDZXSW5ZZFFKbk84Ijt9U_kUXFcAAAA

** Все характеристики по объектам аналогам указаны согласно тексту объявлений, данные в случае необходимости уточнены у представителей по контактам, указанным в объявлении. Все сведения в используемых для расчета офертах считаются достоверными.*

Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Внесение поправок позволяет определить адаптивную цену объектов-аналогов, если бы они имели такие же полезные свойства, что и оцениваемый объект.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс,** если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус,** если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен аналогов все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения по продаже (аренде) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется *первый этап корректировок*: на вид права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными

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.

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Величина корректировки определяется по формуле:

К = (Соо / Соа – 1) х 100%, где:

К – величина корректировки по элементу сравнения, по которому образцы сравнения и оцениваемый объект отличаются между собой;

Соо – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

Соа – данные для объекта-аналога.

Стоимостные (денежные) поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках аналога и

оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная поправка применяется - если хуже. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Обоснование корректировок

Коммунальные, эксплуатационные и прочие расходы

Согласно заданию на оценку, арендная ставка в настоящем отчете определяется как «чистая» без учета коммунальных и эксплуатационных расходов. Все объекты аналоги не содержат в себе коммунальные и эксплуатационные расходы, они оплачиваются отдельно, соответственно корректировки к ним не требуются.

Доля земли в составе Единого объекта недвижимости

Как правило стоимость аренды аналогов, это плата за Единый объект недвижимости (здание и земля).

В нашем случае все объекты аналоги являются встроенными помещениями. Вычленение доли земельного участка не требуется. Корректировка не требуется.

Оцениваемое право.

Оценивается право пользования и владения (аренда) – аналоги сопоставимы, корректировки не вводились.

Условия продажи/предложения.

Процентная корректировка, которая отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу или в аренду, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая формируется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Поскольку нет реальной возможности получить достоверные сведения о совершившихся фактах сдачи в аренду, использовались данные о предложениях аналогичных объектов.

Все выбранные объекты-аналоги выставлены в аренду на рынке посредством публичной оферты. Введена корректировка как среднее значение в размере -6,6% для торговых объектов по г. Санкт-Петербургу.

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.532, таб.480.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 479. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

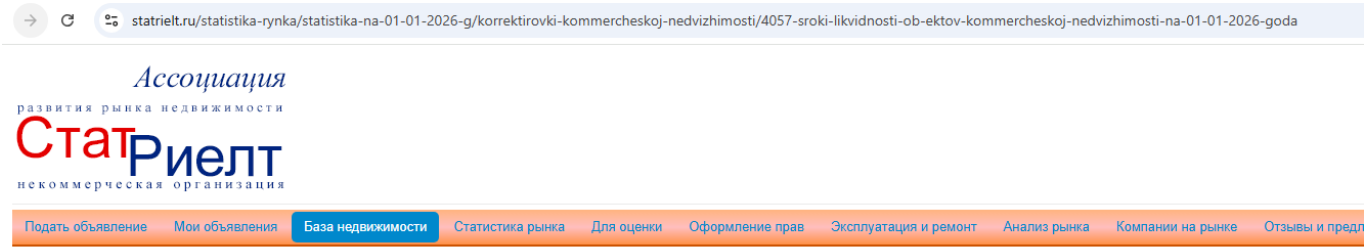
Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,1%	6,0%	14,2%
2. Стрит-ритейл	8,7%	5,0%	12,3%
3. Торговые площади	9,6%	5,8%	13,5%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,0%	4,0%	12,0%
2. Стрит-ритейл	7,5%	3,6%	11,5%
3. Торговые площади	8,2%	3,9%	12,5%

Таблица 480. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,3%	4,1%	12,4%
2. Стрит-ритейл	7,8%	4,2%	11,5%
3. Торговые площади	8,4%	4,5%	12,3%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	6,7%	2,7%	10,7%
2. Стрит-ритейл	6,6%	2,7%	10,6%
3. Торговые площади	-	-	-

Условия рынка (время аренды/предложения)

Все объекты-аналоги выставлены в аренду в марте 2026 года. Срок экспозиции для объекта оценки 2-13 месяцев. Оценка производится по состоянию на 27.03.2026 года, соответственно цены предложений аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.


statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предл

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

- Типичные для рынка сроки[1] продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	5	16	10	8	10	15
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	6	19	12	10	12	18
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	20	12	10	12	18
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	2	13	7	6	7	10

Источник:
https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda

Условия рынка (условия финансирования)

При проведении анализа рынка объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Информация о не типичных для рынка сделках в открытых источниках отсутствует.

Местоположение

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта аналога;
- Транспортная доступность района. Поправка отражает транспортную доступность объекта, т.е. наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей;
- Привлекательность района расположения. Корректировка проводиться с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость.

Объект оценки расположен в культурном и историческом центре, центре административного района (Центральный район). Все объекты аналоги расположены сопоставимо. Корректировка не требуется.

Для анализа корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.180, таб.73.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Таблица 73. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,92	0,84	1,00
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,74	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69	0,86
Окраины городов, промзоны	0,61	0,50	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,68	0,87
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,93	0,84	1,02
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,73	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,68	0,86
Окраины городов, промзоны	0,63	0,51	0,75
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,67	0,88

1780126 ООО "КонТраст"

Месторасположение относительно «красной линии»

Арендная ставка коммерческих площадей зависит от месторасположения объекта от «красной линии» автодороги. Объект оценки расположен на 1-й линии от проспекта. Все аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

Для анализа корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.201, таб.105.

Таблица 105. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,07
	внутри квартала	0,93	1,00

Таблица 106. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,06
	внутри квартала	0,94	1,00

Таблица 107. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,04
	внутри квартала	0,96	1,00

Пешеходный трафик

Пешеходный трафик напрямую влияет на привлекательность торгового объекта и соответственно его арендную ставку. Объект оценки имеет высокий пешеходный трафик, объект примыкает к одной из главных магистралей города (Литейный проспект). Все аналоги сопоставимы, расположены на улицах с высоким пешеходным трафиком.

Для анализа корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.283, таб.185.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Таблица 185. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,79	0,68	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,77	0,68	0,87

Таблица 186. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,83	0,73	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,83	0,74	0,93

Экземпляр ООО "КонТраст"

283

Тип объекта

Объект оценки представляет собой нежилое помещение. Все аналоги являются встроенными помещениями. Корректировка не требуется.

Назначение площадей

Оцениваемое помещение имеет вход как со стороны улицы, так и со двора, имеет смешанную планировку помещений, расположено на 1-й линии и скорее относятся к торговому сегменту. Но в целом можно утверждать, что данное помещение может быть использовано как свободное коммерческое назначение. Все объекты аналоги схожи с оцениваемым объектом, в целом могут быть использованы под различное коммерческое назначение, но учитывая их месторасположение, планировку, в первую очередь наилучшим использованием для них будет торговое назначение. Корректировка не требуется.

Этаж расположения

Нежилое помещение расположено в подвальном этаже. Аналоги №№ 2,3,4 являются помещениями, расположенными в подвальном этаже. Корректировка к ним не требуется.

Аналог № 1 помещение расположенное в цокольном этаже здания. Корректировка к данному аналогу составила -6% (0,94 в долях).

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.408, таб.333.



Таблица 332. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,26	1,33
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,18	1,23
	цоколь	0,79	0,85	1,00	1,05
	подвал	0,75	0,81	0,95	1,00

Таблица 333. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,16	1,22	1,30
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,06	1,12
	цоколь	0,82	0,95	1,00	1,06
	подвал	0,77	0,89	0,94	1,00

7807128 ООО "КонТраст"

408

Наличие отдельного входа

Оцениваемое помещение имеет отдельный вход со стороны улицы и так же со двора. У всех аналогов имеются отдельные входы со стороны улицы, что является основным ценообразующим фактором. Корректировка не требуется.

Наличие инженерных коммуникаций

Объект оценки обеспечен инженерными коммуникации, как и объекты-аналоги. Корректировки не требуются.

Отделка помещений

Объект оценки имеет типовую отделку помещений, состояние - требует капитального ремонта, аналогично объекту аналогу № 2. Корректировка к нему не требуется. Объекты аналоги №№ 1,3,4 имеют типовой ремонт, состояние хорошее. Корректировка к ним составит -22% (0,78 в долях).

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.481, таб.427.



Таблица 427. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,22	1,36	1,55
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,82	1,00	1,12	1,28
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,73	0,89	1,00	1,14
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,64	0,78	0,88	1,00

17 от 26 ООО "Ко

Поправка на различие в общей площади

Поправка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади объекта в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.327, рис.109.

Для расчета корректировки использовался усредненный коэффициент торможения в размере -0,06.



Рис. 109. Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от площади, данные по Санкт-Петербургу. Доверительный интервал.

17807/26 ООО "КонТраст"

Таблица 11.2 Корректировка на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м.	**180,80**	150,00	155,50	278,00	225,00
Коэффициент торможения (среднее значение)	-0,060				
Коэффициент	0,8712	0,8810	0,8791	0,8490	0,8598
Корректировка, %		**-1,11%**	**-0,90%**	**2,61%**	**1,33%**

* Здание, в котором расположено помещение, относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа». Весь центр г. Санкт-Петербурга относится к культурному историческому центру. В данной работе рассчитывается ставка аренды за помещение. Поэтому данный статус здания не влияет на уровень ставки аренды на рынке.

Весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты рассчитывались как взвешенные величины обратно пропорциональные суммам процентных и переведённых в процентные абсолютные поправки к единице сравнения корректировок по модулю. В основе лежит принцип: чем меньше корректировок вносится в аналог, тем ближе он по своим характеристикам к объекту оценки и тем больше должен быть его удельный вес в процессе согласования результатов. Этим минимизируется роль субъективного фактора. Таким образом, последовательность определения весов, следующая:

- Преобразуются в процентные поправки абсолютные поправки к единице сравнения.
- Суммируются по модулю все процентные поправки каждого аналога.
- Определяются обратные величины.
- Суммируются обратные величины.

Коэффициент вариации

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. В качестве проверки однородности выборки используется коэффициент вариации. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического.

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

К =СТАНДОТКЛОН(…)/СРЗНАЧ(…)

Где К – коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛОН(…) – среднеквадратическое отклонение по выборке;

СРЗНАЧ(…) – среднее значение аргументов (среднее арифметическое).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%.

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет 19% менее указанного значения - выборка однородна.

Таблица 11.3 Таблица расчета рыночной стоимости ставки аренды объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	**Оцениваемый объект**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	торговое назначения	свободное коммерческое назначение	свободное коммерческое назначение	свободное коммерческое назначение	свободное коммерческое назначение
Адрес	г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н	Санкт-Петербург, Литейный пр-т, 45/8	Санкт-Петербург, ул. Пестеля, 27	Санкт-Петербург, Владимирский пр-т, 13/9	Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, 31
Цена предложения (аренды в месяц) с НДС-22%, руб.		280 000	300 000	450 000	500 000
Цена предложения (аренды в месяц) с НДС, руб./кв.м.		1 866,67	1 929,26	1 618,71	2 222,22
Площадь, м2	180,80	150,00	155,50	278,00	225,00
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-6,60%	-6,60%	-6,60%	-6,60%
поправка, руб.		-123,20	-127,33	-106,83	-146,67
с поправкой на торг, руб.		1 743,47	1 801,93	1 511,88	2 075,55
Этаж расположения	подвал	цокольный	подвальный	подвальный	подвальный
поправка , %		-6,00%	0,00%	0,00%	0,00%
поправка, руб.		-104,61	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 638,86	1 801,93	1 511,88	2 075,55
Отделка	Стандартная отделка. Требует капитального ремонта.	стандартный ремонт	требует ремонта	стандартный ремонт	стандартный ремонт
поправка , %		-22,00%	0,00%	-22,00%	-22,00%
поправка, руб.		-360,55	0,00	-332,61	-456,62
с поправкой, руб.		1 278,31	1 801,93	1 179,27	1 618,93

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, м2	**180,80**	150,00	155,50	278,00	225,00
Коэффициент торможения (среднее значение)	-0,060				
Расчетный коэффициент	0,8712	0,8810	0,8791	0,8490	0,8598
поправка на площадь, %		-1,11%	-0,90%	2,61%	1,33%
поправка, руб.		-14,19	-16,22	30,78	21,53
с поправкой, руб.		1 264,12	1 785,71	1 210,05	1 640,46
Валовая коррекция, руб.		-602,55	-143,55	-719,21	-288,80
Абсолютная валовая коррекция, %		0,29	0,01	0,25	0,23
Обратная величина валовой коррекции	111,80	3,45	100,00	4,00	4,35
Вес при согласовании	1,000	0,031	0,894	0,036	0,039
вклад в итоговую стоимость, руб.		39,19	1 596,42	43,56	63,98
Рыночная стоимость арендной платы (ставка аренды) 1 м2, руб./мес. с НДС					**1 743**
Рыночная стоимость (ставка аренды) руб./мес. с учетом НДС					**315 134**
Рыночная стоимость (ставка аренды) руб./год. с учетом НДС					**3 781 608**

Таким образом, величина рыночной арендной ставки объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода, составляет:

Тип недвижимости	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей			
				в месяц с НДС-22%	в месяц без НДС-22%	в год с НДС-22%	в год без НДС-22%
Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н	78:31:0001283:4227	180,80	315 134	258 306,56	3 781 608	3 099 678,69

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

Обычно решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем согласования стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. В этом случае существуют два базовых метода согласования:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Данный метод может быть использован только в том случае, когда уже есть результаты по любым двум либо трем вышеназванным подходам.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из методов. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам, полученным каждым из двух методов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля исследуемой величины, полученной в результате использования каждого из применяемых методов, присутствует в итоговом значении. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Таким образом, для сведения результатов расчётов к единому значению Оценщик применил метод взвешивания. Расчёт вёлся по формуле:

$$V=V1*k1+V2*k2+V3*k3$$

где:

V- взвешенный (итоговый) результат расчёта
V1-результат расчёта, определённый сравнительным подходом
V2-результат расчёта, определённый доходным подходом
V3-результат расчёта, определённый затратным подходом
k1-удельный вес (весовой коэффициент) сравнительного подходом
k2-удельный вес (весовой коэффициент) доходного подхода
k3-удельный вес (весовой коэффициент) затратного подхода

Расчет объекта оценки проводился только сравнительным подходом. Выбор подходов и обоснование смотреть в соответствующем разделе Отчета.

На рынке представлено достаточное количество сопоставимых объектов-аналогов для применения сравнительного подхода, который наиболее точно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Таким образом удельный вес подходов при согласования принят равным: для сравнительного подхода 100%. Затратный и доходный подходы не использовались в расчетах. Согласование в нашем случае не требуется.

Согласно ФСО I п. 14 результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. Согласно заданию на оценку, указание интервала значений не требуется.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость** права владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости: нежилое помещение с кадастровым номером: 78:31:0001283:4227, общей площадью 180,8 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н, составляет на дату оценки 27.03.2026г:

Тип	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей	
				в год с НДС-22%	в год без НДС-22%
Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н	78:31:0001283:4227	180,80	3 781 608	3 099 678,69

Оценщик _____ Бессонов Е.В.

Директор производственного департамента
по оценке и экспертизе ООО «КонТраст» _____ Игнашина И.Г.

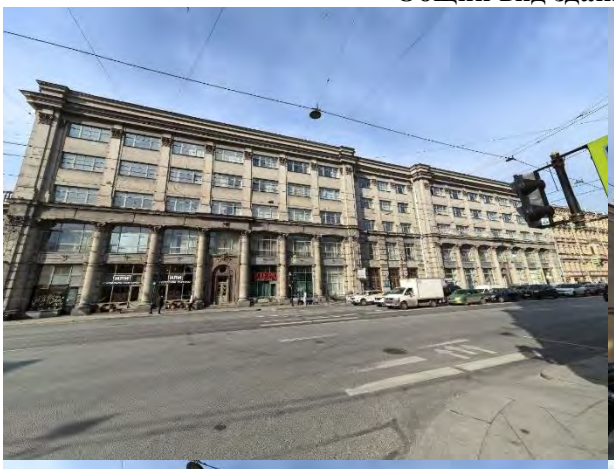
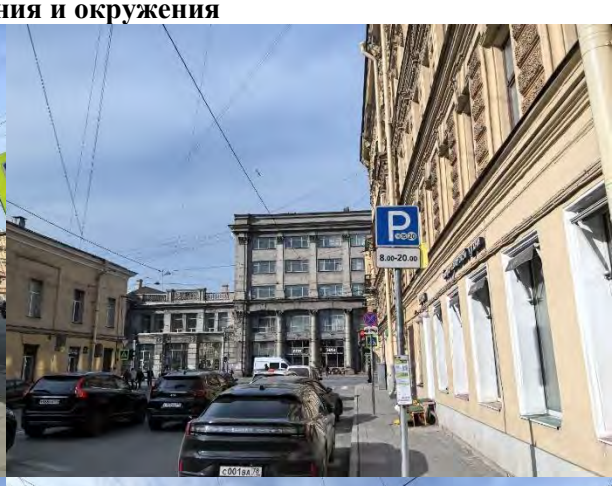
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

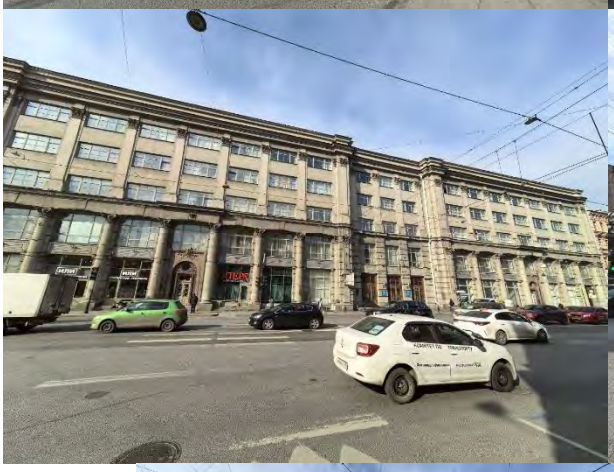
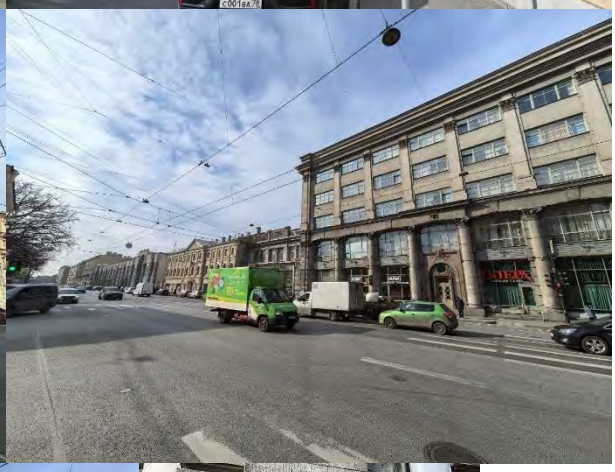
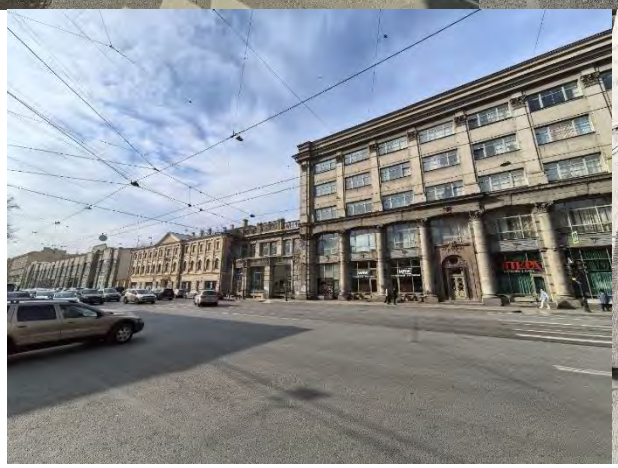
Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; - Справочная информация Росреестра в режиме online; - Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет-сайтов	- https://rosreestr.ru - https://www.maps.yandex.ru - http://economy.gov.ru - http://www.consultant.ru - https://yandex.ru/maps/
Предложения о продаже объектов-аналогов	- https://www.avito.ru, https://www.cian.ru и др.
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов	- Справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А.
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7);
Перечень использованных литературных источников	- «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. - Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. - С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. - В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - Спб.: Питер, 2013, - 384. - Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013 - Прочие источники информации, ссылки приведены по тексту отчета

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общий вид здания и окружения

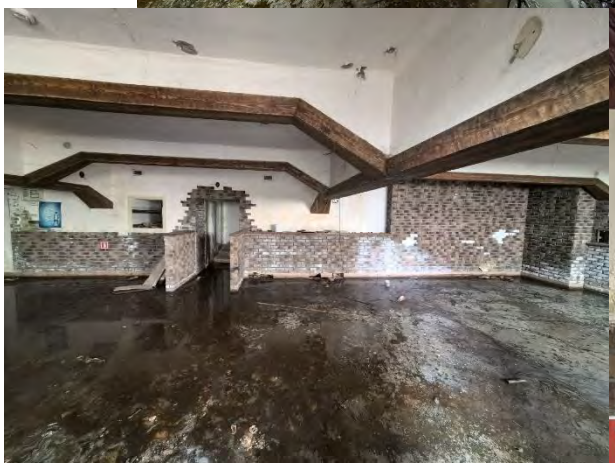

Вход в помещение



Внутренние помещения













РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Аналог 1

01.04.2026, 12:39 Свободного назначения, 150 м² в Санкт-Петербурге | Аренда коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге | Авито...

Для бизнеса Карьера в Авито Ещё Разместить объявление Мои объявления

Avito Поиск по объявлениям Санкт-Петербург, район, метро

Главная _ _ Сдам Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 150 м²

280 000 ₽ в месяц

♡ В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

История цены

1 867 ₽ в месяц за м², залог 280 000 ₽



8 958 412-64-01

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!





Петер

Арендодатель

На Авито с 2022 года

Документы проверены

Эковклад: −8,41 тонн CO_2

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 150 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1
Высота потолков: 2.8 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 30 кВт, можно увеличить
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Сообщения

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_8003867172?context=H4sIAAAAAAAA... 1/3

Расположение

Санкт-Петербург, Литейный пр-т, 45/8
Чернышевская 11–15 мин. Маяковская 11–15 мин.
Гостиный двор 11–15 мин. Показать карту

Описание

Предлагается в аренду ОТ СОБСТВНИКА, сверх-проходимое помещение универсального назначения в "золотом треугольнике" Санкт-Петербурга. Первая линия Литейного проспекта .

Помещение имеет следующие характеристики:
- назначение - универсальное, нежилое;
- площадь - 150 м2;
- этаж высокий цокольный .
- 2 входа, один с улицы и второй со двора;
- 6 витринных окон
- высота потолков - 2,8 м.кв.;
- электроснабжение 30кВт;
- подведены все городские коммуникации.

Ближайшая станция метро "Чернышевская", "Гостинный двор".
В доме проводили капитальный ремонт. В 2025 году.
Звоните мне в любой день , организую просмотр, предоставлю все необходимые документы, разумный торг и арендные каникулы обсуждается индивидуально, все зависит от концепции арендатора .

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: нет

№ 8003867172 · 27 марта в 09:27 · 204 просмотра (+14 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Сообщения 99+

Аналог 2

01.04.2026, 12:49 Свободного назначения, 155 м² в Санкт-Петербурге | Аренда коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге | Авито...

Для бизнеса Карьера в Авито Ещё Разместить объявление Мои объявления

Avito Поиск по объявлениям Санкт-Петербург, район, метро

Главная ... ... Сдам Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 155 м²

300 000 ₽ в месяц

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

История цены

1 935 ₽ в месяц за м², залог 300 000 ₽



8 930 227-29-98

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



Валерий Нам
Арендодатель
На Авито с 2018 года

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 155 м²
Этаж: подвальный
Высота потолков: 2.8 м
Отделка: без отделки

Мощность электросети: 60 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Закрытые точки рядом
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи
Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов
Все плюсы и минусы локации

Сообщения

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_155_m_7730204294?context=H4sIAAAAAAAA... 1/3

Купить отчёт от 220 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

Санкт-Петербург, ул. Пестеля, 27
Чернышевская 6–10 мин.
Гостиный двор 16–20 мин. Маяковская 16–20 мин. Показать карту

Описание

Сдается помещение на углу Пестеля и Литейного проспекта, центр Санкт-Петербурга

Площадь: 155,5 м²
Тип помещения: подвальное с окнами
Высота потолков: 2,8
Входы: отдельный вход с улицы + вход со двора
Коммуникации: все подключены
Мощность: 60

Локация

Помещение находится в самом сердце Петербурга — угол улицы Пестеля и Литейного проспекта.
Рядом Невский проспект, Летний сад, до станции метро 8 минут в пешком.
Высокий пешеходный и туристический трафик, активный поток жителей центра города. Рядом БЦ и визовые центры.

Подходит под:

Кофейню
Пекарню
Магази
Парикмахерскую
Ателье
Офис
Шоурум
Интернет-клуб
Кальянную
и другие виды коммерческой деятельности.

О здании

Сообщения

Тип здания: жилой дом Парковка: нет

Удалённость от дороги: первая линия

№ 7730204294 · 29 марта в 21:43 · 151 просмотр (+2 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Бц Рубинштейна 34 · Бц Балаклавский · Бц Манхэттен · Бц Беккель-вере...Ещё 7

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение

Займы онлайн Карта сайта Свежие объявления

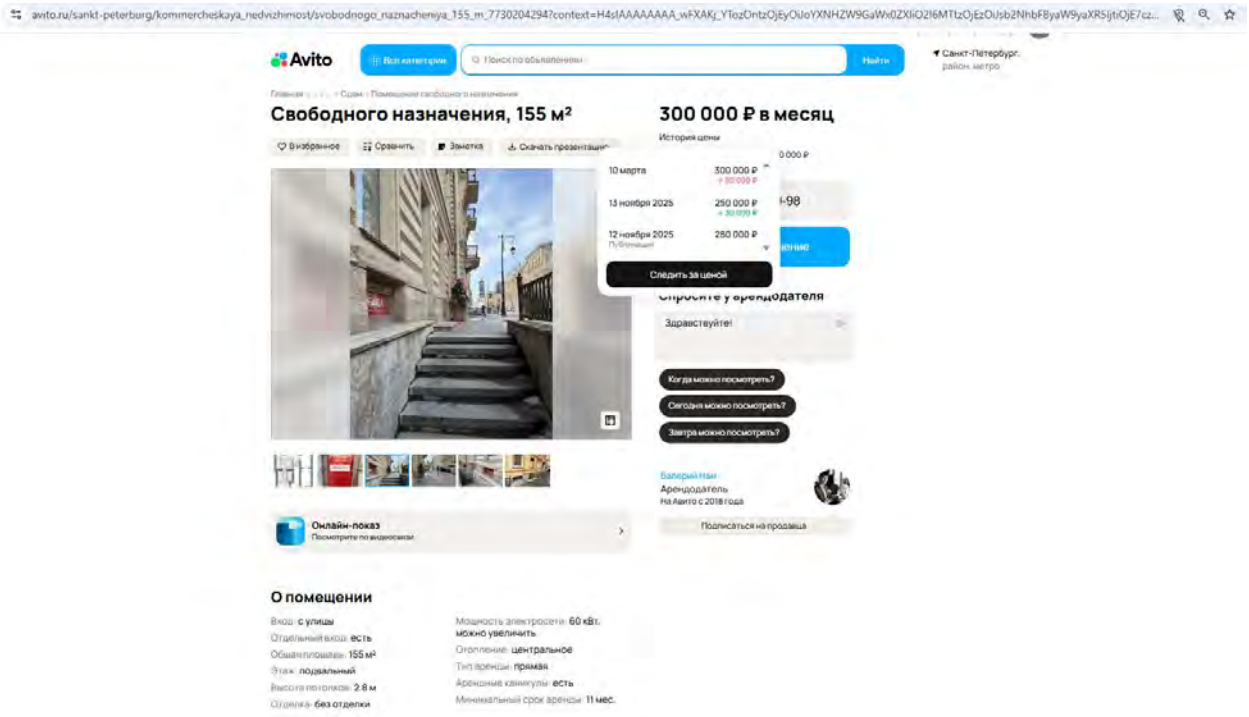
Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения

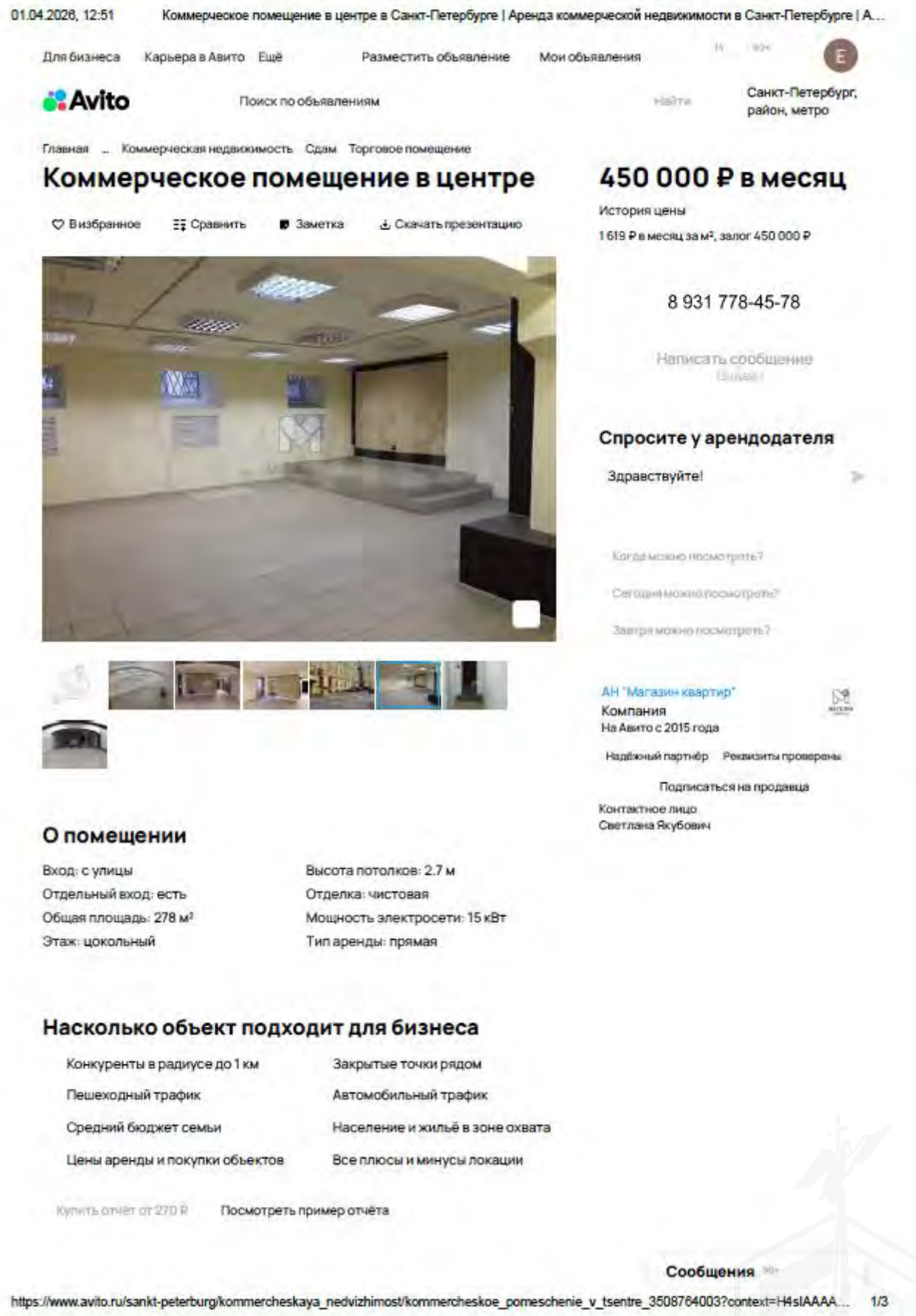
РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



Аналог 3



01.04.2026, 12:51 Коммерческое помещение в центре в Санкт-Петербурге | Аренда коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге | А...

Для бизнеса Карьера в Авито Ещё Разместить объявление Мои объявления

Avito Поиск по объявлениям Найти Санкт-Петербург, район, метро

Главная ... Коммерческая недвижимость Сдам Торговое помещение

Коммерческое помещение в центре

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

450 000 ₽ в месяц

История цены

1 619 ₽ в месяц за м², залог 450 000 ₽

8 931 778-45-78

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

АН "Магазин квартир"
Компания
На Авито с 2015 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана Якубович

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 278 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 2.7 м
Отделка: чистовая
Мощность электросети: 15 кВт
Тип аренды: прямая

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Сообщения

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_v_tsentre_3508764003?context=H4sIAAAA... 1/3

Расположение

Санкт-Петербург, Владимирский пр-т, 13/9
Достоевская до 5 мин. Владимирская до 5 мин.
Маяковская 6–10 мин. Показать карту

Описание

Агентство недвижимости Магазин квартир является членом Ассоциации риэлторов.

Сдается коммерческое помещение в центре у метро Владимирская.

Общая площадь 278 м2. Помещение располагается на цокольном этаже, отдельный вход с улицы и со двора, 3 торговых зала, 9 фасадных окон, хороший ремонт, мощность 15 кВт по договору, возможно увеличение, все коммуникации.

Возможно разместить рекламную вывеску на фасаде здания.

Арендаторы-соседи: пекарня, кафе, магазин одежды, оптика, салон связи, театр Ленсовета и другие.

Возможное назначение: магазин одежды, обуви, канцтовары, метизы, всё для дома, салон красоты, мебельный магазин и т.п

Арендная ставка 450 000 руб/мес. Коммунальные услуги не входят в стоимость аренды.

Звоните, организую оперативный показ.

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

№ 3508764003 · 27 марта в 18:36 · 1100 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Бц Дос 12а · Бц Сущевский Вал 5с28 · Бц Каланчевская 13 · Бц Белая Пло... Ещё 5

Сообщения

Аналог 4

Аренда на Лиговском, 225 м²

500 000 ₽ в месяц

История цены

2 222 ₽ в месяц за м², залог 500 000 ₽

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

8 989 400-27-43



Спросите у арендодателя

Здравствуйте!



Сеть бизнес-центров "Редуктор"

Компания

Подписаться

8 лет на Авито | 106 подписчиков | Реквизиты проверены

Роман

Контактное лицо

Онлайн-показ

Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 225 м²

Аренда части: возможна

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.5 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км Закрытые точки рядом

Сообщения

Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи
Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, 31
Площадь Восстания до 5 мин.
Маяковская 6–10 мин. Чернышевская 11–15 мин. Показать карту

Описание

НЕ АГЕНСТВО. СОБСТВЕННОСТЬ!!!

Без комиссий, прямой договор.

Предлагается помещение с большим пешеходным трафиком.

Цоколь.

Идеально для общественного питания, но готовы рассмотреть любые виды деятельности.

В аренду предлагается как целиком помещение, так и его часть.

Все договора с монополистами и энергоснабжающими организациями в наличии.

Два входа (оба с Лиговского проспекта).

Электричество: сейчас 15 кВт, возможно увеличение под запросы Арендатора.

Нет ограничений по назначению: общепит, торговля , любое коммерческое использование.

Аренда помещения спб

Сообщения 99+

Аренда коммерческого помещения

Помещение для кафе

Помещение для ресторана

Аренда коммерческой недвижимости

ПВЗ

Wildberries

Аптека

Одежда

Помещение для торговли

О здании

Тип здания: жилой дом
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 4609197011 · 24 марта в 12:55 · 627 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

Другие объявления компании

Торговый центр с арендаторам...
330 000 000 ₽ за всё
Санкт-Петербург, Курортный р-н,...
13 марта 12:06

Аренда на Лиговском, 110...
300 000 ₽ в месяц
Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, 31,...
24 марта 13:23

Офис склад торговля, 12 м²...
16 000 ₽ в месяц
Санкт-Петербург, Промышленная ул....
13 марта 11:36

Офис Произво
600 000
Санкт-Промыш
19 марта

Бц Стоун Ленинский · Бц Каланчевская 13 · Бц Белая Площадь Корпус А... Ещё 5

Сообщения

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

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

ООО «КонТраст»

a.karimova@contrust.bz

info@contrust.bz

№05-15-9688/26-0-0 от 25.03.2026

На № _____ от _____

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 12

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое помещение 42-Н площадью 180,8 кв.м кадастровый № 78:31:0001283:4227, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 53, литера А.
2. Имущественные права на объект оценки: государственная собственность Санкт-Петербурга
3. Цель оценки: определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»
4. Дата проведения оценки: оценка проводится в ценах на дату осмотра
5. Вид стоимости: рыночная
6. Предпосылки стоимости:
- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) из числа физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющих право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;
- 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, объект по адресу: 78:31:0001283:4227, относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа»

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

8. Срок проведения оценки: устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 03.12.2025 № 25000775.
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: начальник эксплуатационного участка ООО «ПРЭО «Нежилой фонд» Иванова Наталья Николаевна, контактный номер
телефона 8 (911)-272-51-90
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 7308C0FC1F97BD9569B3ACE910C472B1 Владелец **Щукина Прива Васильевна** Действителен с 17.02.2026 по 15.05.2027 _____	О _____Ф.М.Калимуллин

Лушша О.В.
Коритан Н.В., 241,55,60 koritan@commim.spb.ru

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	Литейный проспект		
Номер дома	53	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Литейный проспект, дом 53

Тип здания:

√	Капитальное
	Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

	здание		часть здания
	сооружение		часть сооружения
√	помещение(я)		часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
42-Н	42-Н

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

√	Электроснабжение
√	Водоснабжение
√	Отопление
√	Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

√	Электроснабжение
√	Водоснабжение
√	Отопление
√	Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

√	Электроснабжение	√	Водоснабжение
√	Отопление	√	Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	25
С улицы общих:		
Со двора отдельных:		
Со двора общих:	1	28
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**180.8**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	180.8	42-Н
Коэффициент потребительских качеств *:**		
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**		
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	180.8	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:180.8 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2023-12387670 от 20.01.2023 на основании обращения СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" №04-10-18292/23-1-1 от 18.04.2023.

Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 27.04.2023.

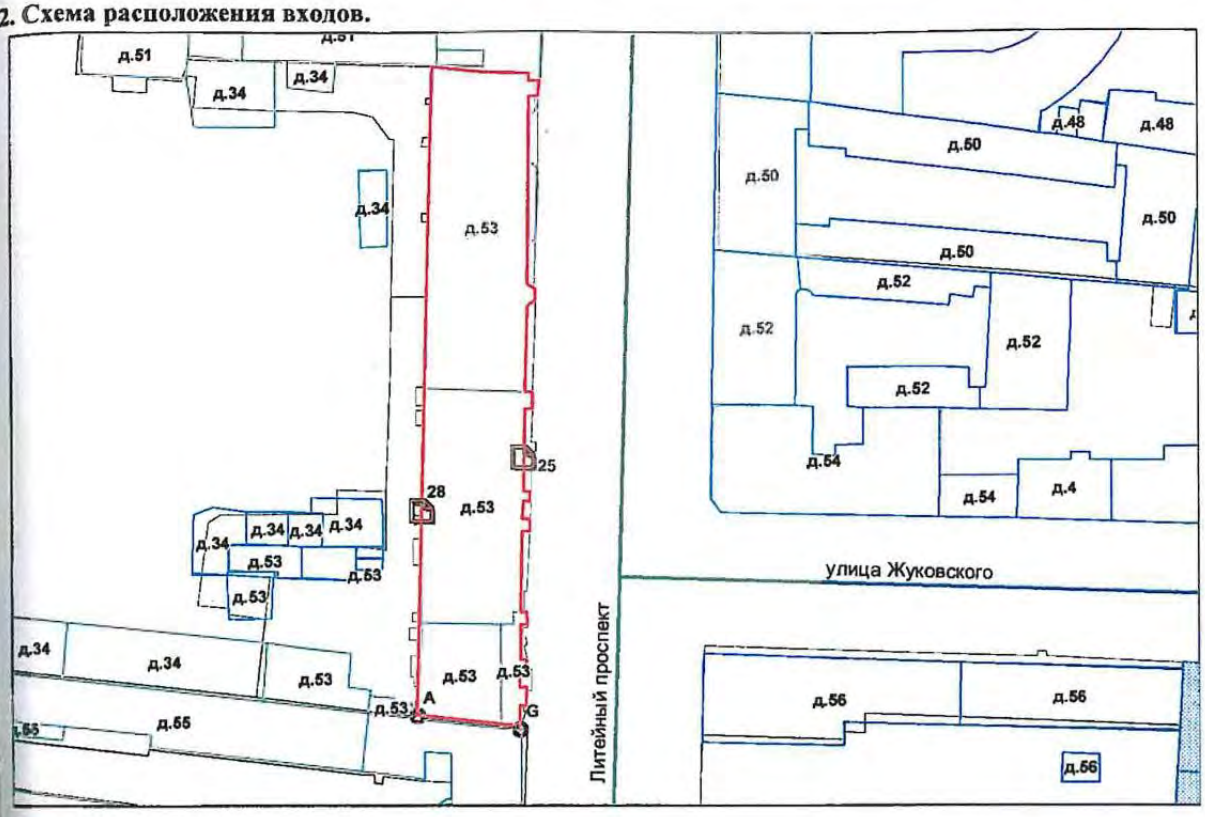
* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости
** не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение
*** не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

2. Схема расположения входов.



— *- границы строения*

Дополнительные сведения о строении: _____

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	G	25	115512.72	94325.44	
2	A	28	115495.27	94316.23	

Исполнитель: Иванова А.Ю.

Начальник ПИБ Центральное
Департамента кадастровой
деятельности: В.Б.Митичева

Район: Центральный

Дата: 27 апреля 2023 года

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Всего пронумеровано и
прошнуровано 2 листа(ов)
«21» 04 2023г.
Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности
В.Б. Митичева

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 11.03.2026, поступившего на рассмотрение 11.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31967551	
Кадастровый номер:	78:31:0001283:4227
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001283
Дата присвоения кадастрового номера:	04.03.2014

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 42-Н
Площадь:	180.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3556373.44
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001283:3034
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:31:0001283:4098; 78:31:0001283:4115
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
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Кашунцова Лариса Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 20.12.2013

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3D9971A1B4797900005571010400019781A3
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31967551	
Кадастровый номер:	78:31:0001283:4227

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
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Ваулина Анастасия Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3D9971A1B4797900005571010400019781A3
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31967551	
Кадастровый номер:	78:31:0001283:4227

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 78-78-89/107/2014-046 11.11.2014 00:00:00
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:			
	4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		дата государственной регистрации:	11.11.2014 00:00:00	
		номер государственной регистрации:	78-78-89/107/2014-046	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 4B97141113979980055219104000197E443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31967551	
Кадастровый номер:	78:31:0001283:4227

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 4B97141113979980055219104000197E443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

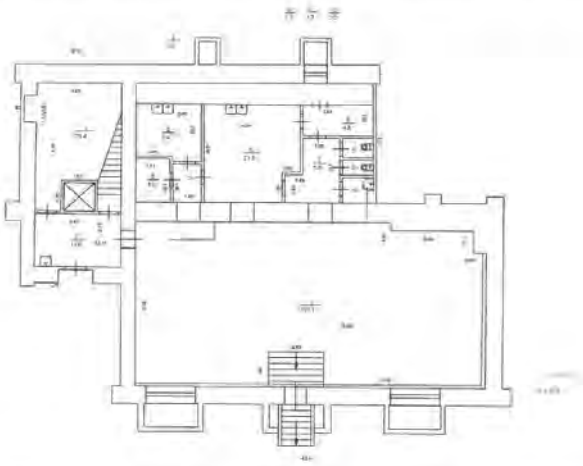
CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31967551			
Кадастровый номер: 78:31:0001283:4227	Номер этажа (этажей): подвал		



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479799600555519104000197844
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.04.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

Акт обследования объекта нежилого фонда

г. Санкт-Петербург «15» декабря 2025 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, Литейный пр., 53, лит. А, пом. 42-Н
2. Площадь: 180,8 кв.м.
3. Этаж: подвал
4. Входы: отдельный с улицы через приямок, общий со двора
5. Кадастровый номер: 78:31:0001283:4227
6. Состояние: удовлетворительное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 18.11.2025г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
В помещении проходят транзитные трубы.
Сантехническое оборудование в ч.п.4 демонтировано (2 раковины) (фото №12).
Сантехническое оборудование в ч.п.5 демонтировано (2 раковины) (фото №14).
Сантехническое оборудование в ч.п.8 демонтировано (унитаз) (фото №23).
Сантехническое оборудование в ч.п.10 демонтировано (раковина), установлено новое сантехническое оборудование (унитаз) (фото №27).
Визуально выявлены перепланировки:
дверной проем в стене между ч.п.1 и ч.п.5 переоборудован в оконный проем (фото №8).
дверной проем в перегородке между ч.п.5 и ч.п.6 зашит (фото №21).
дверной проем в перегородке между ч.п.5 и ч.п.6 зашит (фото №14).
перегородки между ч.п.7,8,9,10 демонтированы, установлены новые перегородки с дверями, образованы новые ч.п. (фото №22-29).

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon Coolpix AW130 № 413 40031890

Лицо, ответственное за обеспечение доступа: ООО «ПРЭО «Нежилой фонд»
Домнин Александр Петрович 8-931-979-05-31

Приложение: материалы фотофиксации на 5 л.

Инспектор по обследованию ОНФ
отдела проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Ястребов Д.А.
(ФИО)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 15.12.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., 53, лит. А, пом. 42-Н

Фото №1

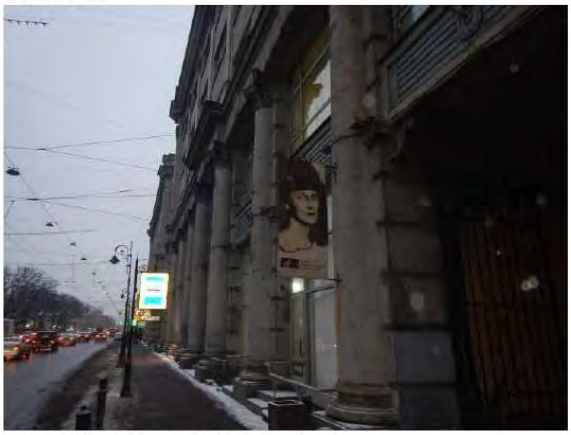


Фото №2



Фото №3 (вход в помещение)



Фото №4 (ч.п.1)



Фото №5 (ч.п.1)



Фото №6 (ч.п.1)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 15.12.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., 53, лит. А, пом. 42-Н

Фото №7 (ч.п.1)



Фото №8 (ч.п.1)



Фото №9 (ч.п.1)



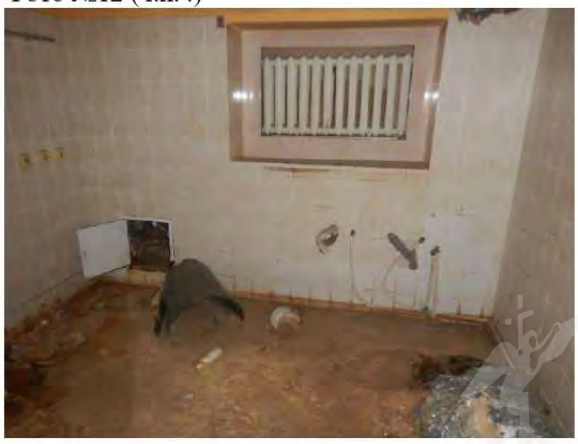
Фото №10 (ч.п.2)



Фото №11 (ч.п.3)



Фото №12 (ч.п.4)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 15.12.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., 53, лит. А, пом. 42-Н

Фото №13 (ч.п.4)



Фото №14 (ч.п.5)



Фото №15 (ч.п.5)



Фото №16 (ч.п.5)



Фото №17 (ч.п.6)



Фото №18 (ч.п.6)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 15.12.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., 53, лит. А, пом. 42-Н

Фото №19 (ч.п.7)



Фото №20 (ч.п.7)



Фото №21 (ч.п.1)



Фото №22 (ч.п.7)



Фото №23 (ч.п.8)



Фото №24 (ч.п.7,8,9,10)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 15.12.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., 53, лит. А, пом. 42-Н

Фото №25 (ч.п.7,8,9,10)



Фото №26 (ч.п.7)



Фото №27 (ч.п.10)



Фото №28 (ч.п.10)



Фото №29(ч.п.10)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

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

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

**Заместителю директора СПБ ГКУ
«Имущество Санкт-Петербурга»**

Очкивской О.С.

№01-57-5083/26-0-1 от 02.03.2026

№ 01-57-5083/26-0-0 от 02.03.2026
На № 04-07-4457/26-0-0 от 02.03.2026

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А** на основании Распоряжения КГИОП № 10-33 от 20.10.2009 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа».

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

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

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

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 6A7E63645C497806FD6B096CDBA46388
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 12.02.2025 по 08.05.2026

Е.В. Коробкова

Долгушина М.И.
(812) 417-43-46

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

№01-43-19680/25-0-1 от 25.08.2025

На № 04-07-18345/25-0-0 от 01.08.2025

Рег. № 01-43-19680/25-0-0 от 01.08.2025

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

Очкивской О.С.

gku@commim.spb.ru

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает, что сведения об охранном обязательстве объекта культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа» (г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А), было направлено в Ваш адрес письмом от 19.06.2025 № 01-43-12686/25-0-1, и являются актуальными.

Дополнительно сообщаем, что ранее на помещение 42-Н, являющееся частью Объекта, охранное обязательство КГИОП не заключалось.

Приложение: копия письма № 01-43-12686/25-0-1 на 1 листе в 1 экз.

Начальник Юридического управления – юрисконсульт КГИОП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 2CEC28D1BC1153CF2D21AA516A6B129D
Владелец Трушина Жанна Германовна
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Ж.Г. Трушина

Обухова Ю. С., 576-15-36

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

07.11.2024 № 514-05/24

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

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

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А (далее – объект), 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 заместителем председателя Комитета Агановой Г.Р.

Заместитель председателя Комитета Г.Р. Аганова

УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением КГИОП «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

от «07» ноября 2024 г. № 514-об/24

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

Здание Шереметьевского пассажа

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

7	9	1	4	1	0	0	2	9	1	6	0	0	0	5

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников 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)[1]:

имеется [V] отсутствует [ ]

(нужное отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

---

1 В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

1.2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

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

☐ федерального значения ☐ регионального значения ☐ муниципального значения

(нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

☐ памятник ☐ ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

1.5. 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:

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул. д. корп. и (или) стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на ___ листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны 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:

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

№	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ):

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия 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, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, 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 выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) 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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия 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 либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического 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;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ 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.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

ограничению КГИОП не установлено.

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение 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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Информационная надпись установлена в центральной части лицевого фасада объекта культурного наследия, с южной стороны от входной группы.

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	На момент утверждения охранного обязательства установка информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия актом КГИОП не предусмотрена.		

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечивать условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с Порядком обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Минкультуры России.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

в соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73-ФЗ

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

7.4. Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с действующим законодательством, предусматривающим получение согласования проектной документации с КГИОП.

7.5. 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.

7.6. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в КГИОП.

7.7. Обеспечивать при необходимости разработку специальных технических условий, содержащих комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия.

7.8. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в описи предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры объекта культурного наследия, являющейся приложением к настоящему охранному обязательству, не перемещать указанные предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры (при наличии).

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 04.06.2024;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 20.05.2024, 21.05.2024).

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Приложение № 1
к охранному обязательству

Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия*

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание[2]
1	Выполнить ремонт лицевого фасада объекта культурного наследия в границах помещения 1-Н (ком. 2-4), площадью 61,8 кв.м., части здания 1-Н (ком. 1, 5-23) площадью 535,6 кв.м., части здания 22-Н (ком. 13-18) площадью 150 кв.м., с кадастровым номером 78:1283:0:33 в порядке статьи 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».	В соответствии с решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.04.2017 по делу № А56-77685/2016.	1. Акт технического состояния от 05.09.2024 № 06-12-432/23-24-0. 2. Письма КГИОП от 05.09.2024: № 06-12-432/23-17-0; № 06-12-432/23-18-0; № 06-12-432/23-19-0; № 06-12-432/23-20-0; № 06-12-432/23-21-0; № 06-12-432/23-22-0; № 06-12-432/23-23-0.
2	В установленном порядке выполнить работы по приведению помещений 41-Н, 46-Н (быв. 1-Н) и 45-Н (быв. 22-Н), расположенных в объекте культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП, включая оконные и дверные заполнения помещений, с	В соответствии с решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.06.2021 по делу № А56-112708/2020	1. Акт технического состояния от 05.09.2024 № 06-12-432/23-24-0. 2. Письма КГИОП от 05.09.2024: № 06-12-432/23-17-0; № 06-12-432/23-18-0; № 06-12-432/23-19-0; № 06-12-432/23-20-0; № 06-12-432/23-21-0;

2 Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

	демонтажем баннеров «Аренда 939-38-55», «KNRU.RU», установленных в оконных заполнениях со стороны лицевого фасада по 1-3-ой осям слева от входа в лестницу 6ЛК с устранением граффити на стеклах и профиле рам.		№ 06-12-432/23-22-0; № 06-12-432/23-23-0.
3	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию фасадов объекта культурного наследия, включая демонтаж установленного без согласования с КГИОП дополнительного оборудования.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 04.07.2024 № 06-12-432/23-9-0. 2. Письма КГИОП от 04.07.2024: № 06-12-432/23-10-0; № 06-12-432/23-11-0; № 06-12-432/23-12-0; № 06-12-432/23-13-0; № 06-12-432/23-14-0; № 06-12-432/23-15-0; № 06-12-432/23-16-0. 3. Акт технического состояния от 05.09.2024 № 06-12-432/23-24-0. 4. Письма КГИОП от 05.09.2024: № 06-12-432/23-17-0; № 06-12-432/23-18-0; № 06-12-432/23-19-0; № 06-12-432/23-20-0; № 06-12-432/23-21-0; № 06-12-432/23-22-0; № 06-12-432/23-23-0.

*Установленные охранным обязательством виды работ не изменяют и не отменяют необходимости исполнения вступивших в законную силу судебных актов в отношении объекта.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Приложение № 2
к охранному обязательству

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия[3]:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание [4]
1	Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.	Письма КГИОП от 04.07.2024: № 06-12-432/23-10-0; № 06-12-432/23-11-0; № 06-12-432/23-12-0; № 06-12-432/23-13-0; № 06-12-432/23-14-0; № 06-12-432/23-15-0; № 06-12-432/23-16-0.

3 Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

4 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации[5]:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание[6]
1	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения.	

5 Заполняется в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.

6 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

Экземпляр № 1

791410029160005

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



16.04.2022
Дата съемки (число,месяц,год)

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Здание Шереметьевского пассажа

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

1914; 1930-е

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

- Приказ Минкульта РФ № 117 от 19.01.2015 г.
- Распоряжение КГИОП "О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-33 от 20.10.2009 г.

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

Санкт-Петербург, Литейный пр., 53, лит. А

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 26.10.2009 г.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1 Объемно-пространственное и планировочное решение территории: местоположение границ территории; расположение на участке прямоугольного здания. 2 Объемно-пространственное решение: прямоугольное в плане здание на подвале, состоящее из 5-этажного северного и 2-этажного южного корпусов, его исторические габариты и конфигурация; два ризалита северного корпуса, их местоположение, габариты; крыши северного и южного корпусов, их исторические конфигурация и габариты, в том числе, высотные отметки коньков и карнизов; воротный проезд с плоским перекрытием, разделенным фермами на секции – историческое местоположение, конфигурация (прямоугольный), габариты. 3 Конструктивная система: фундамент; исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); междуэтажные перекрытия – местоположение; две межэтажные двухмаршевые лестницы Л2, Л4 с коваными ограждениями,* их историческое местоположение, конструкция, габариты; исторический рисунок (кольца, растительные завитки, вертикальные стойки), материал и техника исполнения ограждений; * часть ограждений утрачена, ступени облицованы серым мрамором исторические межэтажные двухмаршевые лестницы, их местоположение, конструкция, габариты. 4 Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен, включая решение помещений с исторической отделкой. 5 Архитектурно-художественное решение фасадов: лицевой фасад северного корпуса, его историческое архитектурно-художественное решение в приемах неоклассицизма с элементами модерна; материал отделки цоколя – серый гранит (фасад), известняковая скоба (воротный проезд); материал и характер отделки фасада – серый, черный и красный гранит (необработанный и полированный), терразитовая штукатурка; линейный руст межоконных простенков в уровне 1-2-го этажей, угловых частей ризалитов; два кронштейна воротного проезда, декорированных акантовыми листьями и орнаментальным поясом; ступени серого гранита, их местоположение (центральная часть фасада), конфигурация, габариты; дверные проемы, объединенные с витринными оконными проемами – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; исторические металлические заполнения, их конструкция (одностворчатые полусветлые), материал, оформление (с накладным металлодекором); три прямоугольных проема – местоположение (центральная часть фасада), конфигурация (прямоугольные), габариты; исторические дубовые заполнения дверных проемов, их конструкция (многостворчатые, полусветлые, с остекленной прямоугольной фрамугой), материал, оформление (квадратные филенки), историческая фурнитура (ручки-скобы); два дверных проема, оформленных в виде порталов из красного гранита с профилем по периметру, дентикулами и рельефным картушем с гербом Шереметева и лентами в завершении; в центральной части арочная ниша с люкарной, обрамленной рельефным растительным орнаментом – местоположение (ризалиты), конфигурация (прямоугольные), габариты; оформление проемов вертикальными филенками черного гранита с геометрическим орнаментом, гладкими гранитными наличниками; исторические деревянные дверные заполнения, их местоположение, конструкция (двустворчатые, полусветлые, с прямоугольной остекленной фрамугой), материал, оформление (филенки, фигурные рамы); приямки, облицованные по краю плитами серого гранита, с металлическими ограждениями; оконные проемы, включая проемы витринного типа, соединенные с дверными, 1-5-го этажей, проемы приямков – историческое местоположение, конфигурация (прямоугольные, круглой формы), габариты; исторические материал (металл), цвет, конструкция, рисунок расстекловки заполнений оконных проемов; стилизованные уплощенные арочные перемычки над оконными проемами 2-го этажа, замковые камни, в том числе с маскаронами; исторический металлодекор, его местоположение, конструкция, рисунок; прямоугольные профилированные филенки с тройными флагштоками на восьмиугольном креплении – над оконными проемами 1-го этажа; ограждения приямков в виде поручней на стойках, декорированных круглыми розетками и завитками; трехчетвертные колонны коринфского ордера терразитовой штукатурки, на гранитных постаментах, в том числе угловые, пилястры коринфского ордера на постаментах – в уровне 1-2-го этажей ризалитов; пилястры коринфского ордера терразитовой штукатурки, на гранитных постаментах – в уровне 3-5-го этажей на протяженности всего фасада; рустованные пилястры – в уровне 1-2-го этажей центральной части фасада; раскрепованный профилированный карниз с орнаментальным поясом – между 2-м и 3-м этажами; пояс ионików над порталами ризалитов; венчающий раскрепованный профилированный карниз; лицевой фасад южного корпуса, его историческое архитектурно-художественное решение в приемах неоклассицизма с элементами модерна; материал отделки цоколя – серый гранит; материал и характер отделки фасада –терразитовая штукатурка;

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

линейный руст 1-го этажа, решенного в виде трехгранного выступа с прямоугольными окнами-витринами; дверные проемы, объединенные с витринными оконными проемами – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; исторические металлические заполнения, их конструкция (одностворчатые полусветлые), материал, оформление (с накладным металлодекором); оконные проемы 1-го этажа витринного типа, соединенные с дверными; проемы 2-го этажа – историческое местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; исторические материал (металл), цвет, конструкция, рисунок расстекловки заполнений оконных проемов; рустованные стилизованные пилястры с рельефными картушами в капителях – в межоконных простенках 1-го этажа; гладкие лопатки – в межоконных простенках 2-го этажа; филенчатые фризы; профилированный межэтажный раскрепованный карниз с дентикулами; вертикальные прямоугольные филенки с рельефными композициями из антропоморфных фигур и растительного орнамента – в уровне 1-го этажа; волютообразные элементы с цветочными розетками, прямоугольные филенки с растительными композициями – в уровне 2-го этажа; венчающий профилированный раскрепованный карниз с поясами ов и листьев; прямоугольный аттик, декорированный парными полуколонками и прямоугольной филенкой с рельефной композицией из картуша, цветов и завитков – местоположение (центральная часть фасада), габариты; балюстрадное ограждение крыши с гладкими опорными тумбами, фланкирующее аттик; дворовые фасады северного и южного корпусов, их историческое архитектурно-художественное решение: материал и характер отделки цоколя – известняковая скоба; материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка; исторические дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; исторические оконные проемы 1-го этажа – местоположение, конфигурация (прямоугольные), ширина и верхняя отметка; исторические оконные проемы 2-6-го этажа – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; венчающий раскрепованный профилированный карниз. 6 Декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства: помещение 1-Н(1): оформление плафона кессонами с профилями по периметру; оформление стен – профилированная тяга; пояса ов и растительного орнамента, барельефный лепной фигуративный фриз – в верхней части стен по периметру помещения.

- Распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Здание Шереметьевского пассажа" № 10-450 от 06.09.2013 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.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Всего в паспорте листов **5**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

04 . 06 . 2024
Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Приложение № 4
к охранному обязательству

Фотографическое изображение
объекта культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А
(фотофиксация выполнена 20.05.2024, 21.05.2024).



1. Фрагмент лицевого фасада



2. Фрагмент лицевого фасада

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



3. Фрагмент лицевого фасада



4. Фрагмент лицевого фасада



5. Информационная надпись



6. Воротный проезд



7. Тамбур

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



8. Вестибюль парадного входа



9. Оформление потолка вестибюля парадного входа



10. Декоративное оформление вестибюля лестницы 2-ЛК

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

13.08.2025

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

06.08.2025 № ИВ-130-11718

На № 04-21-18344/25-0-0 от 01.08.2025

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2024 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 №926, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 53, лит. А, пом. 42-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
00BC7128349BF0436808A8DF9D9B228012
Владелец: Цыганов Егор Вячеславович
Действителен с 14.07.2025 по 07.10.2026

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

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-42700/25-1-0
от 14.08.2025

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

юрид. адрес: ул. Бассейная, д. 73, корп. 2, Лит. А, Санкт-Петербург, 196211
факт. адрес: ул. Черняховского, д. 36, Санкт-Петербург, 191119
тел.: (812) 531-91-91
e-mail: teploset@teplosetspb.ru
ИНН 7810577007, КПП 781001001, р/с 40702810409000000235
в АО « АБ «РОССИЯ», г. Санкт-Петербург
к/с 30101810800000000861, БИК 044030861
ОКПО 64261198, ОГРН 1107847010941, ОКТМО 40374000

26.12.2025 № Исх-53/13472

на _____ от _____

на № 04-25-31511/25-0-0 от «24» декабря 2025

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

Уважаемая Ольга Сергеевна!

В ответ на Ваш запрос сообщаю, что в нежилом помещении по адресу: **Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 53, литера А, пом. 42-Н, кадастровый номер: 78:31:0001283:4227,** тепловые сети, находящиеся во владении на вещном или ином законном праве у АО «Теплосеть Санкт-Петербурга», отсутствуют.

Необходимо отметить, что в указанном помещении могут находиться иные инженерные коммуникации, в т. ч. и тепловые сети третьих лиц/вторичные тепловые сети, в связи с чем информацию об установлении обременений при приватизации/ продаже/ аренде объектов недвижимости необходимо уточнять в других теплоснабжающих организациях и организациях, обслуживающих указанное здание.

Главный инженер А.Н. Сухарев

Рустамова А. С.
Тел. +7 (812) 5319311

Проект№ 19317/53

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: C06234F4F30AE5E79A8FB91EC4F11F33455EF299
Владелец: Сухарев Андрей Николаевич
Действителен с 11.08.2025 по 11.08.2026

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Протокол № 09
заседания межведомственной комиссии
по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях
(далее – Комиссия)

Время и место проведения: 24.06.2021 в 14-30, Новгородская ул., дом 20а, АДК "Невская Ратуша", зал № 2

Комиссия в составе:
Председатель Комиссии:
- заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) Герман А.В.,
Члены Комиссии:
- временно исполняющий обязанности заместителя председателя Жилищного комитета Санкт-Петербурга Ходьков С.Н.,
- начальник отдела Управления по распоряжению объектами недвижимости КИО Королькова М.А.,
- начальник отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества центральных районов Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – ККИ) Тимофеева О.В.,
- специалист 1 категории - юрисконсульт отдела правовой экспертизы Юридического управления Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Сундукова К.С.,
- ведущий специалист-юрисконсульт судебно-правового отдела Правового управления КИО Матвеева Е.А.,
- начальник Управления по обеспечению учёта и распоряжения имуществом СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Соловьёв И.Г.,
- начальник организационно-правового отдела СПб ГУП "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" (далее – ГУИОН) Тугарина О.С.,
- главный специалист сектора реализации целевых программ по обеспечению жильем жилищного отдела администрации Центрального района Санкт-Петербурга Тепленко А.И.,
- ведущий экономист Планово-экономического отдела СПб ГКУ "Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга" Петялина Л.В.,

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

- ведущий экономист планово-экономического отдела СПб ГКУ "Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга" Гаврилова Е.В.,
- представитель правления Ассоциации ЖСК, ЖК и ТСЖ Санкт-Петербурга Михащук Е.Л.,
- представитель Общественного совета при вице-губернаторе Санкт-Петербурга Борисова Г.Х.,
- представитель Общественного совета при вице-губернаторе Санкт-Петербурга Тележин Н.А.,
Секретарь Комиссии – главный специалист Управления разграничения и учета имущества (далее – УРУИ) КИО Фадеева Н.А.

Слушала:

1. О возможности или невозможности отнесения к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома или нежилого здания

1.1. Нежилое помещение 1-Н площадью 694,1 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Гвардейская улица, дом 19, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:9013А:0:26:4.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Борисова Г.Х., Гаврилова Е.В., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.1.1. о необходимости направления запроса в ККИ об освобождении нежилого помещения 1-Н площадью 694,1 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Гвардейская улица, дом 19, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:9013А:0:26:4, от третьих лиц и их имущества;

1.1.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении помещения 1-Н площадью 694,1 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Гвардейская улица, дом 19, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:9013А:0:26:4, после получения сведений в соответствии с пунктом 1.1.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.2. Нежилое помещение 8-Н площадью 353,2 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, проспект Ветеранов, дом 160, литера А, кадастровый номер 78:8479:2:2:5.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Гаврилова Е.В., Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Королькова М.А., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.2.1. о необходимости направления запроса в ККИ об освобождении нежилого помещения 8-Н площадью 353,2 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, проспект Ветеранов, дом 160, литера А, кадастровый номер 78:8479:2:2:5, от третьих лиц и их имущества, взыскания средств за фактическое пользование;

1.2.2. о возможности отнесения нежилого помещения 8-Н площадью 353,2 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, проспект Ветеранов, дом 160, литера А, кадастровый номер 78:8479:2:2:5, к общему имуществу многоквартирного дома после получения сведений о выполнении пункта 1.2.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.3. Нежилое помещение 18-Н площадью 63,5 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, улица Маршала Захарова, дом 15, литера А, кадастровый номер 78:40:0008311:4413.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Выступили: Гаврилова Е.В., Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.3.1. о необходимости уточнить границы нежилого помещения 18-Н площадью 63,5 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, улица Маршала Захарова, дом 15, литера А, кадастровый номер 78:40:0008311:4413, места пробивки прохода;

1.3.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении помещения 18-Н площадью 63,5 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, улица Маршала Захарова, дом 15, литера А, кадастровый номер 78:40:0008311:4413, после получения сведений в соответствии с пунктом 1.3.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.4. Нежилое помещение 3-Н площадью 312,5 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, дом 102, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:40:0009016:2067.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Герман А.В.

Решила:

1.4.1. о необходимости регистрации прекращения действия договора аренды, предметом которого является нежилое помещение 3-Н площадью 312,5 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, дом 102, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:40:0009016:2067;

1.4.2. о возможности отнесения нежилого помещения 3-Н площадью 312,5 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, дом 102, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:40:0009016:2067, к общему имуществу многоквартирного дома после получения сведений о выполнении пункта 1.4.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.5. Нежилое помещение 7-Н площадью 52,5 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский проспект, дом 92, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:40:0008304:9756.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Гаврилова Е.В., Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.5.1. о необходимости получения заключения ГУИОН, отражающем хронологию формирования нежилого помещения 7-Н площадью 52,5 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский проспект, дом 92, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:40:0008304:9756;

1.5.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 7-Н площадью 52,5 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский проспект, дом 92, к. 1, литера А, кадастровый номер 78:40:0008304:9756, после получения сведений в соответствии с пунктом 1.5.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.6. Нежилое помещение 1-Н площадью 240,2 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 5, литера А, кадастровый номер 78:40:0008309:5445.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Выступили: Гаврилова Е.В., Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Королькова М.А., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.6.1. о необходимости получения сведений о праве пользования нежилым помещением 1-Н площадью 240,2 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 5, литера А, кадастровый номер 78:40:0008309:5445;

1.6.2. о необходимости осмотра нежилого помещения 1-Н площадью 240,2 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 5, литера А, кадастровый номер 78:40:0008309:5445, с участием представителей отдела здравоохранения администрации Красносельского района Санкт-Петербурга и Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения здравоохранения "Городская поликлиника № 106";

1.6.3. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 1-Н площадью 240,2 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 5, литера А, кадастровый номер 78:40:0008309:5445, после выполнения пунктов 1.6.1 – 1.6.2.

Голосовали: за – единогласно.

1.7. Нежилое помещение 6-Н площадью 19,7 кв. м, расположенное в цокольном этаже по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 1, литера Е, кадастровый номер 78:40:0008309:5457;

1.8. Нежилое помещение 16-Н площадью 5,2 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 1, литера Е, кадастровый номер 78:40:0008309:5453.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Соловьёв И.Г., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила: о невозможности отнесения нежилых помещений, указанных в пунктах 1.7 - 1.8, к общему имуществу нежилого здания во внесудебном порядке.

Голосовали: за – единогласно.

1.9. Нежилое помещение 1-Н площадью 202,1 кв. м, расположенное в цокольном этаже по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 1, литера Е, кадастровый номер 78:40:0008309:5446.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Гаврилова Е.В., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.9.1. о необходимости получения заключения ГУИОН о возможности перепланировки нежилого помещения 1-Н площадью 202,1 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 1, литера Е, кадастровый номер 78:40:0008309:5446, с целью выделения части 12, в границах которой находится инженерное оборудование, в самостоятельное помещение;

1.9.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 1-Н площадью 202,1 кв. м, расположенного в цокольном этаже по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 1, литера Е, кадастровый номер 78:40:0008309:5446, после получения сведений в соответствии с пунктом 1.9.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.9.1.1. Нежилое помещение 12-Н площадью 10,3 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 1, литера Е, кадастровый номер 78:40:0008309:5449.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Решила:

1.9.1.1.1. о возможности отнесения нежилого помещения 12-Н площадью 10,3 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 3, к. 1, литера Е, кадастровый номер 78:40:0008309:5449, к общему имуществу нежилого здания.

Голосовали: за – единогласно.

1.10. Нежилое помещение 2-Н площадью 78,9 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:40:0000000:4327.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Гаврилова Е.В., Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Королькова М.А., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.10.1. о необходимости направления запроса в администрацию Красносельского района Санкт-Петербурга о возможности перевода нежилого помещения 2-Н площадью 78,9 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:40:0000000:4327, в жилищный фонд;

1.10.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 2-Н площадью 78,9 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:40:0000000:4327, после получения сведений в соответствии с пунктом 1.10.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.11. Нежилое помещение 3-Н площадью 3,3 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:40:0000000:4328.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Гаврилова Е.В., Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Королькова М.А., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.11.1. о возможности отнесения нежилого помещения 3-Н площадью 3,3 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:40:0000000:4328, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – 10 против – 1 воздержались – 1.

1.12. Нежилое помещение 4-Н площадью 54,2 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:40:0000000:4329.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Гаврилова Е.В., Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Королькова М.А., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.12.1. о необходимости направления запроса в администрацию Красносельского района Санкт-Петербурга о возможности перевода нежилого помещения 4-Н площадью 54,2 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Хвойный, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:40:0000000:4329, в жилищный фонд;

1.12.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 4-Н площадью 54,2 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, город

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Красное Село, территория Хвойный, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:40:0000О00:4329, после получения сведений в соответствии с пунктом 1.12.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.13. Нежилое помещение 3-Н площадью 211,5 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, дом 92, к. 2, литера А, кадастровый номер 78:40:0009015:2083.

Докладчик: специалист отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Гаврина К.О.

Выступили: Гаврилова Е.В., Тележин Н.А., Соловьёв И.Г., Королькова М.А., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.13.1. о необходимости получения заключения ГУИОН о возможности перепланировки нежилого помещения 3-Н площадью 211,5 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, дом 92, к. 2, литера А, кадастровый номер 78:40:0009015:2083, с целью выделения части 13, в границах которой находится инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания многоквартирного дома, в самостоятельное помещение;

1.13.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 3-Н площадью 211,5 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, дом 92, к. 2, литера А, кадастровый номер 78:40:0009015:20837, после получения сведений в соответствии с пунктом 1.13.1

Голосовали: за – 11 против – 1 воздержались – 0.

1.14. Нежилое помещение 10-Н площадью 46,2 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 26, литера А, кадастровый номер 78:31:0001266:2574.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Тепленко А.И., Тележин Н.А., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Соловьёв И.Г., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.14.1. о возможности отнесения нежилого помещения 10-Н площадью 46,2 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 26, литера А, кадастровый номер 78:31:0001266:2574, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – 10 против – 2 воздержались – 1.

1.15. Нежилое помещение 1-Н площадью 291,7 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Гагаринская улица, дом 30, литера А, кадастровый номер 78:1193:5:62:6.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Тележин Н.А., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Михащук Е.Л., Тугарина О.С., Соловьёв И.Г., Герман А.В.

Решила:

1.15.1. о необходимости осмотра нежилого помещения 1-Н площадью 291,7 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, Гагаринская улица, дом 30, литера А, кадастровый номер 78:1193:5:62:6;

1.15.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 1-Н площадью 291,7 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Гагаринская улица, дом 30, литера А, кадастровый номер 78:1193:5:62:6, после выполнения пункта 1.15.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.16. Нежилое помещение 11-Н площадью 101,8 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, кадастровый номер 78:31:0001219:3854.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Тележин Н.А., Михащук Е.Л., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Петялина Л.В., Тугарина О.С., Соловьёв И.Г., Герман А.В.

Решила:

1.16.1. о невозможности отнесения нежилого помещения 11-Н площадью 101,8 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, кадастровый номер 78:31:0001219:3854, к общему имуществу многоквартирного дома во внесудебном порядке.

Голосовали: за – 10 против – 3 воздержались – 0.

1.17. Нежилое помещение 15-Н площадью 110,2 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 156, литера А, кадастровый номер 78:31:0001487:3203;

1.18. Нежилое помещение 42-Н площадью 180,8 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, кадастровый номер 78:31:0001283:4227.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Решила: о возможности отнесения нежилых помещений, в пунктах 1.17 – 1.18, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – единогласно.

1.19. Нежилое помещение 14-Н площадью 145,7 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 24, литера А, кадастровый номер 78:31:0001268:2091.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Тележин Н.А., Борисова Г.Х., Петялина Л.В., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.19.1. о необходимости осмотра нежилого помещения 14-Н площадью 145,7 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 24, литера А, кадастровый номер 78:31:0001268:2091;

1.19.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 14-Н площадью 145,7 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 24, литера А, кадастровый номер 78:31:0001268:2091, после выполнения пункта 1.19.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.20. Нежилое помещение 27-Н площадью 35,7 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 23, литера А, кадастровый номер 78:31:0001055:2838.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Тепленко А.И., Тележин Н.А., Борисова Г.Х., Петялина Л.В., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.20. о невозможности отнесения нежилого помещения 27-Н площадью 35,7 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 23, литера А, кадастровый номер 78:31:0001055:2838, к общему имуществу многоквартирного

дома во внесудебном порядке.

Голосовали: за – 7 против – 6 воздержались – 0.

1.21. Нежилое помещение 21-Н площадью 498,6 кв. м, расположенное на первом, втором, чердаке по адресу: Санкт-Петербург, Евгеньевская улица, дом 2, литера А, кадастровый номер 78:31:0001471:1120;

1.22. Нежилое помещение 13-Н,16-Н,43-Н площадью 1 532,5 кв. м, расположенное на первом, втором, третьем этажах и в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Евгеньевская улица, дом 2, литера А, кадастровый номер 78:31:0001471:1116.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Решила: о невозможности отнесения нежилых помещений, указанных в пунктах 1.21 - 1.22, к общему имуществу нежилого здания во внесудебном порядке.

Голосовали: за – единогласно.

1.23. Нежилое помещение 12-Н площадью 61,8 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Кавалергардская улица, дом 12, литера Б, кадастровый номер 78:31:0001209:3319;

1.24. Нежилое помещение 13-Н площадью 160,3 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Воронежская улица, дом 22-24, литера А, кадастровый номер 78:31:0001707:2455;

1.25. Нежилое помещение 2-Н площадью 59,2 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Воронежская улица, дом 26-28, литера А, кадастровый номер 78:31:0001708:2149;

1.26. Нежилое помещение 7-Н площадью 23,0 кв. м, расположенное в цокольном этаже по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера Б, кадастровый номер 78:31:0001184:4151;

1.27. Нежилое помещение 3-Н площадью 80,9 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 51, литера А, кадастровый номер 78:31:0001045:2444;

1.28. Нежилое помещение 6-Н площадью 52,5 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 51, литера А, кадастровый номер 78:31:0001045:2447.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Решила: о возможности отнесения нежилых помещений, указанных в пунктах 1.23 - 1.28, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – единогласно.

1.29. Нежилое помещение 1-Н площадью 117,1 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 53, литера А, кадастровый номер 78:31:0001045:2459.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Тележин Н.А., Михащук Е.Л., Борисова Г.Х., Ходьков С.Н., Петялина Л.В., Тугарина О.С., Тимофеева О.В., Соловьёв И.Г., Герман А.В.

Решила:

1.29.1. о необходимости осмотра нежилого помещения 1-Н площадью 117,1 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 53, литера А, кадастровый номер 78:31:0001045:2459;

1.29.2. о повторном рассмотрении материалов в отношении нежилого помещения 1-Н площадью 117,1 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский

проспект, дом 53, литера А, кадастровый номер 78:31:0001045:2459, после выполнения пункта 1.29.1.

Голосовали: за – единогласно.

1.30. Нежилое помещение 3-Н площадью 99,4 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 2/5, литера А, кадастровый номер 78:31:0001133:3615.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Решила:

1.30.1. о возможности отнесения нежилого помещения 3-Н площадью 99,4 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 2/5, литера А, кадастровый номер 78:31:0001133:3615, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – единогласно.

1.31. Нежилое помещение 3-Н площадью 76,0 кв. м, расположенное в цокольном этаже по адресу: Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, дом 12, литера А, кадастровый номер 78:31:0001494:2369.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Тележин Н.А., Михащук Е.Л., Борисова Г.Х., Петялина Л.В., Соловьёв И.Г., Герман А.В.

Решила:

1.31.1. о возможности отнесения нежилого помещения 3-Н площадью 76,0 кв. м, расположенного в цокольном этаже по адресу: Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, дом 12, литера А, кадастровый номер 78:31:0001494:2369, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – 9 против – 2 воздержались – 2.

1.32. Нежилое помещение 1-Н площадью 280,3 кв. м, расположенное в цокольном этаже по адресу: Санкт-Петербург, Большая Московская улица, дом 6, литера А, кадастровый номер 78:31:0001134:3283;

1.33. Нежилое помещение 10-Н, 12-Н площадью 472,4 кв. м, расположенное в мансарде по адресу: Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 25, литера А, кадастровый номер 78:31:0001276:2264;

1.34. Нежилое помещение 37-Н площадью 11,2 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 22-24, литера А, кадастровый номер 78:31:0001260:2224.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Решила: о возможности отнесения нежилых помещений, указанных в пунктах 1.32 – 1.34, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – единогласно.

1.35. Нежилое помещение 45-Н площадью 113,4 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 22-24, литера А, кадастровый номер 78:31:0001260:2232.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Тележин Н.А., Борисова Г.Х., Петялина Л.В., Герман А.В.

Решила:

1.35.1. о возможности отнесения нежилого помещения 45-Н площадью 113,4 кв. м, расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 22-24,

литера А, кадастровый номер 78:31:0001260:2232, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – 9 против – 3 воздержались – 1.

1.36. Нежилое помещение 1-Н площадью 4,5 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 109, литера А, кадастровый номер 78:31:0001497:3750;

1.37. Нежилое помещение 21-Н площадью 344,6 кв. м, расположенное в подвале по адресу: Санкт-Петербург, улица Некрасова, дом 58, литера А, кадастровый номер 78:31:0001038:2511;

1.38. Нежилое помещение 4-Н площадью 11,4 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 24/24, литера А, кадастровый номер 78:31:0001231:2125;

1.39. Нежилое помещение 1-Н площадью 12,6 кв. м, расположенное в цокольном этаже по адресу: Санкт-Петербург, Дмитровский переулок, дом 10, литера А, кадастровый номер 78:31:0001222:2513.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Решила: о возможности отнесения нежилых помещений, указанных в пунктах 1.36 – 1.39, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – единогласно.

1.40. Нежилое помещение 7-Н площадью 19,8 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 14, литера А, кадастровый номер 78:31:0001053:2622.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Выступили: Борисова Г.Х., Тепленко А.И., Тугарина О.С., Герман А.В.

Решила:

1.40.1. о невозможности отнесения нежилого помещения 7-Н площадью 19,8 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 14, литера А, кадастровый номер 78:31:0001053:2622, к общему имуществу многоквартирного дома во внесудебном порядке.

Голосовали: за – 9 против – 4 воздержались – 0.

1.41. Нежилое помещение 4-Н площадью 9,4 кв. м, расположенное на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Итальянская улица, дом 37/18, литера А, кадастровый номер 78:31:0001284:1225.

Докладчик: начальник отдела СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" Шашкова А.П.

Решила:

1.41.1. о возможности отнесения нежилого помещения 4-Н площадью 9,4 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Итальянская улица, дом 37/18, литера А, кадастровый номер 78:31:0001284:1225, к общему имуществу многоквартирного дома.

Голосовали: за – единогласно.

2. О возможности отнесения к общему имуществу многоквартирного дома нежилых помещений, в отношении которых материалы рассмотрены на заседании рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмотренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге (Перечень на 195 позиций), сведения о которых отсутствуют в Реестре, право государственной собственности Санкт-Петербурга не зарегистрировано в ЕГРН.

Докладчик: главный специалист Управления разграничения и учета имущества КИО Фадеева Н.А.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Перечень прилагается.

Решила:

2.1. нежилые помещения согласно Перечню относятся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

Голосовали: за – единогласно.

Председатель Комиссии **А.В. Герман**

Секретарь Комиссии **Н.А. Фадеева**

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Перечень объектов нежилого фонда, сведения о которых не учтены в Реестре собственности Санкт-Петербурга, право государственной собственности Санкт-Петербурга не зарегистрировано, материалы рассмотрены на заседании рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмотренных объектов нежилого фонда в Санкт Петербурге

№ п/п	Кадастровый номер	Улица	Дом	Литера	№ помещения	Площадь	Этаж	Высота помещения	Фактическое использование_ Фонд имущества
1	78:31:0001289:1085	Малая Конюшенная улица	14	А	10-Н	10.8	цоколь	3.15/2.1	вахтерская
2	78:31:0001696:2790	улица Марата	70а-70б	А	19-Н	13.7	первый	3.30	не используется
3	78:31:0001220:2356	Невский проспект	51	А	5-Н	12.5	цоколь	3.1-2.1	не используется
4	78:31:0001046:2495	Пушкинская улица	20	А	7-Н	9.9	первый	3.80	не используется
5	78:31:0001693:2578	улица Марата	59	А	1-Н	9.6	первый	2.50	скад жильцов
6	78:31:0001018:2138	Миллионная улица	9	А	3-Н	14.8	подвал	1.70	водопроводный узел
7	78:31:0001048:2388	Коломенская улица	22	А	5-Н	81.3	подвал	1.90	не используется
8	78:31:0001048:2436	Свечной переулок	23/20	А	6-Н	85.8	подвал	2.05	не используется
9	78:31:0001048:2638	Лиговский проспект	105	А	2-Н	6.3	первый	3.50	мусоросборник
10	78:31:0001048:2639	Лиговский проспект	105	А	22 н.ч.	4.1	первый	3.50	мусоросборник
11	78:31:0001048:2640	Лиговский проспект	105	А	23 н.ч.	4.1	первый	3.50	мусоросборник
12	78:31:0001048:2641	Лиговский проспект	105	А	24 н.ч.	4.1	первый	1.4-2.5	мусоросборник
13	78:31:0001048:2642	Лиговский проспект	105	А	25 н.ч.	4.1	первый	1.4-2.6	мусоросборник
14	78:31:0001048:2643	Лиговский проспект	105	А	26 н.ч.	4.2	подвал	2.70	проход ЛК
15	78:31:0001049:2427	Коломенская улица	33/40	А	10-Н	22.5	подвал	2.60	не используется
16	78:31:0001049:2439	Коломенская улица	33/40	А	6-Н	18.4	подвал	2.6-3.1	не используется
17	78:31:0001049:2441	Коломенская улица	33/40	А	8-Н	69.4	подвал	2.60	не используется
18	78:31:0001053:2549	Загородный проспект	6	А	3-Н	4.8	первый	2.30	ИТП
19	78:31:0001053:2553	Загородный проспект	8	А	4-Н	2.4	первый	1.95	ИТП
20	78:31:0001057:3503	Гороховая улица	48	А	13-Н	6.4	первый	2.10	ИТП
21	78:31:0001099:1182	набережная реки Мойки	25	А	6-Н	10.9	первый	3.90	теплоцентр
22	78:31:0001099:1190	набережная реки Мойки	25	А	б/н 2	122.2	мансарда	2.2/2.8	не используется
23	78:31:0001099:1191	набережная реки Мойки	25	А	б/н3	258.3	мансарда	3.00	не используется
24	78:31:0001099:1203	набережная реки Мойки	27	А	2-Н	20..0	подвал	2.00	не используется
25	78:31:0001099:1218	набережная реки Мойки	27	А	5-Н	17.5	первый	3.00	ИТП
26	78:31:0001099:1232	набережная реки Мойки	31	А	6-Н	29.9	первый	3.50	ИТП
27	78:31:0001100:2220	Миллионная улица	4/1	В	2-Н	21.2	первый	3.40	ИТП
28	78:31:0001100:2410	Миллионная улица	4/1	А	2-Н	73.6	цоколь	2.00	водопроводный узел
29	78:31:0001131:4252	улица Марата	22-24	А	11-Н	47.7	подвал	1.70	не используется
30	78:31:0001131:4253	улица Марата	22-24	А	12-Н	70.8	подвал	1.50	не используется
31	78:31:0001132:2827	Коломенская улица	1/15	А	9-Н	29.0	первый	2.70	ИТП
32	78:31:0001132:2954	улица Марата	28	А	1-Н	3.9	первый	2.30	водопроводный узел
33	78:31:0001132:3063	улица Марата	26/11	А	4-Н	5.8	первый	3.00	водопроводный узел
34	78:31:0001135:3364	Колокольная улица	9	Б	3-Н	46.7	подвал	1.7-1.8	ИТП
35	78:31:0001135:3365	Колокольная улица	9	Б	4-Н	82.6	подвал	1.90	ИТП
36	78:31:0001135:3366	Колокольная улица	9	Б	5-Н	31.4	подвал	1.20	не используется
37	78:31:0001135:3373	Колокольная улица	13	А	1-Н	119.0	подвал	2.30	ИТП, водопроводный узел
38	78:31:0001135:3377	Колокольная улица	15/21	А	2-Н	5.8	первый	2.90	водопроводный узел
39	78:31:0001135:3454	Кузнечный переулок	8	А	10-Н	58.4	подвал	2.40	не используется
40	78:31:0001135:3460	Кузнечный переулок	8	А	7-Н	27.6	подвал	2.40	не используется
41	78:31:0001135:3462	Кузнечный переулок	8	А	9-Н	44.1	подвал	2.40	не используется
42	78:31:0001138:1381	набережная реки Фонтанки	49	А	1-Н	137.7	подвал	1.98	теплоцентр
43	78:31:0001138:1390	набережная реки Фонтанки	49	А	2-Н	217.7	подвал	2.07 1.44	не используется
44	78:31:0001143:1067	Садовая улица	25	А	8-Н	15.8	первый	1.94	электрощитовая
45	78:31:0001184:4158	Большая Конюшенная улица	15	А	4-Н	50.9	подвал	2.19	ИТП, водомер
46	78:31:0001184:4235	Большая Конюшенная улица	19/9	А	7-Н	10.4	мансарда	3.20	лифтовое оборудование
47	78:31:0001220:2488	Невский проспект	63	А	2-Н	15.0	первый	2.70	ИТП
48	78:31:0001220:2582	Стремянная улица	14	А	3-Н	4.5	подвал	2.40	водопроводный узел
49	78:31:0001222:2499	Дмитровский переулок	4	А	1-Н	63.5	подвал	2.00	не используется
50	78:31:0001222:2509	Дмитровский переулок	8	А	4-Н	78.9	подвал	2.30	не используется
51	78:31:0001222:2511	Дмитровский переулок	8	А	6-Н	18.3	подвал	2.30	не используется
52	78:31:0001223:2521	Владимирский проспект	16	А	8-Н	48.3	подвал	-	не используется
53	78:31:0001223:2534	Колокольная улица	2/18	А	14-Н	27.9	первый	2.45	ИТП
54	78:31:0001223:2548	Колокольная улица	2/18	А	9-Н	21.7	первый	3.90	ИТП
55	78:31:0001223:2590	Дмитровский переулок	3/5	А	3-Н	158.1	подвал	2.00	не используется
56	78:31:0001231:2564	набережная канала Грибоедова	33	А	2-Н	101.3	подвал	2.30	не используется
57	78:31:0001288:3395	набережная канала Грибоедова	14	А	4-Н	116.4	подвал	1.60	ИТП
58	78:31:0001288:3401	набережная канала Грибоедова	14	А	8-Н	10.8	первый	2.00	мусоросборник
59	78:31:0001289:1105	Малая Конюшенная улица	14	А	7-Н	20.9	подвал	2.20	не используется
60	78:31:0001623:3622	переулок Джамбула	11	А	1-Н	20.2	первый	2.90	водопроводный узел
61	78:31:0001624:1308	Загородный проспект	13	А	7-Н	39.5	подвал	1.90	не используется
62	78:31:0001691:2689	улица Марата	77	А	1-Н	63.4	подвал	1.80	не используется
63	78:31:0001691:2693	улица Марата	77	А	2-Н	124.1	подвал	1.78	ИТП
64	78:31:0001691:2694	улица Марата	77	А	3-Н	226.4	подвал	1.50	не используется
65	78:31:0001691:2698	улица Марата	77	А	9-Н	62.6	подвал	1.9/1.4	не используется
66	78:31:0001692:2668	улица Достоевского	23	А	3-Н	139.2	подвал	1.50	ИТП
67	78:31:0001692:2673	улица Достоевского	25	А	3-Н	141.7	подвал	1.60	не используется

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

68	78:31:0001696:2572	Боровая улица	19	Б	7-Н	92.4	подвал	2.20	не используется
69	78:31:0001696:2575	Боровая улица	21	А	2-Н	12.3	подвал	2.50	ИТП
70	78:31:0001696:2575	Боровая улица	21	А	2-Н	12.3	подвал	2.70	не используется
71	78:31:0001696:3154	улица Константина Заслонова	27	А	2-Н	12.4	подвал	1.80	водопроводный узел
72	78:31:0001697:2361	Боровая улица	24	Б	3-Н	69.0	подвал	1.50	водопроводный узел
73	78:31:0001698:2334	Боровая улица	10	А	4-Н	84.8	подвал	1.70	не используется
74	78:31:0001698:2362	Коломенская улица	41	А	2-Н	85.3	подвал	1.90	ИТП
75	78:31:0001698:2363	Коломенская улица	41	А	3-Н	85.5	подвал	1.60	не используется
76	78:31:0001699:1216	Коломенская улица	42	А	9-Н	31.0	подвал	2.08	не используется
77	78:31:0001699:1224	Коломенская улица	46	А	2-Н	135.6	подвал	2.32	не используется
78	78:31:0001699:1225	Коломенская улица	46	А	4-Н	125.8	подвал	2.128/1.62	ИТП
79	78:31:0001699:1315	Разъезжая улица	43/1	А	4-Н	215.9	подвал	1.71	не используется
80	78:31:0001132:3058	Свечной переулок	16/19	А	3-Н	169.6	подвал	2.20	складское
81	78:31:0001692:2879	улица Правды	12/12	А	1-Н	43.7	подвал	2.30	не используется
82	78:31:0001692:2904	улица Правды	12/12	А	8-Н	21.0	подвал	2.38	не используется
83	78:31:0001047:2455	Коломенская улица	10	А	3-Н	86.7	подвал	2.60	кладовка жильцов дома
84	78:31:0001046:2404	Пушкинская улица	14	А	3-Н	18.2	1 этаж	2.10	не используется
85	78:31:0001221:2352	Поварской переулок	8	А	1-Н	94.6	цокольный	2.52	водопроводный узел
86	78:31:0001693:2587	улица Марата	61	А	4-Н	81.6	подвал	2.19	водопроводный узел
87	78:31:0001131:4417	Пушкинская улица	19	А	3-Н	69.7	подвал	1.70	водопроводный узел
88	78:31:0001132:2727	Коломенская улица	13	А	2-Н	170.0	подвал	2.30	водопроводный узел
89	78:31:0001134:3233	улица Достоевского	5	А	2-Н	15.4	1 этаж	2.60	водопроводный узел
90	78:31:0001221:2510	Поварской переулок	6	Б	2-Н	69.0	подвал	1.90	водопроводный узел
91	78:31:0001626:1536	Загородный проспект	34	А	4-Н	8.2	1 этаж	1.90	водопроводный узел
92	78:31:0001626:1561	Загородный проспект	36	А	6-Н	18.2	цокольный	2.80	водопроводный узел
93	78:31:0001692:2855	Разъезжая улица	17	А	4-Н	15.8	1 этаж	2.90	водопроводный узел
94	78:31:0001132:3056	Свечной переулок	16/19	А	1-Н	84.0	подвал	2.30	теплоцентр+водопроводный узел
95	78:31:0001692:2671	улица Достоевского	25	А	1-Н	54.3	цокольный	1.70	теплоцентр
96	78:31:0001045:2480	Пушкинская улица	6	А	2-Н	77.4	подвал	1.90	теплоцентр
97	78:31:0001047:2761	Лиговский проспект	75-77	Б	1004-Н	60.4	цокольный	1.80	теплоцентр
98	78:31:0001133:3569	улица Достоевского	18	А	2-Н	16.1	1 этаж	1.80	теплоцентр
99	78:31:0001133:3756	улица Марата	35	А	3-Н	16.6	1 этаж	2.60	теплоцентр
100	78:31:0001221:2508	Поварской переулок	6	Б	1-Н	68.5	подвал	2.05	теплоцентр
101	78:31:0001692:2606	улица Правды	2/13	А	6-Н	18.2	1 этаж	4.50	теплоцентр
102	78:31:0001693:2585	улица Марата	61	А	2-Н	289.6	подвал	1.50	теплоцентр
103	78:31:0001697:2499	улица Константина Заслонова	17	А	6-Н	166.6	подвал	2.10	теплоцентр
104	78:31:0001046:2417	Пушкинская улица	16	А	7-Н	201.2	подвал	1.50	не используется
105	78:31:0001047:2681	Лиговский проспект	87	В	13-Н	154.0	подвал	1.70	не используется
106	78:31:0001132:2650	Коломенская улица	7	А	12-Н	45.3	подвал	1.60	не используется
107	78:31:0001132:2729	Коломенская улица	13	А	4-Н	97.3	подвал	1.60	не используется
108	78:31:0001222:2489	Колокольная улица	8	А	3-Н	35.7	подвал	1.70	не используется
109	78:31:0001625:2797	Загородный проспект	22	А	4-Н	84.8	подвал	1.90	не используется
110	78:31:0001625:2799	Загородный проспект	22	А	9-Н	53.8	подвал	1.90	не используется
111	78:31:0001625:2807	Загородный проспект	24	А	15-Н	41.2	подвал	1.40	не используется
112	78:31:0001626:1491	Социалистическая улица	1/32	А	7-Н	2.0	подвал	1.90	не используется
113	78:31:0001626:1577	Загородный проспект	40	А	13-Н	69.8	подвал	0.90	не используется
114	78:31:0001692:2667	улица Достоевского	23	А	2-Н	38.7	подвал	1.76	не используется
115	78:31:0001692:2852	Разъезжая улица	17	А	1-Н	15.8	1 этаж	1.50	не используется
116	78:31:0001693:2565	Боровая улица	3	А	1-Н	145.5	подвал	1.10	не используется
117	78:31:0001045:2475	Пушкинская улица	6	А	1-Н	87.8	подвал	2.00	не используется
118	78:31:0001223:2595	Дмитровский переулок	3-5	А	8-Н	7.7	подвал	2.00	склад жильцов
119	78:31:0001626:1598	Загородный проспект	42	А	8-Н	21.7	подвал	2.00	не используется
120	78:31:0001692:2882	улица Правды	12/12	А	13-Н	23.2	подвал	2.00	не используется
121	78:31:0001046:2491	Пушкинская улица	20	А	5-Н	43.8	подвал	2.30	не используется
122	78:31:0001047:2450	Коломенская улица	10	А	1-Н	131.6	подвал	2.80	не используется
123	78:31:0001047:2765	Лиговский проспект	75-77	Б	5-Н	14.4	цокольный	3.20	не используется
124	78:31:0001049:2350	Коломенская улица	23	А	5-Н	98.3	подвал	2.40	не используется
125	78:31:0001133:3723	улица Марата	29	А	3-Н	3.1	1 этаж	3.90	не используется
126	78:31:0001221:2431	улица Марата	13	А	1-Н	54.2	подвал	2.30	не используется
127	78:31:0001221:2436	улица Марата	13	Б	4-Н	33.1	1 этаж	2.50	контейнерная площадка
128	78:31:0001626:1587	Загородный проспект	42	А	10-Н	33.9	подвал	2.32	не используется
129	78:31:0001626:1599	Загородный проспект	42	А	9-Н	31.2	подвал	2.32	не используется
130	78:31:0001626:1588	Загородный проспект	42	А	11-Н	27.9	подвал	2.32	не используется
131	78:31:0001692:2604	улица Правды	2/13	А	3-Н	47.4	1 этаж	3.50	не используется
132	78:31:0001692:2880	улица Правды	12/12	А	10-Н	37.3	подвал	2.40	не используется
133	78:31:0001047:2441	Коломенская улица	8	А	1-Н	207.3	цокольный	2.38	мастерская
134	78:31:0001133:3744	улица Марата	33	А	12-Н	71.2	подвал	2.00	складское
135	78:31:0001133:3752	улица Марата	33	А	8-Н	61.2	цокольный	3.13	не используется
136	78:31:0001626:1568	Загородный проспект	40	Б	4-Н	52.9	цокольный	2.54	не используется
137	78:31:0001692:2888	улица Правды	12/12	А	2-Н	238.2	подвал	2.38	не используется
138	78:31:0001109:3250	Захарьевская улица	12	А	4-Н	25.5	подвал	2.00	не используется
139	78:31:0001194:3031	Литейный проспект	13	Б	4-Н	51.9	подвал	2.00	не используется

140	78:31:0001194:3168	Моховая улица	14	А	12-Н	187.8	мансарда	3.47	не используется
141	78:31:0001194:3169	Моховая улица	14	А	1н.ч.	88.1	мансарда	2.00	не используется
142	78:31:0001193:2599	Моховая улица	11	А	13-Н	20.6	1 этаж	4.70	теплоцентр
143	78:31:0001193:2613	Моховая улица	13	А	1-Н	18.6	подвал	2.44	теплоцентр
144	78:31:0001194:2783	улица Пестеля	14	А	9-Н	39.9	1 этаж	3.40	теплоцентр
145	78:31:0001194:2834	улица Чайковского	13	А	10-Н	13.1	1 этаж	2.67	теплоцентр
146	78:31:0001194:2984	Литейный проспект	9	А	4-Н	34.8	1 этаж	2.90	теплоцентр
147	78:31:0001194:3005	Литейный проспект	11	А	4-Н	31.1	1 этаж	3.40	теплоцентр
148	78:31:0001196:2825	Кирочная улица	12	А	1-Н	35.3	1 этаж	3.84	теплоцентр
149	78:31:0001196:2854	Кирочная улица	18	А	11-Н	18.3	1 этаж	3.00	теплоцентр
150	78:31:0001194:3125	Литейный проспект	17-19	А	4-Н	28.2	1 этаж	3.30	теплоцентр
151	78:31:0001196:3189	Литейный проспект	16	А	4-Н	51.3	подвал	2.75	теплоцентр
152	78:31:0001199:3220	Захарьевская улица	23	Б	6-Н	34.9	подвал	2.70	теплоцентр
153	78:31:0001217:2499	улица Маяковского	17	А	4-Н	36.2	1 этаж	3.87	теплоцентр
154	78:31:0001217:2598	Ковенский переулок	14	А	6-Н	24.3	подвал	2.15	теплоцентр
155	78:31:0001217:2652	улица Восстания	20/16	А	9-Н	23.1	1 этаж	3.80	теплоцентр
156	78:31:0001217:2661	улица Восстания	24/27	А	6-Н	50.8	1 этаж	2.30	теплоцентр
157	78:31:0001218:2538	Ковенский переулок	9	А	4-Н	119.2	подвал	2.25	теплоцентр
158	78:31:0001218:2566	Ковенский переулок	13	А	1-Н	29.6	1 этаж	3.00	теплоцентр
159	78:31:0001218:2670	улица Жуковского	18	А	3-Н	32.3	1 этаж	2.98	теплоцентр
160	78:31:0001218:2724	улица Жуковского	24	Б	3-Н	31.1	1 этаж	4.30	теплоцентр
161	78:31:0001219:3461	Невский проспект	84-86	Б	17-Н	65.5	1 этаж	2.50	теплоцентр
162	78:31:0001219:3927	улица Маяковского	14	А	6-Н	41.9	подвал	3.64	теплоцентр
163	78:31:0001265:2109	набережная реки Фонтанки	15	А	24-Н	24.5	цокольный	2.65	ИТП
164	78:31:0001277:2326	улица Восстания	40	А	7-Н	17.6	1 этаж	3.43	теплоцентр
165	78:31:0001277:2460	Манежный переулок	15-17	А	12-Н	27.2	1 этаж	3.52	теплоцентр
166	78:31:0001278:2653	Гродненский переулок	6	Б	3-Н	7.6	1 этаж	2.80	теплоцентр
167	78:31:0001281:2631	улица Чехова	11-13	А	4-Н	44.8	1 этаж	3.40	ИТП
168	78:31:0001109:3310	Захарьевская улица	14	Г	7-Н	17.5	1 этаж	3.40	водопроводный узел
169	78:31:0001130:4381	улица Жуковского	33	А	4-Н	17.8	подвал	0.90	водопроводный узел
170	78:31:0001194:3101	Литейный проспект	15	А	1-Н	52.1	подвал	1.90	элеватор, водопроводный узел
171	78:31:0001217:2446	улица Маяковского	19/15	А	б/н19	64.4	подвал	1.70	водопроводный узел
172	78:31:0001217:2515	улица Маяковского	15	А	13-Н	23.5	1 этаж	2.90	водопроводный узел
173	78:31:0001266:2776	улица Пестеля	25	А	12-Н	28.3	1 этаж	2.89	элеватор, водопроводный узел
174	78:31:0001193:2628	Моховая улица	17	А	9-Н	12.2	1 этаж	1.70	место для мусорных баков
175	78:31:0001193:2866	Моховая улица	7	А	4-Н	47.3	цокольный	1.80	не используется
176	78:31:0001217:2441	улица Маяковского	19/15	А	б/н13	123.6	подвал	1.60	не используется
177	78:31:0001217:2442	улица Маяковского	19/15	А	б/н14	25.0	подвал	1.40	не используется
178	78:31:0001217:2445	улица Маяковского	19/15	А	б/н18	67.5	подвал	1.40	не используется
179	78:31:0001109:3251	Захарьевская улица	12	А	41-Н	36.4	подвал	2.00	не используется
180	78:31:0001196:3090	Фурштатская улица	19	А	1-Н	78.9	подвал	2.00	не используется
181	78:31:0001217:2443	улица Маяковского	19/15	А	б/н15	77.8	подвал	2.00	не используется
182	78:31:0001272:2314	улица Восстания	42	А	2-Н	68.0	подвал	2.00	не используется
183	78:31:0001222:2396	Поварской переулок	13	А	4-Н	50.3	подвал	2.02	не используется
184	78:31:0001109:3299	Захарьевская улица	14	Г	11-Н	13.5	1 этаж	1.90 - 3.60	не используется
185	78:31:0001217:2663	улица Восстания	24/27	А	8-Н	7.6	1 этаж	3.20	оборудование телефониста
186	78:31:0001053:2865	Большая Московская улица	1-3	А	15-Н	112.3	подвал	2.25	складское
187	78:31:0001022:3024	набережная Кутузова	30	А	6-Н	38.7	подвал	2.15	не используется
188	78:31:0001130:4374	улица Жуковского	31	А	4-Н	38.1	подвал	2.32	не используется
189	78:31:0001196:2860	Кирочная улица	18	А	5-Н	63.3	подвал	2.15	не используется
190	78:31:0001196:2868	Кирочная улица	20	А	5-Н	7.3	подвал	2.31	не используется
191	78:31:0001218:2706	улица Жуковского	22	А	2-Н	196.1	подвал	2.30	не используется
192	78:31:0001219:4008	улица Жуковского	11	А	1-Н	42.7	подвал	2.30	не используется
193	78:31:0001277:2299	улица Восстания	40	А	10-Н	89.8	подвал	2.32	не используется
194	78:31:0001281:2627	улица Чехова	11-13	А	1-Н	19.2	подвал	2.75	не используется
195	78:31:0001281:2629	улица Чехова	11-13	А	2-Н	12.8	подвал	2.75	не используется

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Бессонов Евгений Вадимович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 421707414530

(инн)

включен в реестр членов РОО:

30 марта 2012 года, регистрационный № 007912

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0002235 *

ООО «Н-Т-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень II

А4792

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038404-1 « 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бессонову Евгению Вадимовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 07 » июня 20 27 г.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105 Москва Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
страхование по www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
insurance on www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2869485151
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (*ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 30101810200000000593*), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Калининград **Дата выдачи полиса « 25 » Августа 2025 г.**

Страхователь:	**БЕССОНОВ ЕВГЕНИЙ ВАДИМОВИЧ,** Дата рождения: 16.06.1975 г. Адрес по месту регистрации: Калининградская область, г. Гурьевск, ул. Гурьева, д.25Д секция 3 кв.12. Паспорт: № 2719 № 827520, выдан: УМВД России по Калининградской области 03.07.2020 г. Член СРО оценщиков: **«АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»** Тел. 8-900-346-38-31
Представитель страховщика:	ПУСЬКОВ ЕВГЕНИЙ СТАНИСЛАВОВИЧ — Код 63458719

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут « **09 » сентября 2025 г.**, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут « **08 » сентября 2026 г.**
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период начиная с « **09 » сентября 2024 г.**
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	**30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	**9 600 (Девять тысяч шестьсот) рублей**
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по « **09 » сентября 2025 г.** включительно

Страхователь _____ Страховщик _____

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен

Страхователь

М.П. (подпись) **/ Бессонов Е.В. /**

Страховщик

М.П. (подпись) **/ Лапин В.С./**

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП-I № 233981

Настоящий диплом выдан Бессонову Евгению Вадимовичу

(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "04" февраля 2008 г. по "28" ноября 2008 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте профессиональной оценки

(наименование образовательного учреждения (полное наименование профессионального образования))

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "28" ноября 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Бессонова Евгения Вадимовича

(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса)

(наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии (директор)

Город Москва

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 077/2009

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru, www.reso.ru

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru, www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2966147026

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «20» февраля 2026 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**ООО «КонТраст»** 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **26.03.2026** г. по 24 часа 00 минут **25.03.2027 г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **26.03.2019** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**2 000 000 000 (Два миллиарда) рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2966147026 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил. С указанными Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь: _____

Страховщик: _____

М.П.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

CON TRUST

ООО «КОНТРАСТ»

Доверенность № 22

г. Казань 15 декабря 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст» (ИНН 1659158802, ОГРН 1151690036574, Татарстан, город Казань, улица Оренбургский Тракт, д. 8Д, помещение 1007), в лице директора Калимуллина Ф.М., действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает

гражданку РФ, директора производственного департамента по оценке и экспертизе Игнашину Ирину Геннадьевну, паспорт серии 92 21, № 909650, выдан 17 марта 2021 года, МВД по Республике Татарстан, код подразделения 160-006, зарегистрированную по адресу: 420087, Республика Татарстан (Татарстан), г.о. город Казань, г Казань, ул Аметьевская магистраль, д. 18, к. 5, кв. 193;

представлять Общество в отношениях с государственными и муниципальными органами, любыми физическими лицами, индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами любых организационно-правовых форм, за исключением случаев участия Общества в органах управления юридических лиц, по вопросам основной деятельности Общества, в пределах своей компетенции, определенной должностной инструкцией, уставом общества, действующим законодательством, с правом вести переговоры, заключать и подписывать от имени Общества с физическими и юридическими лицами сделки, договоры, контракты, акты, счета, накладные, универсальные передаточные документы, протоколы, иные документы, связанные с исполнение Обществом своих обязательств на сумму не превышающую 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

Ст. 186- 189 ГК РФ доверенному разъяснены.

Доверенность выдана сроком до 31.12.2026 без права передоверия полномочий.

Директор Ф.М. Калимуллин