ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

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

от 06.12.2022 № Штамп регистрации 05-10-66660/22-0-2

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург (далее - Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее - неиспользуемый ОКН), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, г. Красное Село, Фабричные поселок, д. 5, литера А**.

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия регионального значения **«д. № 5»**, входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения **«Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей»**.

Район Санкт-Петербурга: **Красносельский**.

Кадастровый номер: **78:40:0009035:2095**.

Общая площадь здания: **854,3 кв. м**.

Входы: **2 отдельных со двора**.

Элементы благоустройства: **отсутствует**.

Целевое назначение: **нежилое**.

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

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

4. Установить, что:

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

4.2. В отношении Объекта арендатору Объекта необходимо выполнить работы по сохранению ОКН в соответствии с охранным обязательством собственника или иного законного владельца ОКН, утвержденным распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 03.07.2018 № 07-19-302/18 (далее - Охранное обязательство, Работы по сохранению) в течение 7 (семи) лет со дня передачи Объекта в аренду, который включает в себя срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению ОКН, не превышающий 2 (двух) лет со дня передачи Объекта в аренду.

4.3. Начальная цена (величина ежемесячной арендной платы на период действия договора аренды Объекта до дня выполнения арендатором Работ по сохранению) составляет **56 916,67 (пятьдесят шесть тысяч девятьсот шестнадцать)** рублей, 67 копеек (без учета НДС).

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

5. Ограничения, обременения в отношении неиспользуемого ОКН, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект является объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей». Объект находится в неудовлетворительном состоянии.

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

Заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 0DB9E11A6845DF6E946CDEAD5EAE410D
Владелец **Федоров Кирилл Валентинович**
Действителен с 12.04.2022 по 06.07.2023

К.В. Федоров

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 05.12.2022, поступившего на рассмотрение 05.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер:	78:40:0009035:2095

Номер кадастрового квартала:	78:40:0009035
Дата присвоения кадастрового номера:	20.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А
Площадь, м2:	854.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	8191267.95
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009035:2133, 78:40:0009035:2134, 78:40:0009035:2135, 78:40:0009035:2136, 78:40:0009035:2137, 78:40:0009035:2138, 78:40:0009035:2139, 78:40:0009035:2140, 78:40:0009035:2141, 78:40:0009035:2142, 78:40:0009035:2143, 78:40:0009035:2144, 78:40:0009035:2145, 78:40:0009035:2146, 78:40:0009035:2147, 78:40:0009035:2148, 78:40:0009035:2149, 78:40:0009035:2150, 78:40:0009035:2151, 78:40:0009035:2152, 78:40:0009035:2153, 78:40:0009035:2154, 78:40:0009035:2155, 78:40:0009035:2156, 78:40:0009035:2157
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Федорова Ариадна Витальевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер:	78:40:0009035:2095

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:40:0009035:2095-78/011/2021-1 12.04.2021 15:28:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

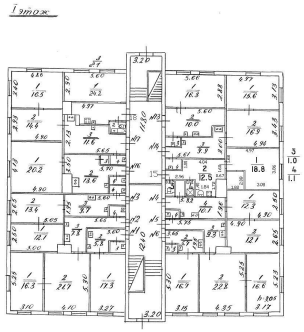
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

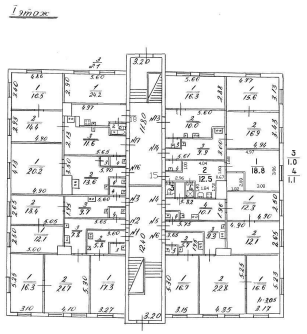
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

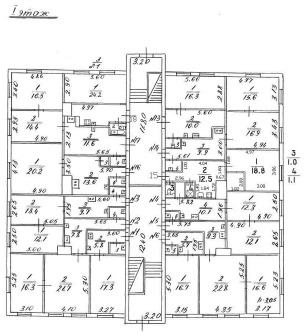
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

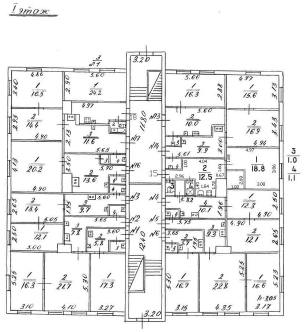
полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

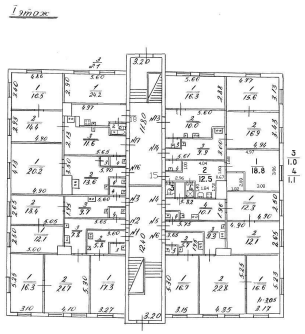
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



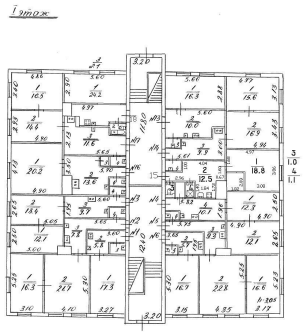
Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

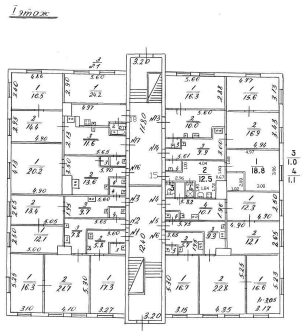
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

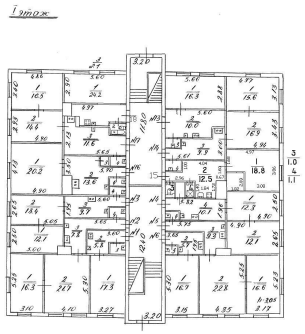
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

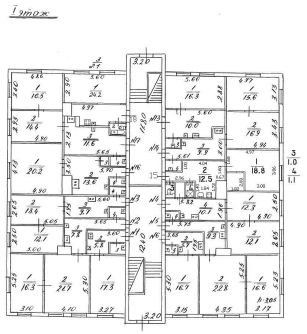
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

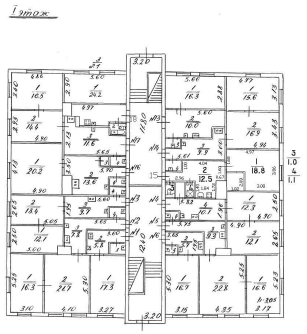
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



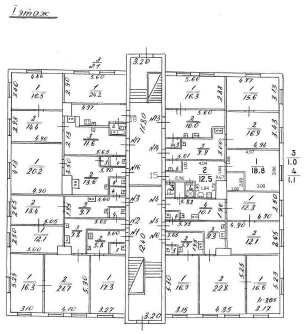
Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

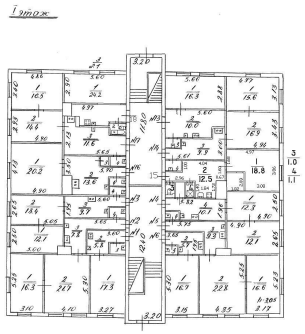
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



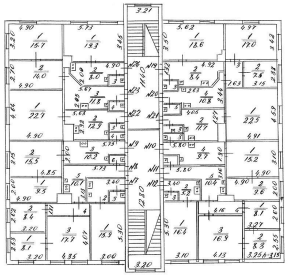
Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

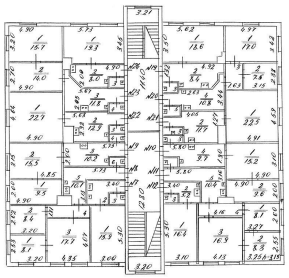
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 14 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

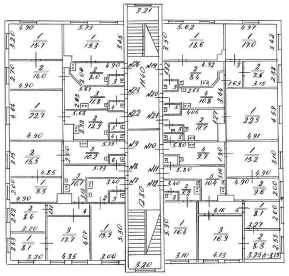
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 15 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

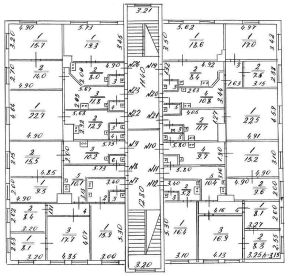
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 16 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

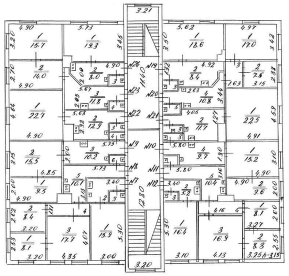
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

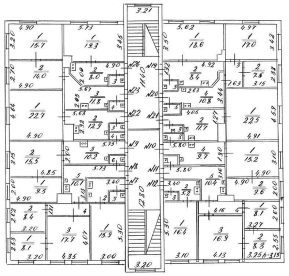
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 18 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

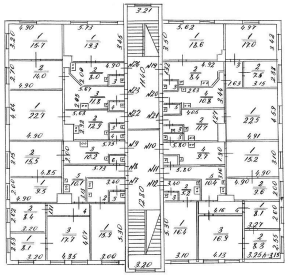
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 19 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

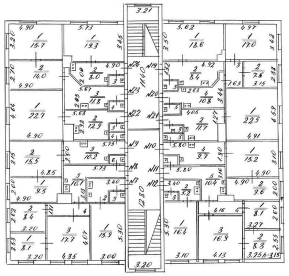
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 20 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

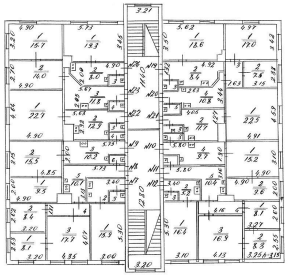
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 21 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

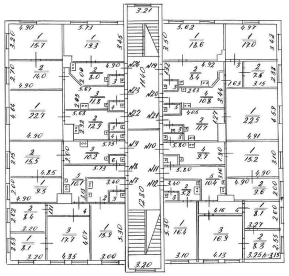
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 22 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

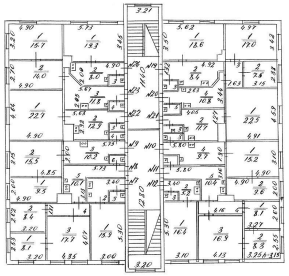
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 23 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

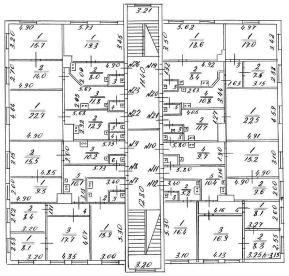
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 24 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

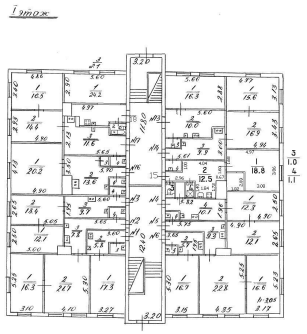
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 25 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

05.12.2022г. № КУВИ-001/2022-215828221	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Сведения
о фактическом использовании объекта нежилого фонда
и материалы фотофиксации

1. Наименование объекта нежилого фонда: **Объект культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей»** (далее – Объект).

2. Адрес местонахождения Объекта: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный посёлок, дом 5, литера А.

3. Кадастровый номер Объекта: 78:40:0009035:2095, двухэтажное здание общей площадью 854,3 кв.м. Данные о сформированном земельном участке под Объектом и присвоенном кадастровом номере отсутствуют в Росреестре.

4. Информация о состоянии Объекта: Здание находится в неудовлетворительном состоянии – практически полностью разрушено (утрачено) в т.ч. по причине пожара, конструктивных элементов нет. Проведены работы по консервации здания – по периметру защищено ограждающей фасадной сеткой из ленточного высокопрочного полимерного материала зеленого цвета, высотой около 2,5 метров.

5. Элементы благоустройства: Отсутствуют. Объект отключен от инженерных коммуникаций (систем водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения), собственная котельная на твердом топливе утрачена.

6. Информация о входах в Объект: Два отдельных входа, каждый из которых располагался по центру южного и северного фасадов.

7. Фактические пользователи Объекта: Объект является собственностью Санкт-Петербурга, не передан по договорам третьим лицам, не используется.

8. Информация о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта: Не установлена.

Материалы фотофиксации от 31.03.2022

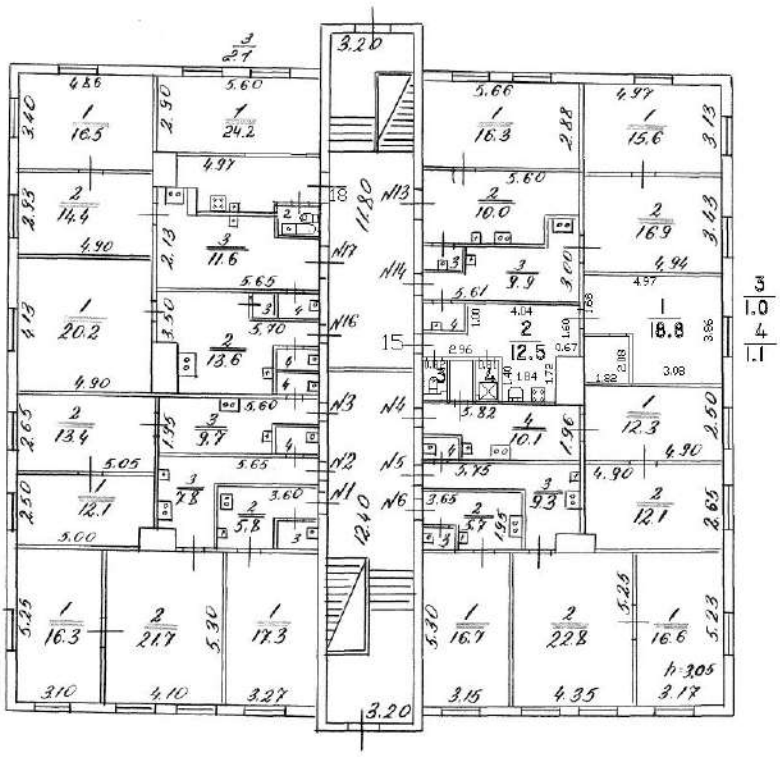
Фото № 1. Вид с северо-восточного угла на Восточный и Северный фасады	Фото № 2. Вид северо-восточного угла на фрагмент Восточного фасада и Северный фасад
	
Фото № 3. Вид на Восточный фасад	Фото № 4. Вид на фрагмент Восточного фасада
	
Фото № 5. Вид на фрагмент Восточного фасада	Фото № 6. Вид на фрагмент Восточного фасада
	

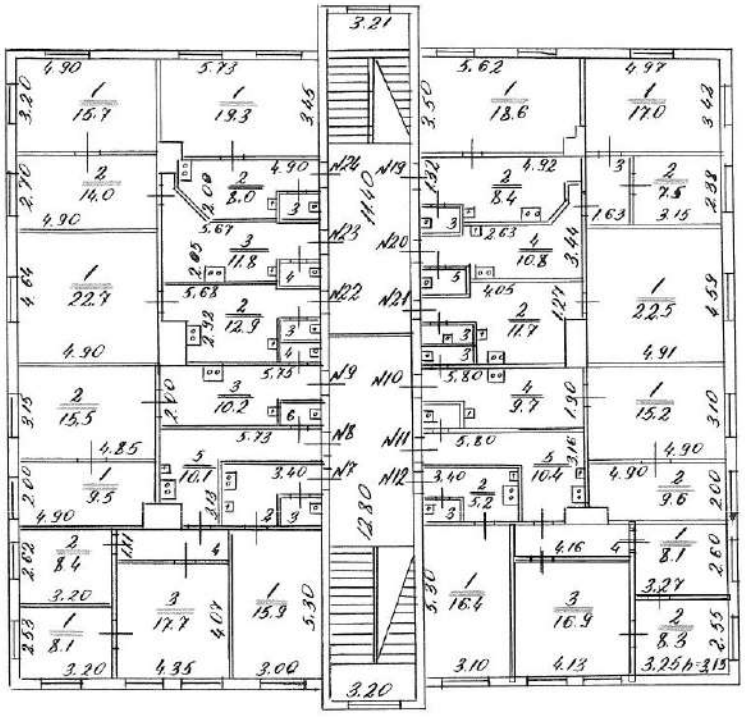
Фото № 7. Вид на Южный фасад	Фото № 8. Вид на фрагмент Восточного фасада
	

Фото № 9. Вид на Северный фасад



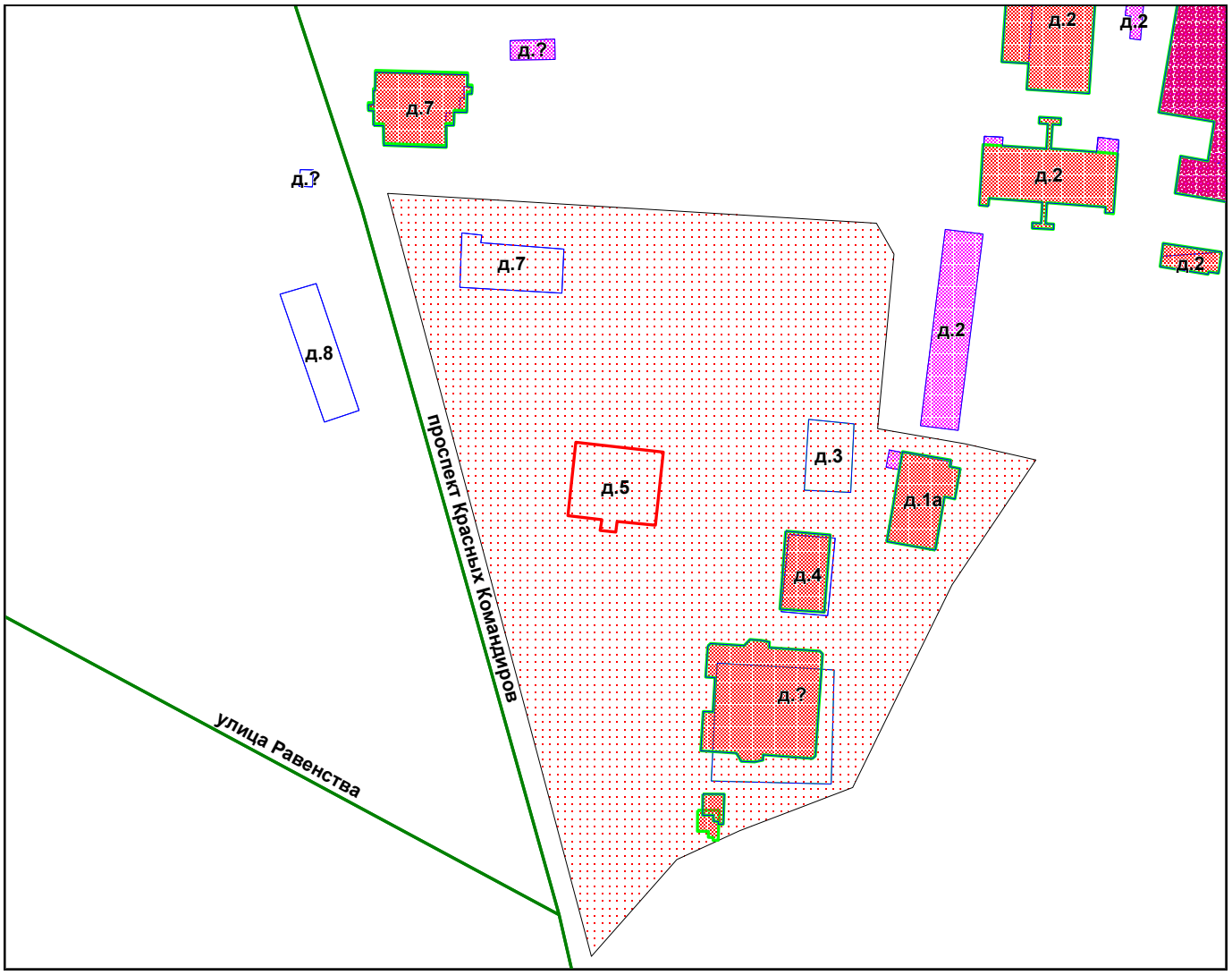
I этаж


3.20
5.66
4.97
5.60
4.86
5.60
4.97
5.65
5.70
5.60
5.65
3.60
5.82
3.65
3.20
3.10
4.10
3.27
3.15
4.35
3.17
h 3.05
15
12.5
18.8
3
1.0
4
1.1


3.21
4.90
5.73
5.62
4.97
1 15.7
1 19.3
1 18.6
1 17.0
2 14.0
2 8.0
2 8.4
2 7.5
1 22.4
3 11.8
4 10.8
1 22.5
2 12.9
2 11.7
2 15.5
3 10.2
4 9.7
1 15.2
1 9.5
5 10.1
5 10.4
2 9.6
2 8.4
1 8.1
3 17.7
1 15.9
1 16.4
3 16.9
2 8.3
1 8.1
N26
N19
N23
N20
N22
N21
N9
N10
N8
N11
N7
N12
11.40
12.80
3.20

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А
Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5



М 1:2000

Условные обозначения
- граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

_____(Ж.А. Алекса)
М.П. «04» октября 2012 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург 31 марта 2022 года

Обследование начато в «10» час. «45» мин.
Обследование окончено в «10» час. «55» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 30 марта 2022 года № 2712-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Романовой Э.В.;

главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Огневой Е.В.

в присутствии:

проведено обследование здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:40:0009035:2095.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0460К002800000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 854.3 кв.м. Этаж: двухэтажное. Вход: два отдельных со двора. Элементы благоустройства: отсутствуют.

Статус объекта культурного наследия: объект культурного наследия регионального значения.

Основание пользования (при наличии): отсутствуют.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Olympus Tough TG-5(№ 3401202)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: -.

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☐ Обеспечен ☑ Не обеспечен

Объект:

☐ Используется ☑ Не используется

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт ☐ Удовлетворительное

☐ Отличное ☐ Неудовлетворительное

☐ Нормальное

		В				

Вид использования Объекта: не используется.
Пользователь: отсутствует.
Перепланировка/переустройство: не выявлялись.
Иные лица, использующие Объект: отсутствуют.
Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☐ электроснабжения

_____
(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ водоснабжения/водоотведения

_____
(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ газоснабжения

_____
(указывается основание подключения(при наличии))**

☐ теплоснабжения

_____
(указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется ☐ не применяется

Дополнительная информация: Объект частично разрушен, огорожен фасадной сеткой.

Выявленные нарушения: -.

Приложение:

V	Фототаблица		Копии документов технического учета

Иное:

Ведущий специалист		/ Романова Э.В. /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)
Главный специалист		/ Огнева Е.В. /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена*** _____
(ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

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

Приложение к акту обследования от 31 марта 2022 года в соответствии с приказом 2712-по от 30 марта 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А

ФОТОТАБЛИЦА

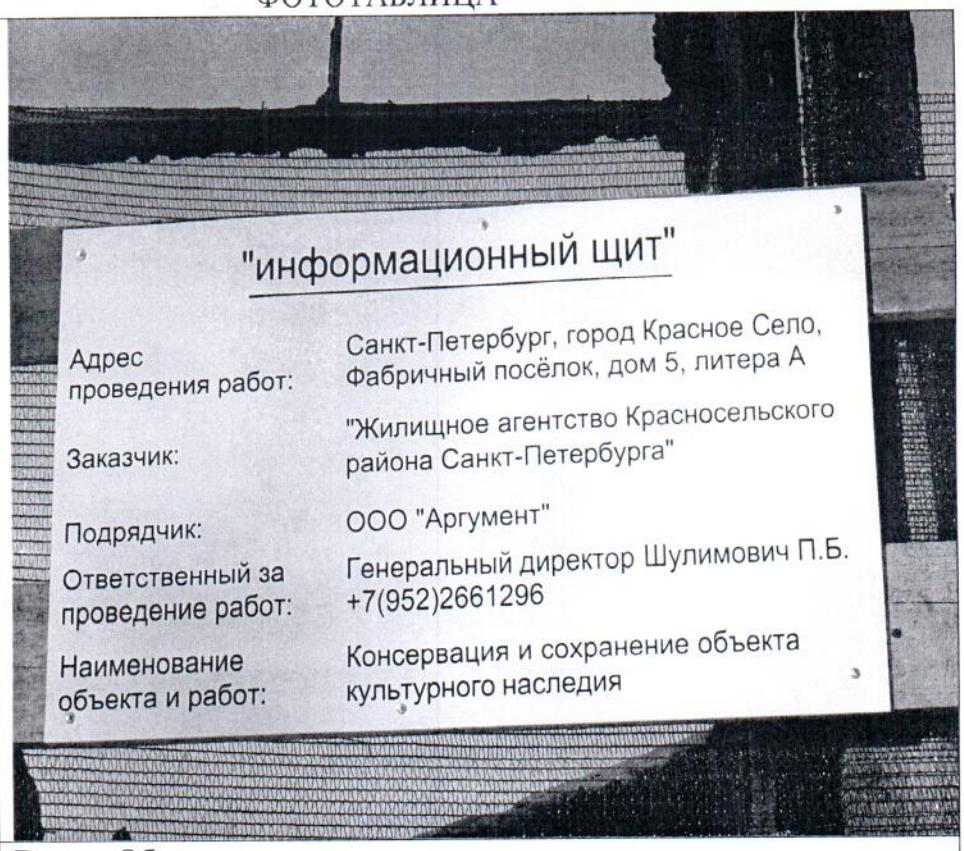
Фото 1	
Описание:	Вид на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Огнева Е.В. /

Приложение к акту обследования от 31 марта 2022 года в соответствии с приказом 2712-по от 30 марта 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А

Фото 3	
Описание:	Вид на Объект

Фото 4	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Огнева Е.В. /

Фото 5	
Описание:	Вид на Объект

Фото 6	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Огнева Е.В. /

Фото 7	
Описание:	Вид на Объект

Фото 8	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Огнева Е.В. /

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

Экземпляр № 1

781711220950035

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



29.08.2017
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

д. № 5

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

1905 г.

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

- решение Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов "О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры, находящихся на территории Красносельского района" № 694 от 13.08.1990 г.

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

Санкт-Петербург, Красное Село, Фабричный поселок

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 от 09.09.2005 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

«Фабричный посёлок, д. № 5» Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село, Фабричный поселок, дом 5. Объемно- пространственное решение: исторические габариты и конфигурация двухэтажного здания, включая ризалит; крыша - исторические габариты и конфигурация (двускатная), вид материала кровли (металл). Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение; междуэтажные

перекрытия - местоположение; историческая лестница – тип (двухмаршевая), местоположение (по центральной оси южного фасада), габариты. Объемно- планировочное решение: в габаритах исторических капитальных стен. Архитектурно- художественное решение фасадов: вид материала и характер отделки цоколя – плита из известняка; вид материала и характер отделки фасадов - дерево (профильная доска); оконные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); дверные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнение оконных проемов - исторический рисунок, цвет (белый); заполнение дверных проемов - исторический рисунок, цвет (белый, коричневый); оформление окон наличниками - вид материала -дерево (профильная доска), габариты, конфигурация (прямоугольная), цвет (коричневый); оформление фасадов вертикальными и горизонтальными тягами – вид материала – дерево (гладкая доска), габариты, цвет (цвет фасада); оформление венчающего карнизного свеса – тип (подшивка), вид материала (дерево), габариты, цвет (цвет фасада).

- Распоряжение Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения "Фабричный посёлок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей" № 10-967 от 23.12.2011 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 **3**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

13 . 04 . 2022

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
3 (три) листа(ов)

Брыков Д.С

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

03 ИЮЛ 2018 № 07-19-302/18

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «д. № 5», 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 «д. № 5», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А (согласно приказу Министерства культуры РФ от 22.11.2017 № 125246-р: Санкт-Петербург, Красное Село, Фабричный поселок), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

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

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

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 03 ИЮЛ 2018 № 04-19-302/18

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

"д. № 5"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

7	8	1	7	1	1	2	2	0	9	5	0	0	3	5

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

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

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

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

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей" (согласно решению Исполкома Ленгорсовета от 13.08.1990 № 694: Ленинград, Красное Село, Фабричный поселок);
"д. № 5" (согласно приказу Министерства культуры РФ от 22.11.2017 № 125246-р: Санкт-Петербург, Красное Село, Фабричный поселок)

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:

1905 г., инж. П.М. Горбунов

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

федерального [ ] регионального [V] муниципального [ ] значения

(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник [V] ансамбль [ ]

(нужное отметить знаком "V")

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

решение Исполкома Ленгорсовета № 694 от «13» августа 1990 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург, г. Красное Село

(населенный пункт)

улица --- д. --- корп./стр. --- помещение/квартира ---

иные сведения:

Ленинград, Красное Село, Фабричный поселок (согласно решению Исполкома Ленгорсовета от 13.08.1990 № 694); Санкт-Петербург, Красное Село, Фабричный поселок (согласно приказу Министерства культуры РФ от 22.11.2017 № 125246-р) Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.05.2018 № 99/2018/105304354)

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

План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 09.09.2005, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

Перечень предметов охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 23.12.2011 № 10-967, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

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

Прилагается: 4 (четыре) изображения,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30

Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или

угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом

7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

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

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

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

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

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

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

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

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

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

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

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

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

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

10) В случае, если территория объекта культурного наследия ограничена по периметру фундамента, Собственник (иной законный владелец) обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента объекта культурного наследия.

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

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

13) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе,

следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;
2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;
4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;
6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

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

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

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

Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 09.09.2005.
2. Перечень предметов охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 23.12.2011 № 10-967.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

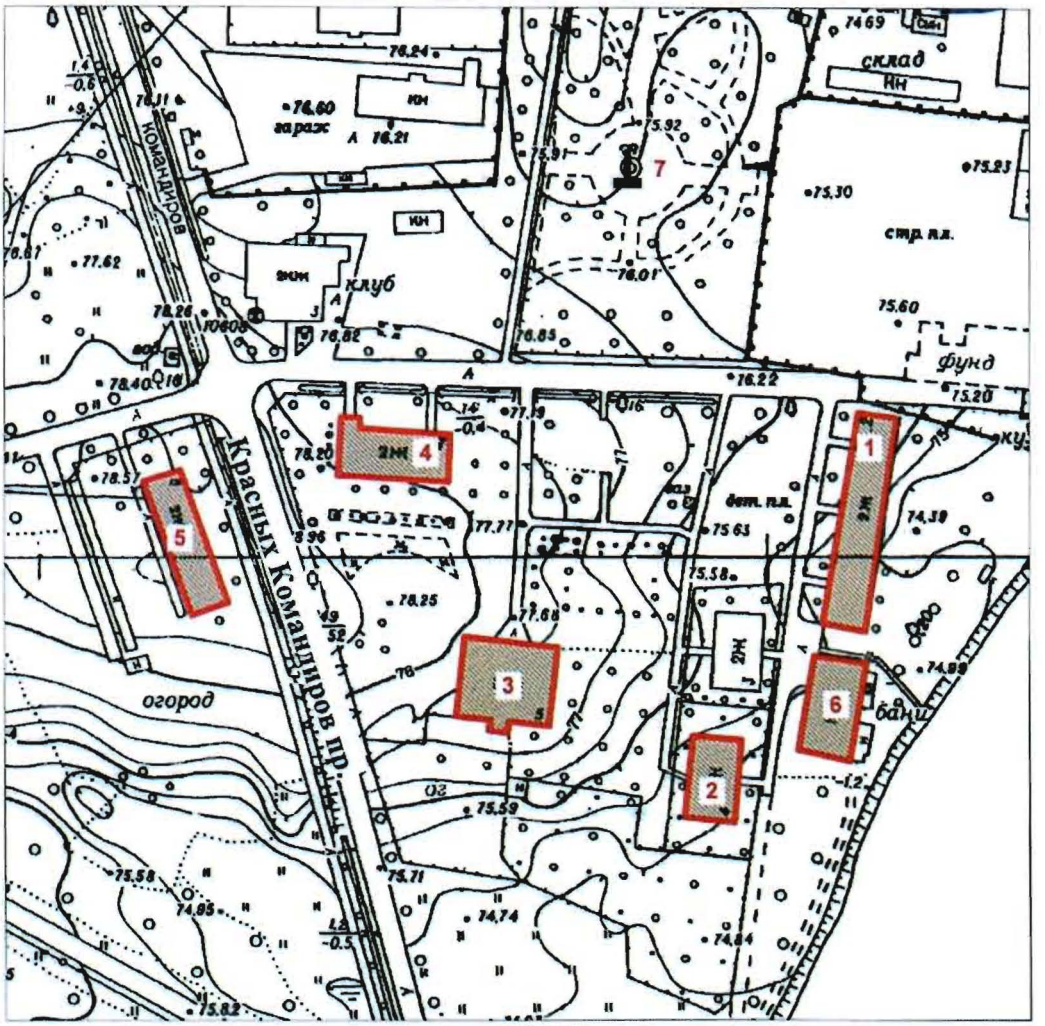
6А-77780602-04790f05060206

КС-Р-0031

Приложение № 1
к охранному обязательству

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Фабричный поселок"

г. Санкт-Петербург, Красное село. Фабричный поселок



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница объекта культурного наследия регионального значения

Объекты культурного наследия регионального значения

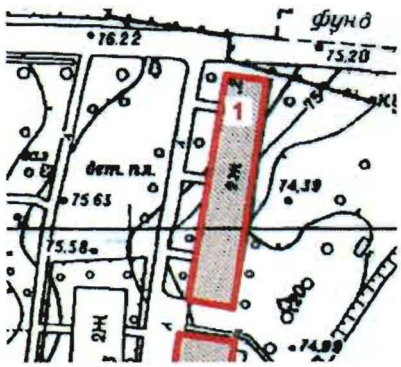
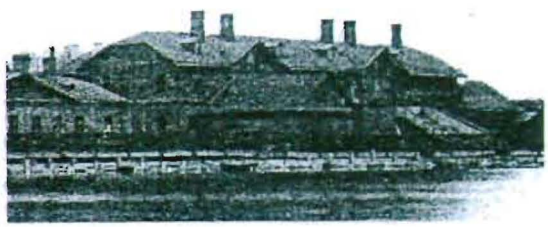
СОСТАВ ОБЪЕКТА

1. Жилой дом №2
1. Жилой дом №4
1. Жилой дом №5
1. Жилой дом №7
1. Жилой дом №8
6. Баня
7. Фонтан с чугунной чашей

Приложение № 2
к охранному обязательству

Перечень
предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Фабричный посёлок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей»
Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село, ул. Первого Мая, д. 2,
Фабричный поселок, д. 1а, литера А, 4, 5, 7, проспект Красных Командиров, дом 8, литера А,
сад при бумажной фабрике купца Печаткина

«Фабричный посёлок, д. № 2»
Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село, ул. Первого Мая, д. 2

№	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация двухэтажного здания;	
		крыша - исторические габариты, конфигурация (двускатная, полувальмовая), вид материала кровли (металл).	
2.	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение;	
		междуэтажные перекрытия - местоположение;	
		историческая лестница – количество (две), тип (двухмаршевая), местоположение, габариты.	

3.	Объемно-планировочное решение:	в габаритах исторических капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	вид материала и характер отделки цоколя – оштукатуренный кирпич; вид материала и характер отделки фасадов – дерево (профильная доска); оконные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); дверные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнение оконных проемов - исторический рисунок, цвет (белый); заполнение дверных проемов - исторический рисунок, цвет (белый); оформление окон наличниками - вид материала -дерево (профильная доска), габариты, конфигурация (прямоугольная), цвет (белый); оформление фасадов вертикальными и горизонтальными тягами – вид материала - дерево (гладкая доска), габариты, цвет (белый); оформление венчающего карнизного свеса – тип (кронштейны, кобылки, имитация фахверка), вид материала (дерево), габариты, конфигурация, цвет (белый);	    

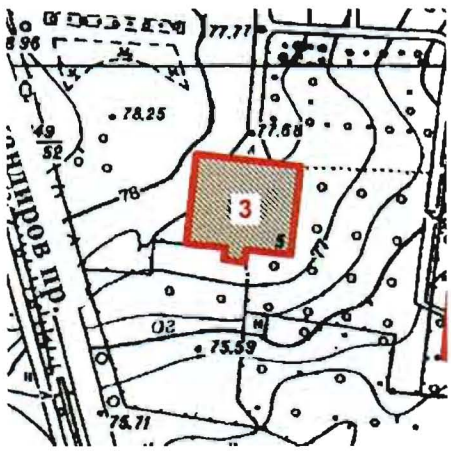
«Фабричный посёлок, д. № 4»
Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село, Фабричный поселок, дом 4

№	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация двухэтажного здания;	
		крыша - исторические габариты, конфигурация (двускатная, полувальмовая) вид материала кровли (металл).	
2.	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение;	
		междуэтажные перекрытия - местоположение;	

		историческая лестница – тип (двухмаршевая), местоположение (по центральной оси восточного фасада), габариты, рисунок ограждения (форма балясин).	
3.	Объемно-планировочное решение:	в габаритах исторических капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	вид материала и характер отделки цоколя – оштукатуренный кирпич; вид материала и характер отделки фасадов - дерево (профильная доска); оконные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); дверные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнение оконных проемов - исторический рисунок, цвет (белый); заполнение дверных проемов - исторический рисунок, цвет (белый, коричневый); оформление окон наличниками - вид материала -дерево (профильная доска), габариты, конфигурация (прямоугольная), цвет (белый); оформление фасадов вертикальными и горизонтальными тягами – вид материала - дерево (гладкая доска), габариты, цвет (белый);	   

		козырёк над входом в здание – тип (трёхскатный на кронштейнах), габариты, конфигурация (прямоугольный), вид материала (дерево), вид материала кровли (металл), рисунок (исторический абрис кронштейнов и кобылок кровли); оформление венчающего карнизного свеса – тип (кронштейны, кобылки, имитация фахверка), вид материала - дерево (гладкая доска), габариты, конфигурация (историческая), цвет (белый).	 

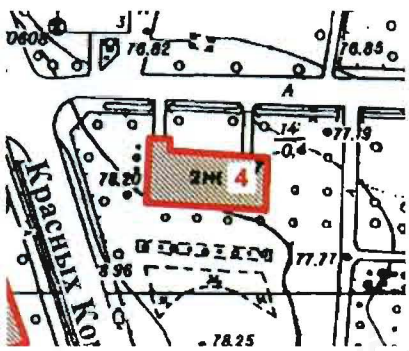
«Фабричный посёлок, д. № 5»
Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село, Фабричный поселок, дом 5

№	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация двухэтажного здания, включая ризалит; крыша - исторические габариты и конфигурация (двускатная), вид материала кровли (металл).	 
2.	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение;	

		междуэтажные перекрытия - местоположение; историческая лестница – тип (двухмаршевая), местоположение (по центральной оси южного фасада), габариты.	  
3.	Объемно-планировочное решение:	в габаритах исторических капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	вид материала и характер отделки цоколя – плита из известняка; вид материала и характер отделки фасадов - дерево (профильная доска); оконные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); дверные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнение оконных проемов - исторический рисунок, цвет (белый); заполнение дверных проемов - исторический рисунок, цвет (белый, коричневый); оформление окон наличниками - вид материала -дерево (профильная доска), габариты, конфигурация (прямоугольная), цвет (коричневый);	 

		оформление фасадов вертикальными и горизонтальными тягами – вид материала – дерево (гладкая доска), габариты, цвет (цвет фасада);	
		оформление венчающего карнизного свеса – тип (подшивка), вид материала (дерево), габариты, цвет (цвет фасада).	 

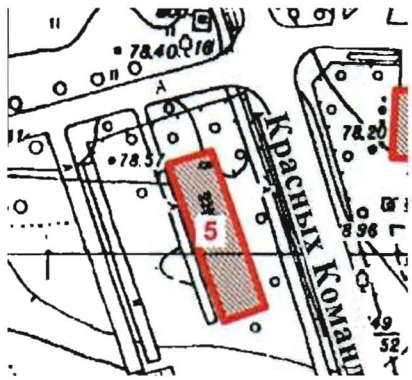
«Фабричный посёлок, д. № 7»
Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село, Фабричный поселок, дом 7

№	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация двухэтажного здания, включая ризалит;	

		крыша - исторические габариты и конфигурация (двускатная, полувальмовая), вид материала кровли (металл).	
2.	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение; междуэтажные перекрытия - местоположение; историческая лестница – тип (двухмаршевая), местоположение (западная часть северного фасада), габариты, рисунок ограждения (форма балясин).	 
3.	Объемно-планировочное решение:	в габаритах исторических капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	вид материала и характер отделки цоколя – плита из известняка; вид материала и характер отделки фасадов – дерево (профильная доска); оконные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); дверные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнение оконных проемов - исторический рисунок, цвет (белый);	

		заполнение дверных проемов - исторический рисунок, цвет (белый, коричневый); оформление окон наличниками - вид материала – дерево (профильная доска), габариты, конфигурация (прямоугольная), цвет (цвет фасада); декоративные панели – вид материала - дерево (гладкая доска), техника исполнения (пропильная резьба, укладка «ёлочкой»), местоположение (нижняя и верхняя части оформления окон), рисунок (геометрический); оформление фасадов вертикальными и горизонтальными тягами – вид материала – дерево (гладкая доска), габариты, цвет (цвет фасада); оформление венчающего карнизного свеса – тип (кронштейны, кобылки, имитация фахверка), вид материала (дерево), габариты, конфигурация, цвет (цвет фасада).	   

«Фабричный посёлок, д. № 8»
Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село, проспект Красных Командиров, дом 8, литера А

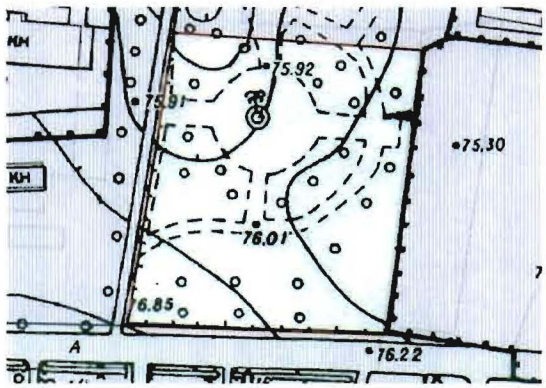
№	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация двухэтажного здания, включая ризалит;	
		крыша - исторические габариты и конфигурация (вальмовая), вид материала кровли (металл).	
2.	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение;	
		междуэтажные перекрытия - местоположение;	
		историческая лестница – количество (две), тип (двухмаршевая), местоположение (северная и южная части восточного фасада), габариты.	 

3.	Объемно-планировочное решение:	в габаритах исторических капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	вид материала и характер отделки цоколя – плита из известняка; вид материала и характер отделки фасадов – дерево (профильная доска); оконные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); дверные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнение оконных проемов - исторический рисунок, цвет (белый); заполнение дверных проемов - исторический рисунок, цвет (белый, коричневый); оформление окон наличниками – вид материала - дерево (гладкая доска), габариты, конфигурация (прямоугольная), цвет (цвет фасада); оформление фасадов вертикальными и горизонтальными тягами – вид материала - дерево (гладкая доска), габариты, цвет (цвет фасада); оформление венчающего карнизного свеса – тип (подшивка), вид материала (дерево), габариты, цвет (цвет фасада).	   

«Фабричный посёлок, здание бани»
Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село,
Фабричный поселок, дом 1а, литера А

№	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация двухэтажного здания, включая ризалит;	
		крыша - исторические габариты и конфигурация (двускатная, полувальмовая), вид материала кровли (металл).	
2.	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение.	 
3.	Объемно-планировочное решение:	в габаритах исторических капитальных стен.	

«Фонтан с чугунной чашей»
Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село, Фабричный поселок ,
сад при бумажной фабрике купца Печаткина

№	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	историческое местоположение, габариты и конфигурация фонтана.	
2.	Архитектурно-художественное решение:	тип фонтана (плоский бассейн с центральным расположением водных струй), материал (чугун), техника исполнения (художественное литьё), борт чащи – форма (лекальная).	

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия
регионального значения
«д. № 5»,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А
(согласно приказу Министерства культура РФ от 22.11.2017 № 125246-р:
Санкт-Петербург, Красное Село, Фабричный поселок), входящего в состав объекта
культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок»

Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5



Фото 1. Северный фасад.



Фото 2. Западный фасад.



Фото 3. Южный фасад.



Фото 4. Восточный фасад.

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

Санкт-Петербург, г. Красное Село, пос. Фабричный 5 «9» августа 2017 г.
(Адрес объекта)

Представители органа государственной охраны специалист 1-й категории отдела северных, южных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия П.Е. Тихонова, начальник отдела северных, южных районов С.С. Наливкина
(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

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

«Жилой дом» объект культурного наследия регионального значения, в составе объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей», на основании решения исполкома Ленгорсовета от 13.08.1990 № 694.
(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург
(Республика, область, район)

Красное Село
(Город)

поселок Фабричный д. 5 лит. - офис -

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Жилой дом. Здание деревянное, двухэтажное, товарищества писчебумажной фабрики наследников К.П. Печаткина. 1904-1905 - инж.-техн. Горбунов Петр Михайлович.

Дом расселен в конце 2010 - начале 2011 г.

Горел в период между январем и маем 2012 г.

Здание сильно пострадало при пожаре: фасад частично обуглен, утрачена крыша, имеются значительные обрушения внутренних конструкций (перекрытия, лестничные марши) и облицовочных материалов.

Заполнения оконных и дверных проёмов утрачены.

Во внутренних помещениях верхних этажей обнаружены очаги произрастания самосевных растений.

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

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

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

Имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

Имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

Имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

Имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

Имеется

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

Имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны:

(Подпись) Полина Евгеньевна Тихонова
(Ф.И.О. полностью)

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

302

УТВЕРЖДАЮ
Начальник Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП

_____ Е.Е. Ломакина

«28» июня 2018 г.

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

г. Санкт-Петербург «13» декабря 2017 г.

Представитель(-ли) КГИОП, в лице специалиста 1 категории отдела северных, южных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия П.Е. Тихоновой, произвел(-и) осмотр технического состояния и фотофиксацию части объекта культурного наследия регионального значения «д. № 5», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А (согласно приказу Министерства культура РФ от 22.11.2017 № 125246-р: Санкт-Петербург, Красное Село, Фабричный поселок), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок», и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт).

Годы постройки (перестройки) и архитектор: 1905 г., инж. П.М. Горбунов.

1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				
а) основания:				
- фундамент: не доступен для осмотра;				
- цоколь: отделки цоколя – плита из известняка;		✓		
- отмостки: не доступна для осмотра;				
б) несущие конструкции:				
- стены: материал – дерево;		✓		
- колонны, столбы			✓	
в) перекрытия:				
- межэтажные: деревянные;		✓		
- перемычки оконных и дверных проемов:		✓		

прямые;				
г) крыша:				
- мауэрлат: деревянный;		✓		
- стропила: деревянные;		✓		
- обрешетка: деревянная;		✓		
- кровля				✓
д) главы и шатры:				
- конструкции			✓	
- покрытие			✓	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба				✓
- трубы				✓
- сливы				✓
ж) фасады:				
- облицовка стен: профильными досками;		✓		
- окраска стен: часть стен окрашены:		✓		
- монументальная живопись			✓	
- лепнина			✓	
- декоративные элементы: оформление оконных проемов наличниками; ризалит на южном фасаде;		✓		
- карнизы: горизонтальные и вертикальные тяги, материал – дерево; венчающий карнизный свес (подшивка);		✓		
- пилястры			✓	
- балконы			✓	
- лоджии			✓	
- крыльца			✓	
- окна: прямоугольной формы, с белыми наличниками; оконное заполнение – дерево (окрашено белым цветом), стекло;		✓		
- двери				✓
з) интерьеры помещений:				
- полы: не доступны для осмотра;				
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): деревянные, частично оштукатурены;		✓		
- живопись			✓	
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения			✓	
- карнизы			✓	
- лестницы: не доступны для осмотра;				
- двери				✓
и) монументы:				
- постамент:			✓	
- скульптура:			✓	
- обелиск:			✓	
- колонна:			✓	
к) инженерные коммуникации:				

- электроснабжение:			✓	
- отопление:			✓	
- водопровод:			✓	
- канализация:			✓	
л) территория объекта культурного наследия:				
2. Предметы декоративно-прикладного искусства:			✓	
3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории:				
а) основания: - цоколь: частично утрачен, сколы, биопоражения; б) несущие конструкции: - стены: часть стен утрачена, следы пожара, копоть; в) перекрытия: - межэтажные: часть перекрытий утрачена; - перемычки оконных и дверных проемов: следы пожара, копоть; г) крыша: - стропила: большая часть стропил утрачена; следы пожара, копоть; - обрешетка: большая часть обрешетки утрачена; следы пожара, копоть; ж) фасады: - облицовка стен: биопоражения, загрязнения, следы пожара, копоть; - окраска стен: следы пожара, копоть; - декоративные элементы: загрязнения, следы пожара, копоть; - карнизы: загрязнения, следы пожара, копоть; - окна: в части оконных проемах отсутствует оконное заполнение; наблюдаются загрязнения, следы пожара, копоть; з) интерьеры помещений: - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): наблюдается частичная утрата деревянных стен, шелушение красочного слоя..				

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

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

3. ФОТОФИКСАЦИЯ.



Представитель КГИОП П.Е. Тихонова

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

**Заместителю начальника Управления по распоряжению объектами нежилого фонда
Комитета имущественных отношений**

Андреевой Т.П.

№01-43-31479/22-0-1 от 29.11.2022

№ 01-43-31479/22-0-0 от 29.11.2022
На № 05-07-43139/22-0-0 от 29.11.2022

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный посёлок, дом 5, литера А** на основании решения Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов "О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры, находящихся на территории Красносельского района" от 13.08.1990 № 694 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "д. № 5", входящего в состав ансамбля "Фабричный поселок".

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.

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00CDFC792B66C41EB232883D93E72D081D
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 11.10.2022 по 04.01.2024

Е.В. Коробкова

Петрова А.А.
(812)417-43-46

МЧС РОССИИ

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

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

28.03.2022 № исх-130-3512

На № 532/22-0-0 от 14.03.2022
О предоставлении учетных данных

И.о. директора СПб ГБУ «Агентство
по развитию имущественного
комплекса Санкт-Петербурга»

Кабушка Ю.Н.

Каменноостровский пр., д. 26-28, лит. А,
пом. 50-Н
Санкт-Петербург, 197101

СПб ГБУ «АРИК»
Входящий № 475/22-0-0
от «04» 04 2022 г.

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по учетным данным Главного управления, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 22, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 8, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Посадская, д. 35, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Коммунистическая, д. 3а, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Красное Село, Фабричный пос., д. 2, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Красное Село, Фабричный пос., д. 5, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Красное Село, Фабричный пос., д. 7, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Красное Село, пер. Щуппа, д. 12;
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Владимирская, д. 1, лит. А;
Санкт-Петербург, Кожевенная ул., д. 38, лит. А

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

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

Красавцев Роман Александрович
247-09-95

ОТЧЕТ № DK/100-008/О-22/26

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое здание площадью 854,3 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009035:2095 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Фабричный поселок, дом 5, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей», и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу (кадастровый учет земельного участка не проводился)

ЗАКАЗЧИК:	**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**14.10.2022 г.**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**19.10.2022 г.**

Москва, 2022

19.10.2022 г.

Заместителю Председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Фёдорову К.В.

Сопроводительное письмо

В соответствии с Государственным контрактом №22000006 от 18.02.2022 г. оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое здание площадью 854,3 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009035:2095 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Фабричный поселок, дом 5, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей», и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу (кадастровый учет земельного участка не проводился).

Цель оценки – определение рыночной величины ежемесячной арендной платы за объект.

Предполагаемое использование результатов оценки – для заключения договора аренды путем проведения аукциона в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург в порядке, утвержденном распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р.

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

Объект оценки	***Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР[1] и КП[2]***	***Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП***
Нежилое здание площадью 854,3 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009035:2095 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Фабричный поселок, дом 5, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей», и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу (кадастровый учет земельного участка не проводился)	68 300,00	56 916,67

Оценка была проведена по состоянию на 14.10.2022 г.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611, а также стандартами и правилами Ассоциации СРО «СОЮЗ».

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

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

[1] Эксплуатационные расходы
[2] Коммунальные платежи

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 5
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА 5
   3.1. Основные допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки 5
   3.2. Особые допущения и ограничительные условия, пределы применения полученного результата 6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 7
   4.1. Сведения о Заказчике оценки 7
   4.2. Сведения об оценщике 7
5. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРАКТ 7
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 8
   6.1. Краткое изложение основных фактов и выводов 8
   6.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки 8
   6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 8
   6.4. Итоговая величина стоимости 9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9
   7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 9
   7.2. Описание оцениваемых прав 10
   7.3. Описание объекта оценки 10
   7.4. Описание местоположения объекта оценки 15
   7.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 16
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 16
   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 16
   8.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации 16
   8.1.2. Характеристика социально-экономического положения Санкт-Петербурга 18
   8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 20
   8.3. Анализ рынка Объекта оценки 20
   8.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 22
   8.3.2. Ценообразующие факторы 24
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 24
   9.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка 24
   9.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой 25
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 25
   10.1. Основные определения и термины 25
   10.2. Описание процесса оценки 27
   10.3. Выбор подхода к оценке 27
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 30
   11.1. Структура расчета 33
   11.2. Выбор единицы сравнения 33
   11.3. Характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов 33
   11.4. Корректировка цен по первой группе элементов сравнения 36
   11.5. Корректировка цен по второй группе элементов сравнения 39
   11.6. Коэффициент вариации (V) 42
   11.7. Итоговый расчет 42
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 44
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 46
14. БИБЛИОГРАФИЯ 47
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 48
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 50
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ 149
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 154

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

СОГЛАСОВАНО
Заместитель председателя Комитета
имущественных отношений Санкт-Петербурга
К.В. Фёдоров
(подпись, печать)
Дата 7.04 2022 г.

Приложение к государственному
контракту от 18.02.2022
№ 22000006

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 26

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое здание площадью 854,3 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009035:2095 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу (кадастровый учет земельного участка не проводился).
2. Имущественные права на объект оценки: государственная собственность Санкт-Петербурга.
3. Цель оценки: определение рыночной величины ежемесячной арендной платы за объект.
4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для заключения договора аренды путем проведения аукциона в отношении неиспользуемого объекта культурного наследи (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург в порядке, утвержденном распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р.
5. Дата проведения оценки: оценка проводится в ценах на дату осмотра.
6. Вид стоимости: рыночная.
7. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право владения и пользования (право аренды).
8. Срок проведения оценки: устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 18.02.2022 № 22000006.
9. Характеристики объекта оценки: принять в соответствии с документами технической инвентаризации.
10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете.
11. Требования к отчету об оценке:
Соответствие требованиям:
- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке «ФСО № 3)»;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

12.Прочие условия:
- Границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется.

Заказчик:
Комитет имущественных отношений
Санкт – Петербурга
Заместитель председателя Комитета
Фёдоров К.В.

Исполнитель:
Общество с ограниченной ответственностью
«Группа компаний «ДЕКАРТ»
Генеральный директор
Данилов П.В.

2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

а также со:

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

Перечисленные стандарты применены на основании ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), в соответствии с которым выполнен настоящий отчет и п. 2 ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7. Применение стандартов и правил оценочной деятельности, установленными Ассоциацией СРО «СОЮЗ» является обязательным, поскольку Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке является членом данной Ассоциации.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

3.1. Основные допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

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

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

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

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Государственным контрактом на оценку.

7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

8. Содержание отчёта является конфиденциальным для заказчика и оценщика за исключением случаев, предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

9. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное[3].

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации[4].

10. Итоговый результат в отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избежание «наращения» ошибки итогового результата.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет реализовано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.

12. Содержащие в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

13. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета – при получении итогового значения рыночной стоимости. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

3.2. Особые допущения и ограничительные условия, пределы применения полученного результата

1. Определение стоимости Объекта произведено на основании предоставленных Заказчиком документов. Поиск (в т.ч. запрос в сторонних организациях) других документов по Объекту оценки в обязанности Оценщика не входит.

2. В рамках настоящего отчета формулировка «определение рыночной стоимости прав временного владения и пользования» также понимается как «определение рыночной стоимости арендной платы».

3. В соответствии с п. 5 Задания на оценку: оценку необходимо провести по состоянию на дату осмотра. Осмотр объекта оценки проведен 14.10.2022 года. Таким образом, в рамках настоящего Отчета датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) принимается дата 14.10.2022 года, что не противоречит п. 5 ФСО № 7.

4. Оценщику не были предоставлены документы, подтверждающие имущественные права третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничения (обременения), а также экологическое загрязнение. Согласно пункту 7 ФСО №7 оценка проводится исходя из предположения об отсутствии вышеуказанных фактов.

5. Объект оценки является объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей».

6. В соответствии с п. 12 Задания на оценку результат оценки представлен без указания возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная величина ежемесячной арендной платы за объект. Поскольку Заданием на оценку не предусмотрено в каком виде необходимо представить результат оценки (с учетом или без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов), результаты представлены в рублях с учетом НДС и без учета НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте отчета.

[3] Ст. 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
[4] Ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица №1

Показатель	Характеристика
Наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Место нахождения	191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, помещение 2Н
ОГРН	1027809244561 от 17.12.2002
ИНН/КПП	7832000076 / 784201001

4.2. Сведения об оценщике

Таблица №2

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Белых Андрей Вячеславович
Профессиональное образование	Государственный диплом о профессиональной переподготовке рег. №7757 бланк ПП-I №797176 от 21.06.2012 г. федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов «Высшая экономическая школа СПБГУЭФ» по программе «Финансы и кредит (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Членство в СРО	Член Ассоциации СРО «СОЮЗ». Реестровый номер №1347. Свидетельство о членстве №С-0316, дата выдачи 22.07.2020 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №019104-1 от 17.05.2021 г.
Страхование ответственности	Страховой полис: №0780R/776/50027/22-1 выдан страховой компанией ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей срок действия с 21 августа 2022 года по 20 августа 2023 года включительно.
Стаж	10 лет.
Телефон	(495) 120-02-40
Электронная почта	info@dekart-group.ru
Почтовый адрес	По месту нахождения Исполнителя
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ» (ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»)
Место нахождения	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7, стр. А, этаж 9, пом. 18
ОГРН	1087746615857 от 07.05.2008 г.
Страхование ответственности	Страховой полис: №0780R/776/50025/22-1 выдан страховой компанией ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) рублей срок действия с 21 августа 2022 года по 20 августа 2023 года включительно.
Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия	
Привлекаемые специалисты	Не привлекались

5. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРАКТ

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

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

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

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

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

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

Особенности применения предусмотренных настоящей статьей правил независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении кадастровой стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.

В рамках настоящей оценки, Оценщик и Исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Таблица №3

Показатель	Значение
Номер отчета	DK/100-008/О-22/26
Дата выпуска отчета	19.10.2022
Дата оценки	14.10.2022
Дата осмотра имущества	Соответствует дате оценки
Основание для проведения оценки	Государственный контракт №22000006 от 18.02.2022 г.
Цель оценки (цели и задачи оценки)	Определение рыночной величины ежемесячной арендной платы за объект
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с эти ограничения (пределы применения полученного результата)	Для заключения договора аренды путем проведения аукциона в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург в порядке, утвержденном распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Краткое описание оцениваемого объекта приведено в таблице ниже.

Таблица №4

Показатель	Значение
Наименование объекта	нежилое здание площадью 854,3 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009035:2095 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Фабричный поселок, дом 5, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей», и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу (кадастровый учет земельного участка не проводился)
Адрес	Санкт-Петербург, город Красное село, Фабричный поселок, дом 5, литера А
Назначение / текущее использование	Нежилое здание / не используется
Состояние здания	Условно-удовлетворительное (практически полностью разрушено)
Этаж расположения	1,2

6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице ниже.

Таблица №5

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках сравнительного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках доходного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках затратного подхода	Итоговая величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП (округленно)
Нежилое здание площадью 854,3 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009035:2095 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Фабричный поселок, дом 5, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей», и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу (кадастровый учет земельного участка не проводился)	68 300,00	Не применялся	Не применялся	**68 300,00**
Вес, %	100%	-	--	

6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования объектом оценки по состоянию на 14.10.2022 г. составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР[5] и КП[6]	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 854,3 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009035:2095 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Фабричный поселок, дом 5, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей», и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу (кадастровый учет земельного участка не проводился)	68 300,00	56 916,67

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Результаты проведенной оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в Задании на оценку.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых Оценщиком:

- Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации.
- Письмо правительства Санкт-Петербурга администрации Красносельского района Санкт-Петербурга на № 536/22-0-0 от 14.03.2022.
- Акт обследования объекта нежилого фонда по состоянию на 31.03.2022.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на нежилое здание № КУВИ-001/2022-157319748 от 09.09.2022.
- Письмо МЧС России Главного управления министерства Российской Федерации по делам гражданской бороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по г. Санкт-Петербургу №ИВ-130-3512 от 29.03.2022.
- Письмо правительства Санкт-Петербурга Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) №01-43-6655/21-0-0_6 от 14.03.2022.
- Паспорт объекта культурного наследия, утвержденный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 2 июля 2015 г. №1906.

[5] Эксплуатационные расходы
[6] Коммунальные платежи

- Распоряжение правительства Санкт-Петербурга Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №07-19-302/18 от 03.07.2018.
- Акт отнесения/ не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии от 09.08.2017.
- Акт технического состояния объекта культурного наследия от 28.06.2018.

Копии документов, используемых Оценщиком, представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

7.2. Описание оцениваемых прав

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с юридической точки зрения представляет собой оценку имущественных прав на недвижимость.

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

Право собственности на здание принадлежит г. Санкт-Петербургу.

В соответствии с данными Росреестра и Выписки из ЕГРН на здание № КУВИ-001/2022-157319748 от 09.09.2022, на здание обременения не зарегистрированы.

В соответствии с данными Охранного обязательства на объект нежилого фонда, являющийся объектом культурного наследия федерального значения и находящимся государственной собственности, нежилое здание является объектом культурного наследия федерального значения, у собственника имеются обязательства по сохранению объекта.

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

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

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

Право аренды

- по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с Государственным контрактом, являются его собственностью.
- в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи);
- право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

(ГК РФ, статьи 606-609)

7.3. Описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки представлены в таблице ниже на основании документов, приведенных в п. 7.1 и визуального осмотра.

Описание оцениваемого здания

Таблица №6

Характеристика	Значение
Наименование	нежилое здание
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А
Кадастровый (условный) номер	78:40:0009035:2095
Общая площадь, кв. м	854,3
Функциональное назначение	нежилое
Текущее использование	не используется
Этажность здания	2, в том числе подземных 0
Год постройки	1917
Техническое состояние здания	условно- удовлетворительное (практически полностью разрушено)
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	грунтовая дорога, возможен круглогодичный подъезд
Описание конструктивных элементов	фундамент – бутовый ленточный; стены – бревенчатые
Наличие электроснабжения	отсутствует
Наличие водоснабжения	отсутствует
Наличие отопления	отсутствует
Наличие канализации	отсутствует
Наличие дополнительных улучшений	отсутствует
Историческая и культурная значимость объекта	является объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей»
Кадастровая стоимость, руб.	8 191 267.95 [7]

[7] https://rosreestr.ru/

1. Наименование объекта нежилого фонда: **Объект культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей»** (далее – Объект).

2. Адрес местонахождения Объекта: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный посёлок, дом 5, литера А.

3. Кадастровый номер Объекта: 78:40:0009035:2095, двухэтажное здание общей площадью 854,3 кв.м. Данные о сформированном земельном участке под Объектом и присвоенном кадастровом номере отсутствуют в Росреестре.

4. Информация о состоянии Объекта: Здание находится в неудовлетворительном состоянии – практически полностью разрушено (утрачено) в т.ч. по причине пожара, конструктивных элементов нет. Проведены работы по консервации здания – по периметру защищено ограждающей фасадной сеткой из ленточного высокопрочного полимерного материала зеленого цвета, высотой около 2,5 метров.

5. Элементы благоустройства: Отсутствуют. Объект отключен от инженерных коммуникаций (систем водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения), собственная котельная на твердом топливе утрачена.

6. Информация о входах в Объект: Два отдельных входа, каждый из которых располагался по центру южного и северного фасадов.

7. Фактические пользователи Объекта: Объект является собственностью Санкт-Петербурга, не передан по договорам третьим лицам, не используется.

8. Информация о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта: Не установлена.

Рисунок 1 – информация об Объекте оценки

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с градациями состояния, приведенными на портале СтатРиэлт[8].

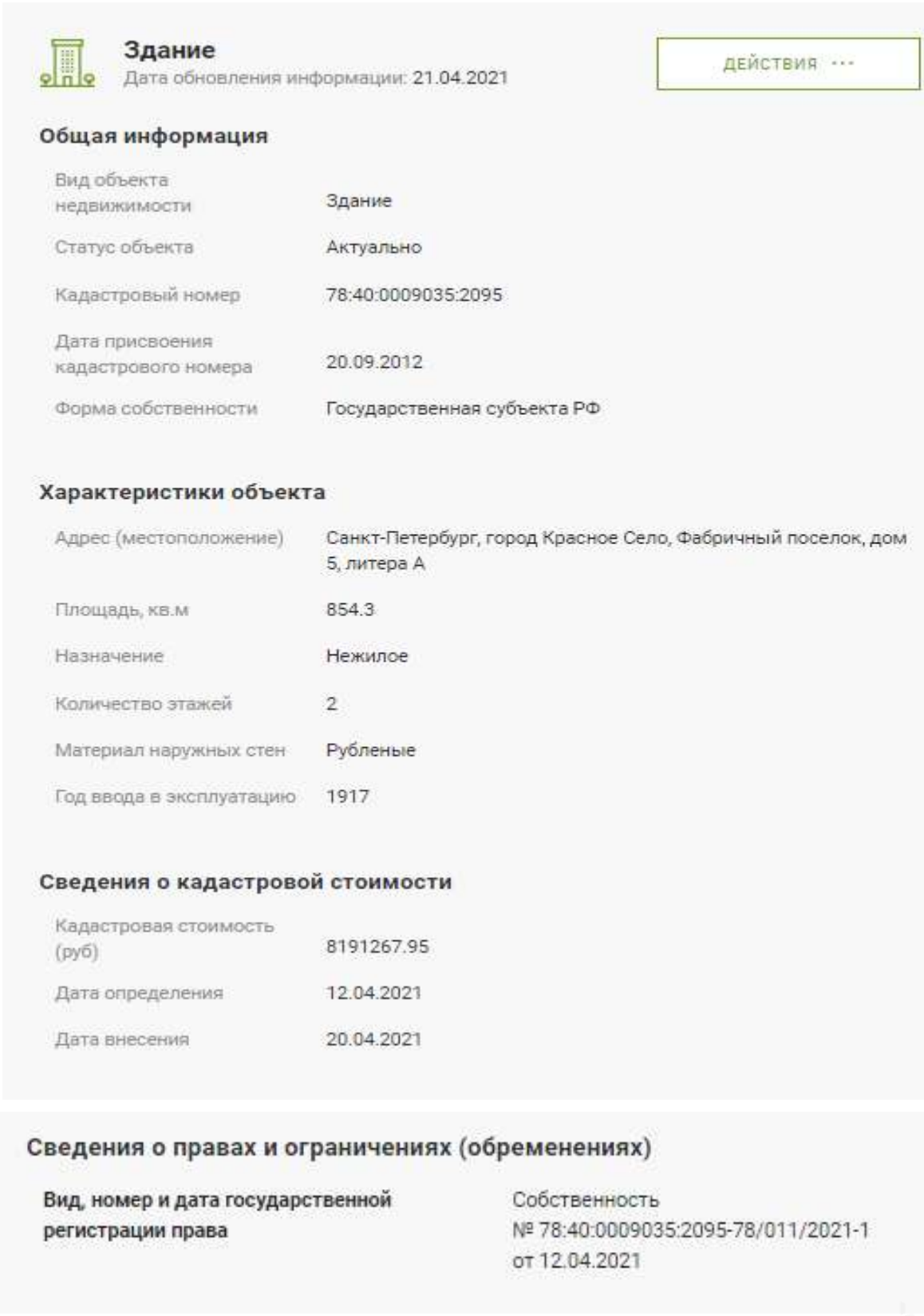
[8] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2961-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Таблица №7

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием
Условно- удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания

Описание характеристик земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание

Информация с портала Росреестра представлена в таблице ниже.



Здание
Дата обновления информации: 21.04.2021

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0009035:2095
Дата присвоения кадастрового номера	20.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А
Площадь, кв.м	854.3
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Рубленые
Год ввода в эксплуатацию	1917

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8191267.95
Дата определения	12.04.2021
Дата внесения	20.04.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

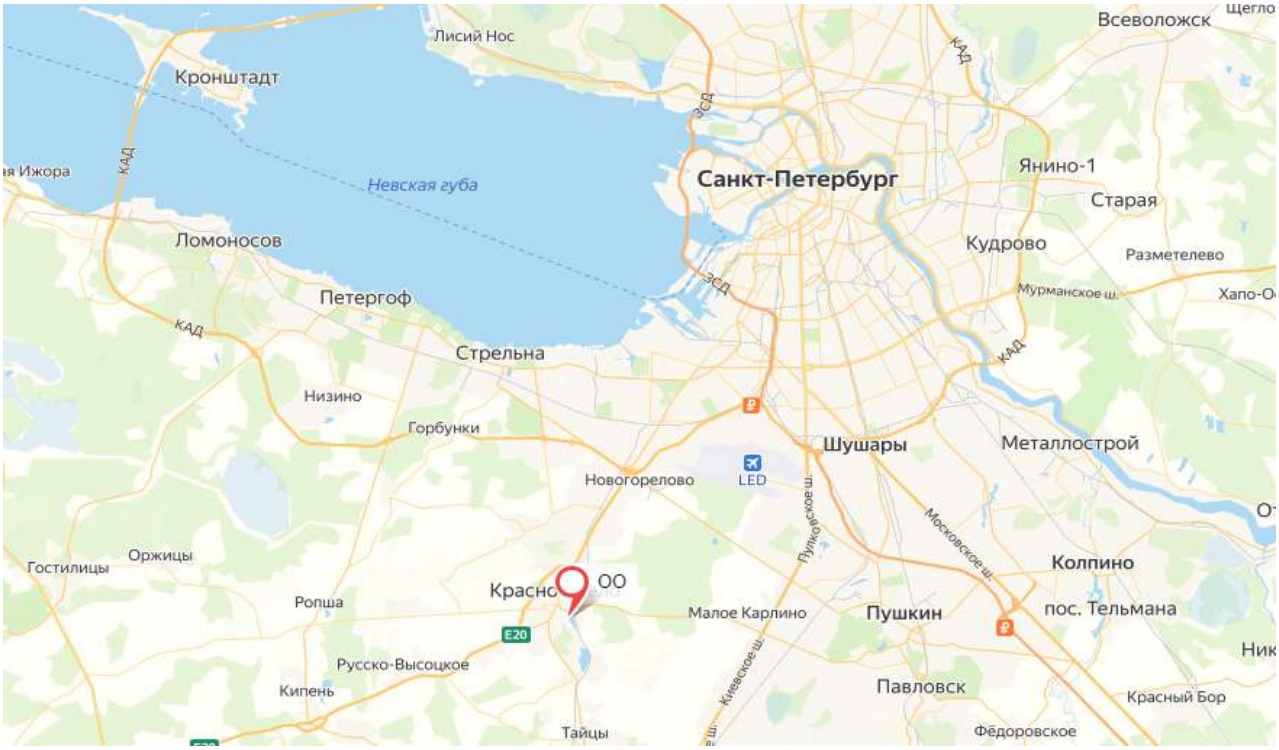
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0009035:2095-78/011/2021-1 от 12.04.2021

Источник: https://rosreestr.gov.ru/

Рисунок 2 – информация об Объекте оценки (нежилое здание)

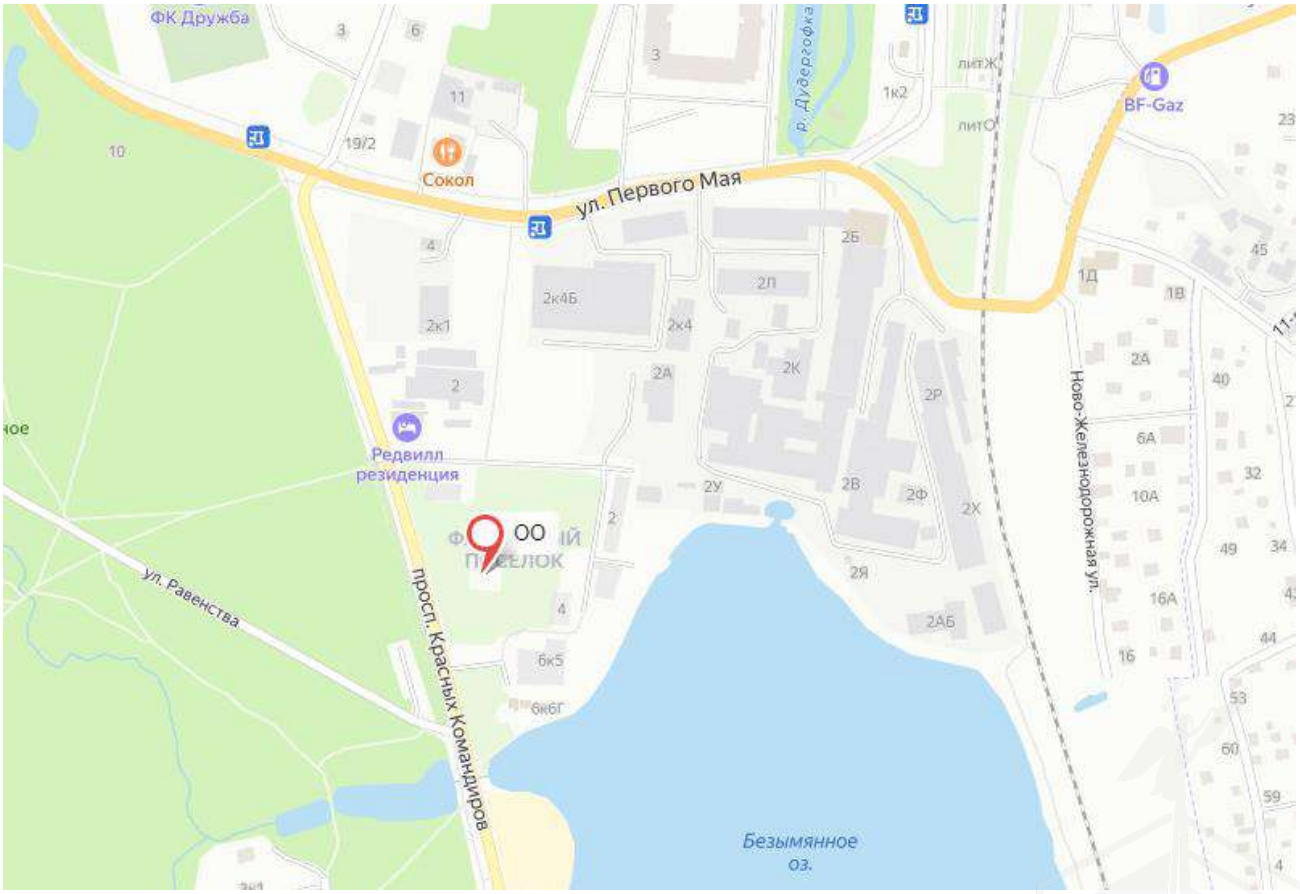
7.4. Описание местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки представлено на картах ниже.



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

Рисунок 3 – Местоположение объекта оценки на карте города



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

Рисунок 4 – Локальное местоположение объекта оценки

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

Таблица №8

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Красносельском районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	«Проспект Красных Командиров» 4 минуты пешком, 330 метров
Расположение относительно красной линии домов	внутри квартала
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	в месте расположения преобладает смешанная застройка (административные здания, историко-культурные объекты, производственные здания и жилая застройка)
Плотность (полнота) застройки	средняя
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	среднее
Состояние прилегающей территории	удовлтворительное
Вид подъездных путей	грунтовая дорога
Качество подъездных дорог	удовлтворительное
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	низкая

Красное Село (до 1765 — Красное) — город в России, внутригородское муниципальное образование в составе Красносельского района города федерального значения Санкт-Петербурга.

До 1811 года официально именовалось «дворцовое село Красное» и было Удельным имением.

Расположен в южной части района на холмах Ижорской возвышенности, у подножия которой находится лощина с озером Безымянным и рекой Дудергофкой. В состав муниципального образования входит анклав — посёлок Хвойный, со всех сторон окружённый территорией Гатчинского района Ленинградской области.

Через Красное Село проходит железная дорога Санкт-Петербург — Гатчина-Балтийская, имеется станция Красное Село.

Жилищный фонд насчитывает около трёхсот домов, индивидуальный жилищный фонд — 1582 здания.

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, согласно требованиям п. 8 ФСО-3, Оценщиком не идентифицированы.

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

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

8.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации[9]

Социально-экономическое положение Российской федерации за январь-август 2022 ода представлено на рисунках ниже.

[9] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf

	I полугодие 2022 г.	*В % к I полугодию 2021 г.*	*Справочно I полугодие 2021 г. в % к I полугодию 2020 г.*
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	69292,8[1)]	99,6	105,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	9722,3	107,8	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		99,2[2)]	101,7

1) Первая оценка.
2) Оценка.

Рисунок 5

	Август 2022 г.	*В % к*		*Январь-август-2022 г. в % к январю-августу 2021 г.*	*Справочно*		
		августу 2021 г.	*июлю 2022 г.*		*август 2021 г. в % к*		*январь-август 2021 г. в % к январю-августу 2020 г.*
					августу 2020 г.	*июлю 2021 г.*	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		98,4	104,1	99,6	104,0	102,7	106,1
Индекс промышленного производства		99,9	101,8	100,9	105,6	101,3	105,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	906,7	108,8	120,7	104,6	89,7	111,8	97,4
Ввод в действие жилых домов, млн м^2 общей площади жилых помещений	9,1	107,9	113,2	133,3	126,1	113,6	129,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	457,8	95,8	101,9	99,2	106,2	100,9	105,9
в том числе железнодорожного транспорта	220,8	99,8	103,2	100,7	102,0	101,7	104,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3640,5	91,2	103,3	95,1	105,8	103,3	109,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1075,0	102,5	104,2	104,0	115,2	103,3	119,2
Индекс потребительских цен		114,3	99,5	114,4	106,7	100,2	106,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,8	99,0	117,7	128,6	101,5	122,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	85,1	98,5	78,9	69,8	97,8	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	67,3	97,8	43,1	27,0	91,3	82,1

Рисунок 6

	Июль 2022 г.	*В % к*		*Январь-июль-2022 г. в % к январю-июлю 2021 г.*	*Справочно*		
		июлю 2021 г.	*июню 2022 г.*		*июль 2021 г. в % к*		*январь-июль 2021 г. в % к январю-июлю 2020 г.*
					июлю 2020 г.	*июню 2021 г.*	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	62200	111,4	93,1	112,6	108,8	93,8	109,3
реальная		96,8	93,5	98,4	102,2	93,5	103,2

Рисунок 7

8.1.2. Характеристика социально-экономического положения Санкт-Петербурга[10]

Оборот организаций в январе-августе 2022 года составил 21 312,0 млрд руб.

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-августе 2022 года составил 103,7% к январю-августу 2021 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 104,7%.

Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 2 470,0 млрд руб.

Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-августе 2022 года составил 294,1 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 3,6% меньше, чем в январе-августе 2021 года.

С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 2 323,8 тыс. кв. м жилья, что на 2,6% больше уровня января-августа 2021 года.

Оборот розничной торговли за январь-август 2022 года составил 1 297,7 млрд руб., что на 8,6% меньше, чем за соответствующий период 2021 года. Объем платных услуг населению за январь-август 2022 года составил 447,6 млрд руб., что на 3,4% больше, чем в январе-августе прошлого года.

Индекс потребительских цен в августе 2022 года составил 109,3% к декабрю прошлого года, что выше, чем в августе 2021 года (104,8% к декабрю 2020 года).

За январь-август 2022 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 807,6 млрд руб. Общий объем доходов бюджета Санкт-Петербурга увеличился на 55,4%. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 90,1%.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 августа 2022 года составила 5 361,9 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 15,6 тыс. человек.

В январе-июле 2022 года в Санкт-Петербурге родилось 29,4 тыс. детей, что на 1,5 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2021 года.

[10] https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2022/10/14/52/%D0%A1%D0%9F%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%9A%D0%90_%D0%A7%D0%9F_%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82_2022.pdf

Таблица №9

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ЯНВАРЕ-АВГУСТЕ 2022 ГОДА

Наименование показателя	январь-август 2022 года	в % к январю-августу 2021 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	21 312,0	-*
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	807,6	155,4 ▲
Промышленность. Инвестиции		
Индекс промышленного производства, %	–	103,7 ▲
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	2 470,0	-*
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-июнь 2022 года)	316,3	93,6**
Потребительский рынок. Цены		
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	1 297,7	91,4 ▼
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	16 932,8	109,2 ▲
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	95,3	105,7 ▲
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	447,6	103,4 ▲
Индекс потребительских цен, % (август 2022 года к декабрю 2021 года)	–	109,3 ▲
Строительство. Транспорт и связь		
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	294,1	96,4 ▼
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	2 323,8	102,6 ▲
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	870,2	133,7 ▲
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	102,7	110,0 ▲
Уровень жизни населения		
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-июнь 2022 года)	58 756	115,5** ▲
Реальные денежные доходы населения, % (январь-июнь 2022 года)	–	101,0** ▲
Рынок труда		
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-июль 2022 года)	82 153	111,2*** ▲
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-июль 2022 года)	–	97,5*** ▼

*данные несопоставимы в связи с изменением круга отчитывающихся организаций
** январь-июнь 2022 года к январю-июню 2021 года
*** январь-июль 2022 года к январю-июлю 2021 года

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

С учетом описания Объекта оценки в настоящем Отчете Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок аренды зданий свободного назначения Санкт-Петербурга.

8.3. Анализ рынка Объекта оценки[11]

В истёкшем квартале были введены три относительно крупных офисных объекта, относящиеся к категории коворкингов. Последние два «Smart» и «Page» были введены в мае и июне (смотри ниже). Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составил около 3 844 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 714,93 кв.м на 1 тысячу человек). Доля гибких офисов в общем объёме предложения увеличивается, но пока составляет только 2%. Тем не менее, именно коворкинги вызывают сейчас наибольшей интерес инвесторов. До конца года анонсировано открытие ещё 10 новых коворкингпространств и расширение действующего коворкинга «Kazanskaya Page» (в совокупности — 2,9 тыс. новых рабочих мест).



Рисунок 8

До недавнего времени самыми активными арендаторами на рынке были компании сектора информационных технологий. Однако активность спроса на рынке офисных площадей упала ещё на начало квартала, особенно из-за оттока компаний IT-сектора. Сейчас наибольшая доля спроса приходится на компании нефтегазового сектора. Среднегодовая величина заполняемости для бизнесцентров класса А на конец квартала составляет до 78,0%, для класса В — 85,0%. Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 100–250 кв.м; при этом основной объём спроса приходится на помещения класса В+. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,0%–11,0%.

[11] Анализ подготовлен по следующим данным:
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/2Q/offices_2_2022.pdf



Рисунок 9

Арендные ставки стабилизировались, хотя насколько устойчив текущий уровень, предсказать сложно. Большинство участников заняли выжидательную позицию. На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 420–1 620 руб./кв.м в мес.[1] для класса А и 1 100–1 300 руб./кв.м для класса В и В+. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 107,9–112,9 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 930–1 030 руб./кв.м в мес. Средняя стоимость аренды в коворкингах — ок. 15 тыс. руб. в мес. за фиксированное место и ок. 11,5 тыс. руб. в мес. — за плавающее.

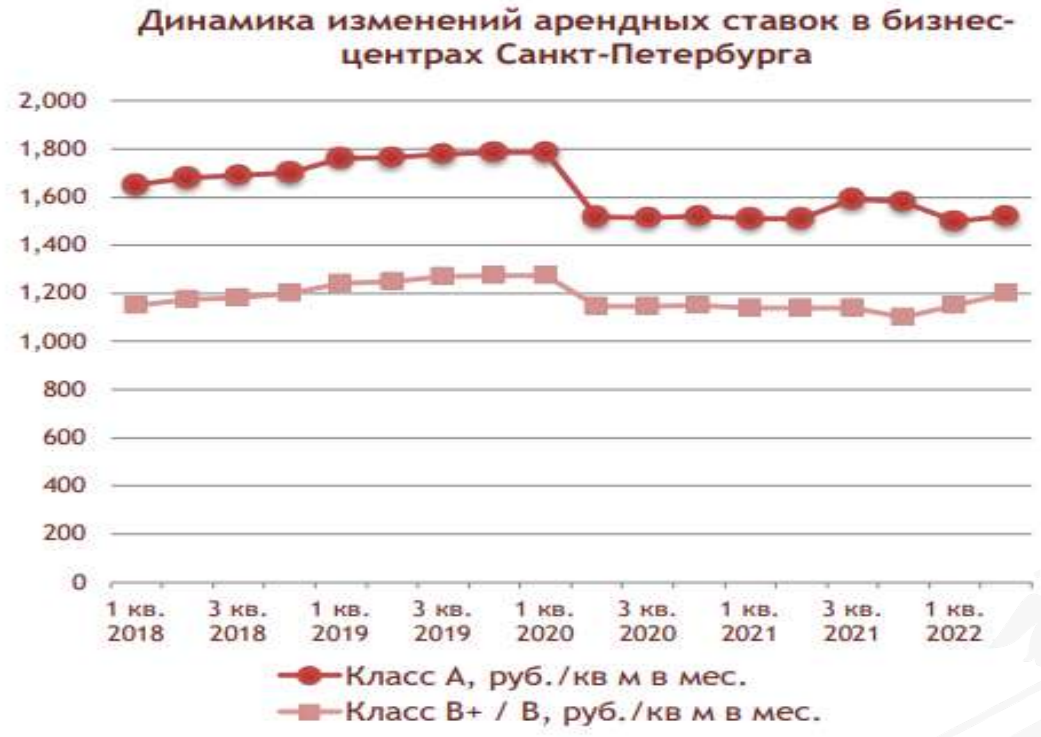


Рисунок 10

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

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

В таблице ниже представлена информация об объектах коммерческой недвижимости (нежилые здания свободного назначения), выявленных в результате анализа рынка аренды недвижимости региона в районе локального местоположения объекта оценки.

Таблица №10

Параметры	№1	№2	№3
Ссылка	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyaschee_zdanie_g._pushkin_1995263986	https://spb.cian.ru/rent/commercial/274211332/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/hostel_gostinitsa_okolo_aeroporta_2572988667
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение
Дата оценки/сделки	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
Передаваемые права	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Наличие обременений	объект культурного значения федерального значения, обязательства по сохранению объекта	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, Пушкин, Малая ул., 3	Санкт-Петербург, р-н Красносельский, мкр. Красное Село, просп. Ленина, 99	Санкт-Петербург, Пулковское ш., 51
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	внутри квартала
Этажность	1, 2	1, 2	1, 2, 3
Общая площадь здания, кв.м	1 100,0	650,0	1 000,0
Состояние здания	хорошее	удовлетворительное (близко к хорошему)	удовлетворительное
Состояние отделки	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть
Наличие витринного остекления	нет	нет	нет
Парковка	стихийная	стихийная	стихийная
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное
Цена предложения, руб./месяц	**880 000**	**450 000**	**500 000**
Цена предложения, руб./кв.м/мес	**800**	**692**	**500**
Что включено	-	-	-
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП	**800**	**692**	**500**

Из таблицы видно, что ставка аренды коммерческой недвижимости (ОСЗ свободного назначения) в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 500 – 800 руб./кв.м в мес. с НДС, без ЭР, КП, без учета скидки на торг, в зависимости от площади объекта, местоположения, других характеристик.

8.3.2. Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для коммерческих помещений/зданий являются:

- расположение относительно красной линии;
- общая площадь;
- состояние;
- материал стен;
- наличие/отсутствие обременений.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наиболее эффективного использования.

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

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

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

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

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

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

- физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

9.1. АНАЛИЗ НЭИ УСЛОВНО-СВОБОДНОГО УЧАСТКА

Согласно Заданию на оценку, Объект оценки представляет собой право пользования и владения объектом недвижимого имущества: нежилое здание площадью 854,3 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009035:2095 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Фабричный поселок, дом 5, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей», и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу (кадастровый учет земельного участка не проводился).

Учитывая местоположение оцениваемого земельного участка, его характеристики, а также анализ рынка недвижимости, можно сделать вывод о том, что вариант использования оцениваемого земельного

участка в качестве земельного участка под здание свободного назначения является физически возможным, юридически разрешенным и финансово оправданным.

9.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой

Согласно Заданию на оценку, Объект оценки представляет собой право пользования и владения объектом недвижимого имущества: нежилое здание площадью 854,3 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009035:2095 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Фабричный поселок, дом 5, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей», и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу (кадастровый учет земельного участка не проводился).

Результаты анализа наиболее эффективного использования

Таблица №11

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемых объектов (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). В результате осмотра состояние оцениваемого объекта было установлено как условно-удовлетворительное. На дату оценки эксплуатация в текущем состоянии невозможна, необходим капитальный ремонт. Таким образом, физически возможным вариантом использования Объекта оценки является эксплуатация объекта по одной из возможных юридически правомочных функций, удовлетворяющим критериям юридической правомочности использования объекта.
Юридическая разрешенность	Учитывая данные предоставленных документов, оценщик пришел к выводу, что соответствовать критерию юридической допустимости будет любая коммерческая функция.
Финансовая оправданность и максимальная эффективность	Объект оценки расположен в г. Красное Село. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется низкой инвестиционной привлекательностью. Транспортная доступность - средняя. Состояние здания – условно-удовлетворительное (практически полностью разрушено). Планировка оцениваемого помещения - смешанная. Площадь оцениваемого объекта – 854,3 кв.м. На этапе рассмотрения максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта аренды. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты. Исходя из проведенного качественного анализа функций возможного использования Объекта, а также учитывая конъюнктуру рынка коммерческих зданий, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого здание будет его использование под объект свободного назначения после проведения ремонта как наиболее доходное. Таким образом, Оценщик считает, что использование объекта под объект свободного назначения после проведения ремонта является финансово оправданным и максимально эффективным.
Вывод	**Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под объект свободного назначения после проведения ремонта.**

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Основные определения и термины

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой

сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектом-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

- соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;
- подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

10.2. Описание процесса оценки

Процесс оценки – это документально, и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого имущества, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объектов, резюмируется в итоговом суждении. В соответствии с п. 23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

При этом, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

10.3. Выбор подхода к оценке

Определение рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости арендной платы объектов недвижимости используются три подхода:

- доходный;
- затратный;
- сравнительный.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1).

Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход.

Для определения рыночной величины арендной платы может использоваться разновидность затратного подхода – Метод компенсации затрат.

Его идея заключается в том, что арендодатель должен компенсировать все свои затраты, приведенные к сегодняшним ценам, связанные со сдаваемым в аренду имуществом, включая ранее понесенные на приобретение актива, а также получить некоторый доход.

Последовательность определения рыночной арендной платы с использованием Метод компенсации затрат следующая:

• Определяется рыночная стоимость сдаваемого в аренду имущества с учетом требований методических указаний, соответствующих типу сдаваемого в аренду имущества;

• Рассчитывается коэффициент капитализации;

• Рассчитывается чистый операционный доход как произведение рыночной стоимости имущества и коэффициента капитализации;

• Рассчитываются операционные затраты арендодателя (налоговые и те эксплуатационные расходы, которые согласно фактическим или предполагаемым условиям Государственный контракта аренды будет нести арендодатель);

• Рассчитывается действительный валовой доход как сумма чистого операционного дохода и операционных затрат арендодателя;

• Рассчитывается рыночная арендная плата (потенциальный валовой доход) как сумма действительного валового дохода и величин возможных потерь от недозагрузки и неплатежей.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

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

Доходный подход

Для определения рыночной величины арендной платы могут использоваться два метода доходного подхода - Метод добавочной продуктивности и Метод пропорционального распределения.

Последовательность определения арендной платы с использованием данных методов следующая:

Метод добавочной продуктивности заключается в том, что арендатору должна быть оставлена нормальная для его деятельности прибыль, получаемая с использования арендуемого имущества, а остальная прибыль должна достаться арендодателю. Последовательность определения арендной платы с использованием данного метода:

• Прогнозируется выручка от хозяйственной деятельности арендатора с использованием имущественного комплекса, компоненты которого сдаются в аренду;

• Прогнозируются операционные издержки арендатора (без арендной платы);

• На основании статистических данных или информации о показателях хозяйственной деятельности компаний-аналогов определяется нормальная для вида деятельности арендатора норма рентабельности;

• Рассчитывается нормальная рентабельность деятельности арендатора;

• Рассчитывается нормальная прибыль арендатора;

• Арендная плата рассчитывается как разность выручки и суммы операционных затрат и нормальной прибыли арендатора.

Метод пропорционального распределения заключается в том, что прибыль арендатору должна быть разделена между всеми компонентами его имущественного комплекса пропорционально их стоимости. Последовательность определения арендной платы с использованием данного метода:

• Прогнозируется выручка от хозяйственной деятельности арендатора с использованием имущественного комплекса, компоненты которого сдаются в аренду;

• Прогнозируются операционные издержки арендодателя и арендатора (без арендной платы);

• Рассчитывается прогнозная прибыль до уплаты процентов, налогов и амортизации (EBITDA) как разность прогнозной выручки и прогнозных операционных издержек арендодателя и арендатора;

• Рассчитывается рыночная (при отсутствии рыночной – инвестиционная) стоимость всех материальных и нематериальных компонентов имущественного комплекса, включая оборотные средства;

• Рассчитывается доля EBITDA, приходящаяся на сдаваемое в аренду имущество, пропорционально доле ее рыночной или инвестиционной стоимости в суммарной стоимости имущественного комплекса;

• Арендная плата рассчитывается как сумма полученной величины и операционных затрат арендодателя.

Оценка всех компонентов рассматриваемых помещений может оказаться крайне трудозатратной. Поэтому на практике EBITDA обычно распределяется по компонентам пропорционально либо балансовой (для амортизируемых активов – остаточной балансовой) стоимости, либо затратам на замещение (воспроизводство) активов.

Недостатки применения доходного подхода для оценки рыночной величины арендной платы:

• Распределение прибыли от бизнеса арендатора между арендуемым имуществом и прочими активами бизнеса (самим бизнесом) – искусственная процедура, при любом способе расчета существует погрешность.

• Большое количество допущений, принимаемых при расчете дохода от бизнеса арендатора, так же приводят к появлению погрешности при расчете рыночной арендной ставки.

• При применении доходного подхода величина арендной платы зависит от вида бизнеса арендатора, что не совсем корректно.

Выбор и обоснование используемых подходов

Оценщиком было принято решение об использовании подходов к оценке Объекта в следующем объеме:

- сравнительный подход:

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

- доходный подход:

При оценке величины рыночной арендной платы с помощью доходного подхода расчетная величина имеет существенную погрешность из-за большого количества допущений, принимаемых при его реализации.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком было принято решение об отказе от доходного подхода для определения величины арендной платы в рамках данного Отчета.

- затратный подход:

Затратный подход, основанный на принципе замещения (стоимость объекта оценки определяется

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

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

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком было принято решение об отказе от затратного подхода в рамках данного Отчета.

Вывод: в рамках данной работы для определения рыночной стоимости арендной платы применяется сравнительный подход.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Принципы и основное содержание[12]

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте в данное время и на данном рынке.

Данный подход является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная стоимость объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений[13].

Сравнительный подход, помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости), может использоваться для оценки арендных ставок.

Основные этапы[14]

Для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом, как правило, используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом при использовании информации о сделках оценщик должен установить, в какой степени они соответствуют понятию и определению рыночной стоимости;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
- сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

[12] Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.83, 85.
[13] Ст. 22а ФСО №7.
[14] Там же – с.86.

Элементы сравнения[15]

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

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

Последовательность корректировок[16]

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

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

Корректировки на передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия про-

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

дажи и рыночные условия часто выражаются в процентных значениях.

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

Методы расчета корректировок

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки:

- техники количественного анализа;
- техники качественного анализа.

Техники количественного анализа:

- техники компенсационных корректировок цен;
- техники факторного анализа.

Техники компенсационных корректировок цен предусматривают внесение поправки в цену сделки с объектом-аналогом, обладающим некоторым недостатком в сравнении с объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой цене, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого недостатка объекта-аналога.

Техники факторного анализа:

- техника парного сравнения цен сделок;
- техника построения трендов;
- техники линейной алгебры;
- техника множественного регрессионного анализа.

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

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

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

Техника множественного регрессионного анализа основана на применение дифференцирования для расчета коэффициентов замкнутых систем алгебраических уравнений.

Техники качественного анализа включают следующие техники:

- техника качественного сравнения цен;
- техника квалиметрического моделирования.

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

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

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

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

Техника квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сдел-

ках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

Вывод:

В рамках настоящего Отчета, при применении метода сравнения продаж Оценщик использовал технику компенсационных корректировок цен.

11.1. Структура расчета

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

11.2. Выбор единицы сравнения

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

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема[17].

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв. м объекта (площади улучшений) в месяц с НДС, без учета оплаты коммунальных платежей (КП) и эксплуатационных расходов (ЭР). По условиям предоставления выбранных объектов-аналогов в аренду, объекты предложены в аренду по ставкам, включающим одинаковый набор характеристик.

11.3. Характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Согласно Заданию на оценку, Объект оценки представляет собой право пользования и владения объектом недвижимого имущества: нежилое здание площадью 854,3 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009035:2095 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Фабричный поселок, дом 5, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей», и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу (кадастровый учет земельного участка не проводился).

Согласно п. 14 ФСО № 1, объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В результате проделанной работы Оценщик смог собрать материал, необходимый для обоснованных выводов. Оценщик провел поиск по региональным сайтам: www.avito.ru, wwww.cian.ru и пр. В результате анализа рынка предложений объектов, аналогичных оцениваемому, были отобраны объекты недвижимости, наиболее близкие к объекту оценки по качественным и количественным характеристикам: местоположение, ближайшее окружение, назначение. Также при подборе объектов-аналогов учиты-

[17] Ст. 22г ФСО №7.

валась достаточность информации, предоставленной представителями собственников/арендодателей. При отсутствии необходимой информации для проведения расчетов выставленные к аренде объекты также исключались из выборки.

Краткое описание объектов-аналогов, составленное на основании информации из листингов и консультациями с представителями собственников, представлено ниже.

В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную. Подробная информация об аналогах представлена в Приложении 3. Всю информацию, полученную от представителей собственников объектов, Оценщик принимает в качестве достоверной.

Подобранные объекты аналоги представлены в таблице ниже.

Таблица №12

Параметры	Оцениваемый объект	№1	№2	№3
Ссылка	-	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyaschee_zdanie_g._pushkin_1995263986	https://spb.cian.ru/rent/commercial/274211332/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/hostel_gostinitsa_okolo_aeroporta_2572988667
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата оценки/сделки	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
Передаваемые права	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Наличие обременений	объект культурного значения федерального значения, обязательства по сохранению объекта	объект культурного значения федерального значения, обязательства по сохранению объекта	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А	Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, Пушкин, Малая ул., 3	Санкт-Петербург, р-н Красносельский, мкр. Красное Село, просп. Ленина, 99	Санкт-Петербург, Пулковское ш., 51
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	красная линия	красная линия	внутри квартала
Этажность	1, 2	1, 2	1, 2	1, 2, 3
Общая площадь здания, кв.м	854,3	1 100,0	650,0	1 000,0
Состояние здания	условно-удовлетворительное (практически полностью разрушено)	хорошее	удовлетворительное (близко к хорошему)	удовлетворительное
Состояние отделки	условно-удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Наличие коммуникаций	отсутствуют	есть	есть	есть
Наличие витринного остекления	нет	нет	нет	нет
Парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Материал стен	деревянное	капитальное	капитальное	капитальное
Цена предложения, руб./месяц	-	**880 000**	**450 000**	**500 000**
Цена предложения, руб./кв.м/мес	-	**800**	**692**	**500**
Что включено	-	-	-	-
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП	-	**800**	**692**	**500**

11.4. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировка на состав передаваемых прав

В случае с оцениваемым объектом, как и с объектами-аналогами, рассматривается право аренды, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие обременений

Объект оценки является объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей».

Объект оценки имеет обременение в виде охранных обязательств объектов культурного наследия (памятников). Корректировка вводилась на основании данных Доклада представителя ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Политовой Е.С. на конференции «Актуальные аспекты управления государственным имуществом» (https://cpa-russia.org/news-partnership/399/).

Параметр	%, (+/-)
Отсутствие статуса	0
"Историческое здание"	- (5 - 10%)
Памятник	- (10 - 20%)

Рисунок 11

Таким образом, Оценщик использовал понижающую корректировку, для аналогов, не имеющих статуса памятника, в размере средней величины диапазона 15%.

Корректировка на условия финансирования

Все объекты-аналоги предложены к аренде на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и объекта оценки, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Все отобранные аналоги являются объектами, предложенными в аренду, но еще не сданными. Как правило, реальная цена сделки отличается от цены предложения в меньшую сторону, т.к. в ходе переговоров между продавцом и покупателем, первый, как правило, идет на снижение цены/арендной ставки, заявленной в листинге.

Корректировка вводилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А, учитывая состояние оцениваемого объекта Оценщик принимает скидку на торг по средней границе диапазона – 9,0%.

интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов A, B)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	5.7%	13.5%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	3.8%	11.2%
4. Стрит-ритейл	9.0%	5.0%	13.0%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	5.8%	14.2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	6.8%	16.2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов A, B)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	4.7%	12.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	4.2%	10.8%
4. Стрит-ритейл	8.0%	4.3%	11.7%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	5.2%	12.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	5.6%	14.9%

Рисунок 12

Корректировка на дату сделки/предложения

Предложения по аренде подобранных объектов-аналогов актуальны на дату проведения оценки, соответственно, корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировки арендных ставок объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения представлены ниже.

Таблица №13

Корректировки по первой группе				
Параметры	**Оцениваемый объект**	**№1**	**№2**	**№3**
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП		800	692	500
Передаваемые права на улучшения	**право временного владения, пользования**	**право временного владения, пользования**	**право временного владения, пользования**	**право временного владения, пользования**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		800	692	500
Наличие обременений	**объект культурного значения федерального значения, обязательства по сохранению объекта**	**объект культурного значения федерального значения, обязательства по сохранению объекта**	**нет**	**нет**
Корректировка, %		0,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		800	588	425
Условия финансирования	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		800	588	425
Условия продажи (аренды)	**типичные**	**типичные**	**типичные**	**типичные**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		800	588	425
Условия рынка (дата сделки)	**Октябрь 2022**	**Октябрь 2022**	**Октябрь 2022**	**Октябрь 2022**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		800	588	425
Условия рынка (скидка на торг, %)	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		**728**	**536**	**387**

11.5. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

В качестве элементов сравнения в дальнейшем расчете используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия: удаленность от метро, общая площадь, материал стен, состояние.

По всем остальным ценообразующим факторам оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют одинаковые характеристики.

Далее представлено описание проведенных корректировок.

Линия расположения

Учитывая, что Объект оценки и объект-аналог № 3 располагаются внутри квртала, а объекты-аналоги №№1,2 располагаются на красной линии, необходимо проведение корректировки по данному фактору.

Расчет корректировки налинию расположения проводился на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0.81	0.93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0.86	0.95

Рисунок 13

Для объектов , расположенных внутри квартала применяется коэффициент — 0,90. Для объектов расположенных на красной линии — 1,00.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

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

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

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Корректировка на площадь

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

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

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

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

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

Расчет корректировки на площадь проводился на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

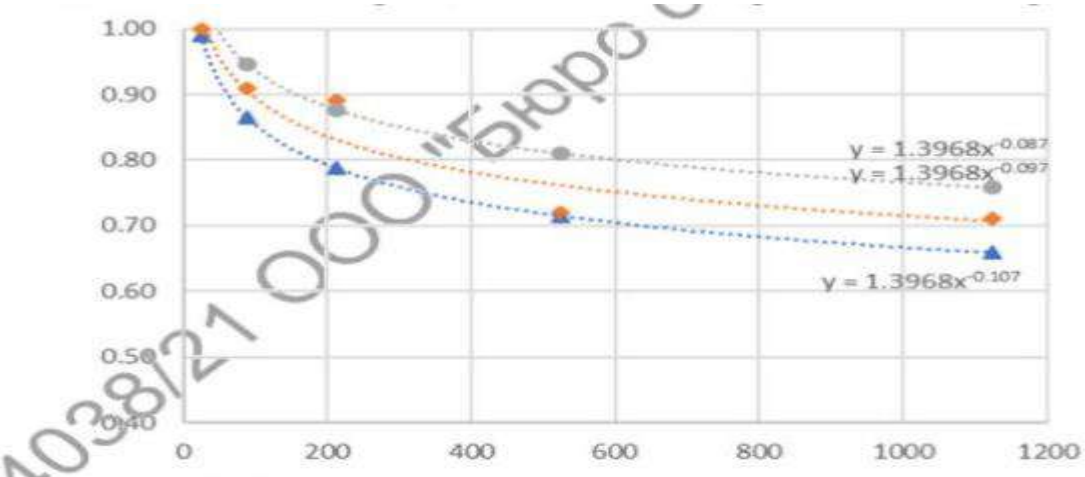


Рисунок 145. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки. Расширенный интервал.

Рисунок 14

Построение линии тренда зависимости стоимости 1 кв.м. от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел. (Красное село имеет численность населения по состоянию на 01.01.2022 — 61 948 человек) выявило коэффициент торможения *k* = -0,097. В итоге, формула расчета поправки на фактор масштаба принимает вид:

$$k = ((S_o/S_a)^{-0,097}-1) * 100\%$$

S_o Площадь оцениваемого объекта, кв.м
S_a Площадь объекта-аналога, кв.м.

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

Состояние

Оцениваемый объект представляет собой здание, которое находится в условно-удовлетворительном состоянии, также внутренняя отделка требует капитального ремонта, у оцениваемого объекта отсутствуют инженерные коммуникации.

Корректировка на состояние была проведена на основании данных портала СтатРиэлт[18] .

Учитывая практически полностью разрушенное состояние оцениваемого здания, для Объекта оценки принимался коэффициент — 0,16. Данное состояние (условно-удовлетворительное) включает в себя отсутствие коммуникаций и состояние отделки. Таким образом, дополнительно не вводятся корректировки на состояние отделки и отсутствие инженерных коммуникаций во избежание двойного учета.

Объект-аналог №1 находится в хорошем состоянии, таким образом, коэффициент присваивается по средней границе диапазона — 0,94.

Объект-аналог №2 находится в удовлетворительном состоянии, близко к хорошему, таким образом, коэффициент присваивается по верхней границе диапазона — 0,82.

Объект-аналог №3 находится в удовлетворительном состоянии, коэффициент составляет — 0,68.

[18] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2961-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,98	**0,94**
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,56	0,82	**0,68**
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,16	0,57	**0,35**

Рисунок 15

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

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

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

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Материал стен

Материал стен у Объекта оценки — бревенчатые. К типу здания "капитальное деревянное" относятся капитальные здания, имеющие бревенчатые стены или деревянные каркасные стены с засыпкой. А у объектов-аналогов — капитальные (кирпичные). На рынке аренды подобной недвижимости не было представлено предложений сопоставимых по материалу стен с Объектом оценки, таким образом, необходимо скорректировать на данный фактор.

Корректировка на материал стен принималась на основании данных Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости[19]».

19

https://docviewer.yandex.ru/view/1130000046304507/?*=Vg6oKEwUhPtsxv7TVSd7bcRP3yt7InVybCI6Imh0dHBzOi8vZ3Vpb24uc3BiLnJ1L3N5c3RlbS9pbmxpbmVfYXR0YWNobWVudC9maWxlLzg3OC9Nb2RlbF9hcmVuZGFfM19rdl8yMDIwLnBkZiIsInRpdGxlIjoiTW9kZWxfYXJlbmRhXzNfa3ZfMjAyMC5wZGYiLCJub2lmcmFtZSI6dHJ1ZSwidWlkIjoiMTEzMDAwMDA0NjMwNDUwNyIsInRzIjoxNjM4MzYzNTgwNzI3LCJ5dSI6IjIyOTM1OTU3NjE2MzExMDM5MzEiLCJzZXJwUGFyYW1zIjoidG09MTYzODI4OTQ2MyZ0bGQ9cnUmbGFuZz1ydSZuYW1lPU1vZGVsX2FyZW5kYV8zX2t2XzIwMjAucGRmJnRleHQ9JUQwJUJFJUQxJTg2JUQwJUI1JUQwJUJEJUQwJUJBJUQwJUIwKyVEMCVCMCVEMSU4MCVEMCVEMCVCNSVEMCVCRCVEMCVCNCV

7. Определение коэффициента типа здания $К_6$

Коэффициент типа здания $К_6$ принимается равным 1 для основной части города (зоны 1-3). В пригородных территориях (зоны 4 и 5) $К_6$ определяется согласно следующей таблице:

Тип здания	Зоны 4 и 5		
	торговая	офисная	производственно-складская
Капитальное	1,00	1,00	1,00
Капитальное деревянное	0,80	0,80	0,75

Примечание.

К типу здания «капитальное деревянное» относятся капитальные здания, имеющие бревенчатые стены или деревянные каркасные стены с засыпкой.

Рисунок 16

Таким образом, для Объекта оценки присваивается коэффициент — 0,80, для объектов-аналогов — 1.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

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

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

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

11.6. Коэффициент вариации (V)

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

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

где: σ – среднеквадратическое отклонение,

$\overline{X}$ - среднее значение.

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

Рассчитанный коэффициент вариации составляет 25%, что свидетельствует о выравненности исследуемых значений, следовательно, изменчивость вариационного ряда можно считать допустимой для дальнейших расчетов.

11.7. Итоговый расчет

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

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

EMSU4QislRDAlQjQlRDAlQjUlRDElODAlRDAlQjUlRDAlQjIlRDElOEYlRDAlQkQlRDAlQkQlRDElOEIlRDElODUrJUQwJUJE
JUQwJUI1JUQwJUI2JUQwJUI4JUQwJUJCJUQxJThCJUQxJTg1KyVEMCVCNyVEMCVCNCVEMCVCMCVEMCVCRCVE
MCVCOCVEMCVCOSZ1cmw9aHR0cHMlM0EvL2d1aW9uLnNwYi5ydS9zeXN0ZW0vaW5saW5lX2F0dGFjaG1lbnQvZmlsZ
S84NzgvTW9kZWxfYXJlbmRhXzNfa3ZfMjAyMC5wZGYmbHI9MiZtaW1lPXBkZiZsMTBuPXJ1JnR5cGU9dG91Y2gmc2lnbj0
yYmExZTlkYTk0MDVhZWNlMDk4MDM2NDIwOWQ4OWIzYiZrZXlubz0wIn0%3D

Таблица №14

Корректировки по второй группе				
Параметры	**Оцениваемый объект**	**№1**	**№2**	**№3**
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.	-	728	536	387
Расположение относительно красной линии	**внутри квартала**	**красная линия**	**красная линия**	**внутри квартала**
Коэффициент	0,90	1,00	1,00	0,90
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		*655*	*482*	*387*
Общая площадь, кв.м.	**854,3**	**1 100,0**	**650,0**	**1 000,0**
Корректировка, %		2,48%	-2,62%	1,54%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		*671*	*469*	*393*
Состояние здания	**условно-удовлетворительное (практически полностью разрушено)**	**хорошее**	**удовлетворительное (близко к хорошему)**	**удовлетворительное**
Состояние отделки	**условно-удовлетворительное**	**хорошее**	**удовлетворительное**	**удовлетворительное**
Коэффициент	0,16	0,94	0,82	0,68
Корректировка, %		-82,98%	-80,49%	-76,47%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		*114*	*92*	*92*
Материал стен	**деревянное**	**капитальное**	**капитальное**	**капитальное**
Коэффициент	0,80	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		*91*	*73*	*74*
Коэффициент вариации	*13,0%*			
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Ставка аренды, руб./ кв. м в мес с НДС, без ЭР, КП	**80,00**			
Ставка аренды, руб. в месяц с НДС, без ЭР, КП (округл.)	**68 300,00**			
Ставка аренды, руб. в месяц без НДС, без ЭР, КП (округл.)	**56 916,67**			

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования оцениваемым имуществом по состоянию на 14.10.2022 г., рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП
Нежилое здание площадью 854,3 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009035:2095 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Фабричный поселок, дом 5, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей», и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу (кадастровый учет земельного участка не проводился)	68 300,00

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки (ст. 25 ФСО №1) в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

Для определения рыночной стоимости арендной платы объекта оценки Оценщик использовал сравнительный подход. При реализации сравнительного подхода Оценщик располагал достаточным количеством аналогов для проведения корректных расчетов и получения достоверного результата. Сравнительный подход более точно учитывает влияние рыночной ситуации, сопровождается меньшим количеством допущений, и исходная информация для его применения является более достоверной. Метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода обеспечивает достаточно надежный результат при определении итоговой величины рыночной стоимости. У Оценщика нет оснований не доверять результату, полученному в рамках подхода, таким образом, результаты сравнительного подхода будут являться конечным итогом расчета рыночной арендной платы для оцениваемого объекта. Итоговая рыночная величина арендной платы оцениваемого объекта представлена в таблице ниже.

Таблица №15

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках сравнительного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках доходного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках затратного подхода	Итоговая величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП (округленно)
Нежилое здание площадью 854,3 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009035:2095 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Фабричный поселок, дом 5, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей», и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу (кадастровый учет земельного участка не проводился)	68 300,00	Не применялся	Не применялся	68 300,00
Вес, %	100%	-	--	

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования оцениваемым объектом по состоянию на 14.10.2022 г., составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 854,3 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009035:2095 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Фабричный поселок, дом 5, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей», и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу (кадастровый учет земельного участка не проводился)	68 300,00	56 916,67

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу заказчика;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Рыночная стоимость права временного владения и пользования недвижимым имуществом по состоянию на 14.10.2022 г., составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 854,3 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009035:2095 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное село, Фабричный поселок, дом 5, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей», и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу (кадастровый учет земельного участка не проводился)	68 300,00	56 916,67

Оценщик ***Белых А.В.***

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

14. БИБЛИОГРАФИЯ

Нормативные документы

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135 от 29 июля 1998 г. с изменениями и дополнениями
2. Федеральные стандарты оценки:
   - «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
   - «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
   - «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
   - «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
3. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные Ассоциацией СРО «СОЮЗ».

Другие данные и литература, используемые в отчете:

1. Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М., 1998;
2. Фридман. Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М: Дело ЛТД, 1995. – 480 с.
3. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. – СПб, 1997. – 172 с.
4. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., СПбГТУ, 1997 г.
5. Методологические основы оценки стоимости имущества / Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. – М.: Интерреклама, 2003. – 688 с.
6. Оценка стоимости недвижимости / Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: Интерреклама, 2003. – 704 с.
7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: Питер, 2003. – 336 с.
8. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом: Конспект лекций. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2004. – 56 с.
9. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 494 с.
10. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007. – 536 с.
11. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой.-М.: Финансы и статистика, 2008.-368 с.
12. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
13. Пупенцова С.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2010. – 176 с.
14. Пупенцова С.В. Основы оценки активов и бизнеса: учеб. пособие. СПб.: кафедра ЭМНиТ СПбГПУ, 2011. – 218 с.
15. Бухарин Н.А., Озеров Е.С., Пупенцова С.В., Шаброва О.А. Оценка и управление стоимостью бизнеса: учеб. пособие / под общей ред. Е.С. Озерова – СПб. ЭМНиТ, 2011 – 238 с.
16. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа// «Вопросы оценки». 2002. №1.
17. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом// «Вопросы оценки». 2003. №1.
18. Грибовский С.В. Еще раз о ставках капитализации и дисконтирования. М.: Оценочная деятельность, №3, 2007.
19. Грибовский С.В. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием доходного подхода. М.: Имущественные отношения в Российской Федерации, №№6-8, 2007.

Сайты Интернет

1. Информация Минэкономразвития РФ (http://economy.gov.ru).
2. Информация сайтов: https://www.emls.ru, https://www.avito.ru, cian.ru и пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объекта оценки

Вид и состояние оцениваемого объекта



Внешний вид Объекта оценки



Внешний вид Объекта оценки



Внешний вид Объекта оценки



Внешний вид Объекта оценки



Внешний вид Объекта оценки

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы, предоставленные Заказчиком

Сведения
о фактическом использовании объекта нежилого фонда
и материалы фотофиксации

1. Наименование объекта нежилого фонда: **Объект культурного наследия регионального значения «д. № 5», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей»** (далее – Объект).

2. Адрес местонахождения Объекта: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный посёлок, дом 5, литера А.

3. Кадастровый номер Объекта: 78:40:0009035:2095, двухэтажное здание общей площадью 854,3 кв.м. Данные о сформированном земельном участке под Объектом и присвоенном кадастровом номере отсутствуют в Росреестре.

4. Информация о состоянии Объекта: Здание находится в неудовлетворительном состоянии – практически полностью разрушено (утрачено) в т.ч. по причине пожара, конструктивных элементов нет. Проведены работы по консервации здания – по периметру защищено ограждающей фасадной сеткой из ленточного высокопрочного полимерного материала зеленого цвета, высотой около 2,5 метров.

5. Элементы благоустройства: Отсутствуют. Объект отключен от инженерных коммуникаций (систем водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения), собственная котельная на твердом топливе утрачена.

6. Информация о входах в Объект: Два отдельных входа, каждый из которых располагался по центру южного и северного фасадов.

7. Фактические пользователи Объекта: Объект является собственностью Санкт-Петербурга, не передан по договорам третьим лицам, не используется.

8. Информация о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта: Не установлена.

Материалы фотофиксации от 31.03.2022

Фото № 1. Вид с северо-восточного угла на Восточный и Северный фасады	Фото № 2. Вид северо-восточного угла на фрагмент Восточного фасада и Северный фасад
	
Фото № 3. Вид на Восточный фасад	Фото № 4. Вид на фрагмент Восточного фасада
	
Фото № 5. Вид на фрагмент Восточного фасада	Фото № 6. Вид на фрагмент Восточного фасада
	

Фото № 7. Вид на Южный фасад	Фото № 8. Вид на фрагмент Восточного фасада
	

Фото № 9. Вид на Северный фасад



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОСЕЛЬСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Партизана Германа, 3, Санкт-Петербург, 198329
Тел. (812) 241 42 03, Факс (812) 736-8888
E-mail: tukrsl@gov.spb.ru

Исполняющему обязанности директора СПб ГБУ «Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга»

Кабушке Ю.Н.

Каменноостровский пр., д. 26-28, лит. А, пом. 50-Н, Санкт-Петербург, 197101

_____ № _____

На № 536/22-0-0 от 14.03.2022

Адм-ция Красносельского р-на СП
№ 07-54-184/22-0-1
от 12.04.2022

Уважаемый Юрий Николаевич!

В ответ на Ваше обращение от 14.03.2022 № 536/22-0-0 администрация Красносельского района Санкт-Петербурга (далее – администрация района) представляет имеющиеся в распоряжении администрации района документы в отношении объектов, расположенных по адресам:

1. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Фабричный поселок, дом 2, литера А;
2. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А;
3. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Фабричный поселок, дом 7, литера А;
4. Санкт-Петербург, г. Красное Село, переулок Щуппа, дом 12.

В виду большого объема, информация представляется на CD-диске.

В соответствии с пунктом 2 Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при обеспечении содержания нежилых зданий, а также помещений в таких зданиях, являющихся имуществом казны Санкт-Петербурга и не переданных по договорам третьим лицам, утвержденного распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 20.04.2016 № 28-рп, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга уведомил администрацию района о необходимости организации проведения работ, направленных на обеспечение содержания объектов нежилого фонда, являющихся имуществом казны Санкт-Петербурга и не переданных по договорам третьим лицам:

1) Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, д. 12, литера А, площадью 297,6 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009042:2044, уведомление от 06.08.2020 № 05-07-23676/20-0-0, здание законсервировано.

2) Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, д.2, литера А, площадью 202,1 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009035:2093, уведомление от 15.04.2021 № 05-07-13457/21-0-0, здание полуразрушенное, законсервировано.

3) Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, д.7, литера А, площадью 575,1 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009035:2096, уведомление от 15.04.2021 № 05-07-13457/21-0-0, здание находится в разрушенном состоянии (конструктивных элементов нет);

4) Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А, площадью 854,30 кв.м, 78:40:0009035:2095, уведомление от 16.09.2021 № 05-07-37303/21-0-0, здание находится в разрушенном состоянии (конструктивных элементов нет).

Контактные данные представителей СПб ГКУ «Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга», ответственных за обеспечение доступа:

Гаврилова Екатерина Вадимовна (ведущий экономист ПЭО), тел. 241-38-14,

Валецкая Марина Михайловна (инженер 1 кат. ОТЭ), тел. 241-38-10.

Приложение: CD-диск.

Заместитель главы администрации **М.С.Головина**

Телегина Елена Александровна (812) 241 46 22

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

УПРАВЛЕНИЕ РАЗГРАНИЧЕНИЯ И УЧЕТА ИМУЩЕСТВА

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

Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10
E-mail: in@commim.spb.ru
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
ОГРН 1027809244561
ИНН 7832000076/КПП 784201001

Администрация Красносельского района Санкт-Петербурга

№05-07-37303/21-0-0 от 16.09.2021

На № _____ от _____

УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТ

В соответствии с пунктом 2 Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при обеспечении содержания нежилых зданий, а также помещений в таких зданиях, являющихся имуществом казны Санкт-Петербурга и не переданных по договорам третьим лицам, утвержденного распоряжением правительства Санкт-Петербурга от 20.04.2016 № 28-рп, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга уведомляет администрацию Красносельского района Санкт-Петербурга о необходимости организации проведения работ, направленных на обеспечение содержания объектов нежилого фонда, являющихся имуществом казны Санкт-Петербурга и не переданных по договорам третьим лицам, согласно приложению к настоящему Уведомлению.

Приложение:
1. Перечень объектов на 1 л.
2. Копия выписки из ЕГРН на 2 л.

Начальник управления

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 73677B0003AD2198445096C80275CAA2
Владелец **Фролов Павел Сергеевич**
Действителен с 07.04.2021 по 07.04.2022

Фролов

Власюк А.М. 576-85-44

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 73677B0003AD2198445096C80275CAA2
Владелец **Фролов Павел Сергеевич**
Действителен с 07.04.2021 по 07.04.2022

Приложение
к Уведомлению
от ___.___._____№ _____

Объекты нежилого фонда, являющиеся имуществом казны Санкт-Петербурга,
в отношении которых необходимо организовать проведение работ, направленных на обеспечение их содержания.

№ п/п	Место нахождения Объекта	Описание Объекта, позволяющее его идентифицировать (в том числе наименование Объекта)		Вид правового режима	Сведения о характере использования Объекта	Сведения о наличии обременений Объекта правами третьих лиц и вид обременений	Сведения об основании возникновения права государственной собственности Санкт-Петербурга на Объект
		площадь Объекта	кадастровый номер, реестровый номер				
1	Российская Федерация, 198320, Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А	854.3	78:40:0009035:2095 0460К002800000	Имущество казны Санкт-Петербурга	нежилое	отсутствуют	Пункт 2 Постановления Верховного Совета РФ №3020-1 от 27.12.1991г. договор мены от 13.10.2010 № 3237-М-1; от 31.05.2010 №2617-М-1; от 15.06.2010 №2860-М-1; от 31.05.2010 №2615-М-1; от 17.12.2010 № 3577-М-1

ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

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

кварт.№ **9035**

инв.№ **07/01КС-2286**

ПАСПОРТ
на многоквартирный дом

по адресу: **Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный посёлок** **, дом №** **5** **, корп.** _____

Составлен по состоянию на **«01»** **ноября** **1994 г.**

Сведения о характеристиках отдельных помещений даны с учетом инвентаризации, проведенной по обращениям собственников (владельцев) помещений.

1. Владение строениями на участке

Дата записи	№№ или литеры строений по плану	Полное наименование владельцев и их долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись вносившего текущие изменения
1	2	3	4	5

II. План земельного участка

Экспликация строений (сооружений)

№№ п.п.	Литера	Функциональное использование	Площадь застройки кв.м.
1	2	3	4
1	А	Многоквартирный дом (в т.ч. крыльца)	589.8

Сведения о земельном участке по документам Заявителя:

Кадастровый номер: _____

Площадь по документам: 4035

Документ: _____

III. Экспликация земельного участка (в кв. м)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
			в том числе		асфальтовые покрытия			площадки оборудованные			под зелеными насаждениями			
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	застроенная	не застроенная	проезда	тротуара	прочие замощения	детские	спортивные	грунт	придомовой сквер	газон с деревьями	газон, цветники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
04.10.2012	4035	0	589.8*	0			0							

IV. Уборочная площадь (в кв.м.)

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар					кроме того		
		в том числе								в том числе				арочные проезды		
		асфальтовые покрытия			площадки (оборудов.)											
	Всего	проезда	тротуар	прочие замощения	детские	спортивные	грунт	зеленые насаждения	Всего	асфальт	зеленые насаждения	грунт		асфальт	прочие покрытия	крыша
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
04.10.2012																708

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

литера по плану	назначения	этажность	длина, ширина, высота	площадь	объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса									№ сборника, № таблицы	ед. измерения, ее стоимость по таблице	удельный вес оценив. объекта в %	стоимость единицы измерения с поправкой	восстановительная стоимость в рублях	износ в %	действительная стоимость в рублях	Потребность в капит. ремонте в рублях
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

(продолжение смотри на обороте)

(продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

VI. Общая стоимость строений и сооружений на участке (в руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения и сооружения		Всего	
		восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
04.10.2012	1969	98159	48098			98159	48098
	2011	4898948	2400438			4898948	2400438

Текущие изменения внесены

Работу выполнил.....	« 01 » ноября 1994 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Инвентаризатор.....	Куслина О.В.		
Проверил бригадир.....	Кошелькова Т.А.		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

квартр.№ 9035

на жилой дом № 5 литера А инвент.№ 07/01КС-2286
ул. (пер.) _____ шифр _____
город Санкт-Петербург район Красносельский (фонд)

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец _____
Серия, тип проекта _____
Год постройки 1917 переоборудовано / надстроено в 0 году
Год последнего капитального ремонта 0
Число этажей 2
Кроме того, имеется: _____
Число лестниц 2 шт.; их уборочная площадь 168.0 кв.м.
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 0.0 кв.м.
Средняя внутренняя высота помещений 3.10 м. Объем 3863 куб.м.
Общая площадь дома 855.2 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 0.0 кв.м.

из нее:

Жилые помещения общая площадь 855.2 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 0.0 кв.м.
в том числе жилой площади 583.5 кв.м.
Средняя площадь квартиры 24.3 кв.м.

Кроме того, необорудованная площадь: подвал 0.0 кв.м, чердак 0.0 кв.м

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
					Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
		жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	24	38	583.5						
2	В помещениях коридорной системы									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится

6	а. в мансардах									
	б. в подвалах									
	в. в цокольных этажах									
	г. в бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№№ п.п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные	12	221.3				
2	Двухкомнатные	10	294.7				
3	Трехкомнатные	2	67.5				
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат						

Всего: 24 583.5

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

№№ п п.	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Бытового обслуживания					
2	Гараж					
3	Гостиница					
4	Культурно-просветительное					
5	Лечебно-санитарное					
6	Общественного питания					
7	Производственное					
8	Прочее					
9	Складское					
10	Спортивно-оздоровительное					
11	Творческая мастерская					
12	Театра и зрелищн. предпр.					
13	Торговое					
14	Учебно-научное					
15	Учрежденческое					
16	Школьное					
	Итого					

в том числе площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.

№№ по порядку	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	**Учрежденческая** а) жилищная контора					
	б) комнаты детские, дружинников и другие					
2	**Культурно-просветительная** а) красные уголки, клубы, библиотеки					
3	**Прочая:** а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	Технологические помещения теплоузел					
	котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
	Итого					

II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление									Ванны				Горячее водоснабжение		Газоснабжение			Электроплиты	Мусоропровод	Лифты пассажир./грузовые, шт	Радио	Напряжение электросети	
						центральное																				вольт	
		местная	централ.	печное	печное газовое	от АГВ	от ТЭЦ минэнерго	от собственной котельной		от групповой или квартальной котельной		калориферное	с горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с электрическими водонагревателями	без колонок и горячей воды	от колонок	централизованное	баллоны	централизованное					127	220
								на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
04.10.12	855.2	855.2	-	-	-	-	-	855.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	855.2	-	-	0/0	-	-	855.2

III. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ОСНОВНЫХ И ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ СТРОЕНИЯ И ПРИСТРОЕК

№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	
А	Основное строение	589.76	589.8	6.55	3863
	Итого по строению:				3863

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа многоквартирного дома

Литера А Группа капитальности IV сборник № 28

Вид внутренней отделки _____ таблица № 13 д

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ, %	Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		бутобетонный ленточный		3		3	50	1.50
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены		рубленные из бревен Д. 220 мм		25		25	55	13.75
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное	деревянные оштукатуренные					0	
		междуэтажное	деревянные оштукатуренные		10		10	55	5.50
		надподвальное							
4	Крыша		из оцинкованного железа по деревянной обрешетке		5		5	50	2.50
5	Полы		дощатые, окрашены		16		16	50	8.00
6	Проемы	Оконные							
		Дверные	простые дощатые, окрашены		10		10	50	5.00
7		Внутр. отделка а. б.							
		Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.	без отделки		12		12	45	5.40
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление	от собственной котельной на твердом топливе		12	+5.7	17.7	50	8.85
		Печное отопление							
		Водопровод							
		Электроосвещен.							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны с газ. колонк.							
		Ванны с дров. колонк.							
		Ванны с горяч. вод.							
		Горячее водосн.							
		Электроплиты							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Канализация							
9	Разные работы		лестницы деревянные		7		7	50	3.50
				Итого	100.0		105.7		54.00

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9 x 100}}{\text{гр.7}}$ = *51.0 %*

V. Описание конструктивных элементов, определение износа основных пристроек

Литера _____ Группа капитальности _____ сборник № _____

Вид внутренней отделки _____ таблица № _____

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ, %	Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7		Внутр. отделка а. б.							
		Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление							
		Печное отопление							
		Водопровод							
		Электроосвещен.							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны с газ. колонк.							
		Ванны с дров. колонк.							
		Ванны с горяч. вод.							
		Горячее водосн.							
		Электроплиты							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Канализация							
9	Разные работы								
				Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{гр.7}} =$ *0 %*

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Литера по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценки объекта в %	Износ в %		
			Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы: Оконные	Проемы: Дверные	Отделочные работы	Внутренние санитарно и электротехн. устройства	Прочие работы						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.: Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок	Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
А	Основное строение	28	13 д	куб. м	24.20	1.06	0.99	1.05			0.95			1.05	25.41	3863	98159	51	48098
																Всего:	98159		48098
Стоимость в ценах 2011 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 31.12.2010 г. № 1856																	4898948		2400438

Текущие изменения внесены

Работу выполнил……	« 01 » ноября 1994 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Инвентаризатор……	Куслина О.В.		
Проверил бригадир……	Кошелькова Т.А.		

Паспорт выдан « _____ » _____ 20___ г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Красносельского и
Петродворцового районов

_____ (Ж.А. Алекса)

М.П.

Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

1. Поэтажные планы _____ листов.
2. Ведомость помещений и их площадей _____ листов

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный посёлок, дом 5, литера А

Жилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	в т.числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м	Вспом. кв.м			
1	**1**	1	комната	17.3	17.3			3.15	
		2	кухня	5.8		5.8		3.15	
		3	туалет	1.0		1.0		3.15	
			Итого по квартире 1:	24.1	17.3	6.8			
1	**2**	1	комната	16.3	16.3			3.15	
		2	комната	21.7	21.7			3.15	
		3	кухня	7.8		7.8		3.15	
		4	туалет	1.0		1.0		3.15	
			Итого по квартире 2:	46.8	38.0	8.8			
1	**3**	1	комната	12.1	12.1			3.15	
		2	комната	13.4	13.4			3.15	
		3	кухня	9.7		9.7		3.15	
		4	туалет	1.0		1.0		3.15	
			Итого по квартире 3:	36.2	25.5	10.7			
1	**4**	1	комната	12.3	12.3			3.15	
		2	комната	12.1	12.1			3.15	
		3	туалет	1.0		1.0		3.15	
		4	кухня	10.1		10.1		3.15	
			Итого по квартире 4:	35.5	24.4	11.1			
1	**5**	1	комната	16.6	16.6			3.15	
		2	комната	22.8	22.8			3.15	
		3	кухня	9.3		9.3		3.15	
		4	туалет	1.0		1.0		3.15	
			Итого по квартире 5:	49.7	39.4	10.3			
1	**6**	1	комната	16.7	16.7			3.15	
		2	кухня	5.7		5.7		3.15	
		3	туалет	1.2		1.2		3.15	
			Итого по квартире 6:	23.6	16.7	6.9			
2	**7**	1	комната	15.9	15.9			3.15	
		2	кухня	5.4		5.4		3.15	
		3	туалет	1.0		1.0		3.15	
			Итого по квартире 7:	22.3	15.9	6.4			
2	**8**	1	комната	8.1	8.1			3.15	
		2	комната	8.4	8.4			3.15	
		3	комната	17.7	17.7			3.15	
		4	коридор	4.8		4.8		3.15	
		5	кухня	10.1		10.1		3.15	
		6	туалет	1.1		1.1		3.15	
			Итого по квартире 8:	50.2	34.2	16.0			
2	**9**	1	комната	9.5	9.5			3.15	
		2	комната	15.5	15.5			3.15	
		3	кухня	10.2		10.2		3.15	
		4	туалет	1.1		1.1		3.15	
			Итого по квартире 9:	36.3	25.0	11.3			
2	**10**	1	комната	15.2	15.2			3.15	
		2	комната	9.6	9.6			3.15	
		3	туалет	1.1		1.1		3.15	
		4	кухня	9.7		9.7		3.15	
			Итого по квартире 10:	35.6	24.8	10.8			
2	**11**	1	комната	8.1	8.1			3.15	
		2	комната	8.3	8.3			3.15	
		3	комната	16.9	16.9			3.15	
		4	коридор	4.8		4.8		3.15	
		5	кухня	10.4		10.4		3.15	

		6	туалет	1.1		1.1		3.15	
			Итого по квартире 11:	49.6	33.3	16.3			
2	**12**	1	комната	16.4	16.4			3.15	
		2	кухня	5.2		5.2		3.15	
		3	туалет	1.0		1.0		3.15	
			Итого по квартире 12:	22.6	16.4	6.2			
1	**13**	1	комната	16.3	16.3			3.15	
		2	кухня	10.0		10.0		3.15	
		3	туалет	1.3		1.3		3.15	
			Итого по квартире 13:	27.6	16.3	11.3			
1	**14**	1	комната	15.6	15.6			3.15	
		2	комната	16.9	16.9			3.15	
		3	кухня	9.9		9.9		3.15	
		4	туалет	1.4		1.4		3.15	
			Итого по квартире 14:	43.8	32.5	11.3			
1	**15**	1	комната	18.8	18.8			3.15	
		2	кухня	12.5		12.5		3.15	
		3	туалет	1.0		1.0		3.15	
		4	душевая	1.1		1.1		3.15	
			Итого по квартире 15:	33.4	18.8	14.6			
1	**16**	1	комната	20.2	20.2			3.15	
		2	кухня	13.6		13.6		3.15	
		3	шкаф	0.7		0.7		3.15	
		4	туалет	1.0		1.0		3.15	
			Итого по квартире 16:	35.5	20.2	15.3			
1	**17**	1	комната	16.5	16.5			3.15	
		2	комната	14.4	14.4			3.15	
		3	кухня	11.6		11.6		3.15	
		4	туалет	1.0		1.0		3.15	
			Итого по квартире 17:	43.5	30.9	12.6			
1	**18**	1	комната-кухня	24.2	24.2			3.15	
		2	совмещенный санузел	2.1		2.1		3.15	
			Итого по квартире 18:	26.3	24.2	2.1			
2	**19**	1	комната	18.6	18.6			3.15	
		2	кухня	8.4		8.4		3.15	
		3	туалет	1.3		1.3		3.15	
			Итого по квартире 19:	28.3	18.6	9.7			
2	**20**	1	комната	17.0	17.0			3.15	
		2	комната	7.5	7.5			3.15	
		3	коридор	3.9		3.9		3.15	
		4	кухня	10.8		10.8		3.15	
		5	туалет	1.3		1.3		3.15	
			Итого по квартире 20:	40.5	24.5	16.0			
2	**21**	1	комната	22.5	22.5			3.15	
		2	кухня	11.7		11.7		3.15	
		3	туалет	1.2		1.2		3.15	
			Итого по квартире 21:	35.4	22.5	12.9			
2	**22**	1	комната	22.7	22.7			3.15	
		2	кухня	12.9		12.9		3.15	
		3	туалет	1.0		1.0		3.15	
			Итого по квартире 22:	36.6	22.7	13.9			
2	**23**	1	комната	15.7	15.7			3.15	
		2	комната	14.0	14.0			3.15	
		3	кухня	11.8		11.8		3.15	
		4	туалет	1.1		1.1		3.15	
			Итого по квартире 23:	42.6	29.7	12.9			
2	**24**	1	комната	19.3	19.3			3.15	
		2	кухня	8.0		8.0		3.15	
		3	туалет	1.0		1.0		3.15	
			Итого по квартире 24:	28.3	19.3	9.0			
			Итого по жилым помещениям :	854.3	591.1	263.2			

Кроме того:

Лестницы

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	**1ЛК**	1	лестница	168.0			
			Итого по помещению 1ЛК:	168.0			
			Итого по лестницам :	168.0			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 854.3

Кроме того:

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

площадь лестниц, кв. м: 168.0
площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Куслина О.В. /

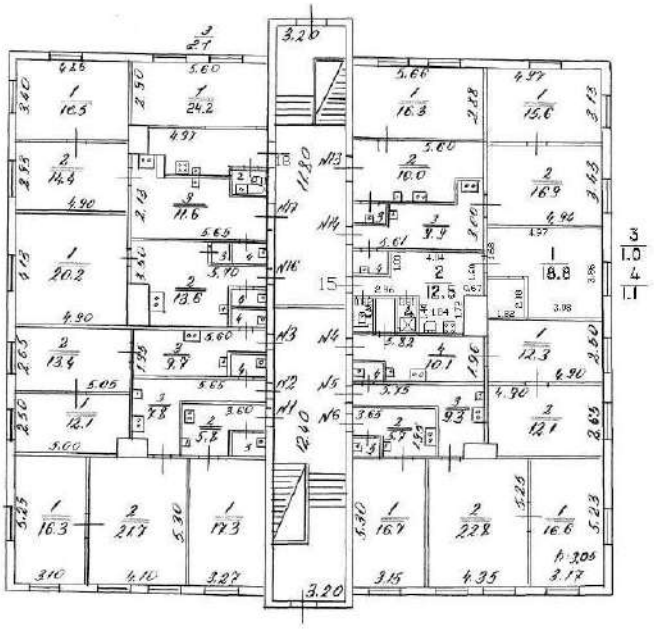
Проверил: _____ / Кошелькова Т.А. /

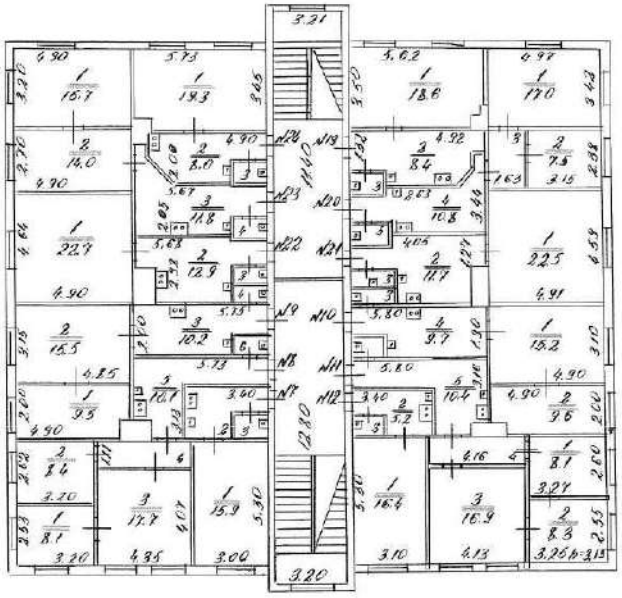
Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов / Ж.А. Алекса /

_____ _____

« 01 » ноября 1994 г.

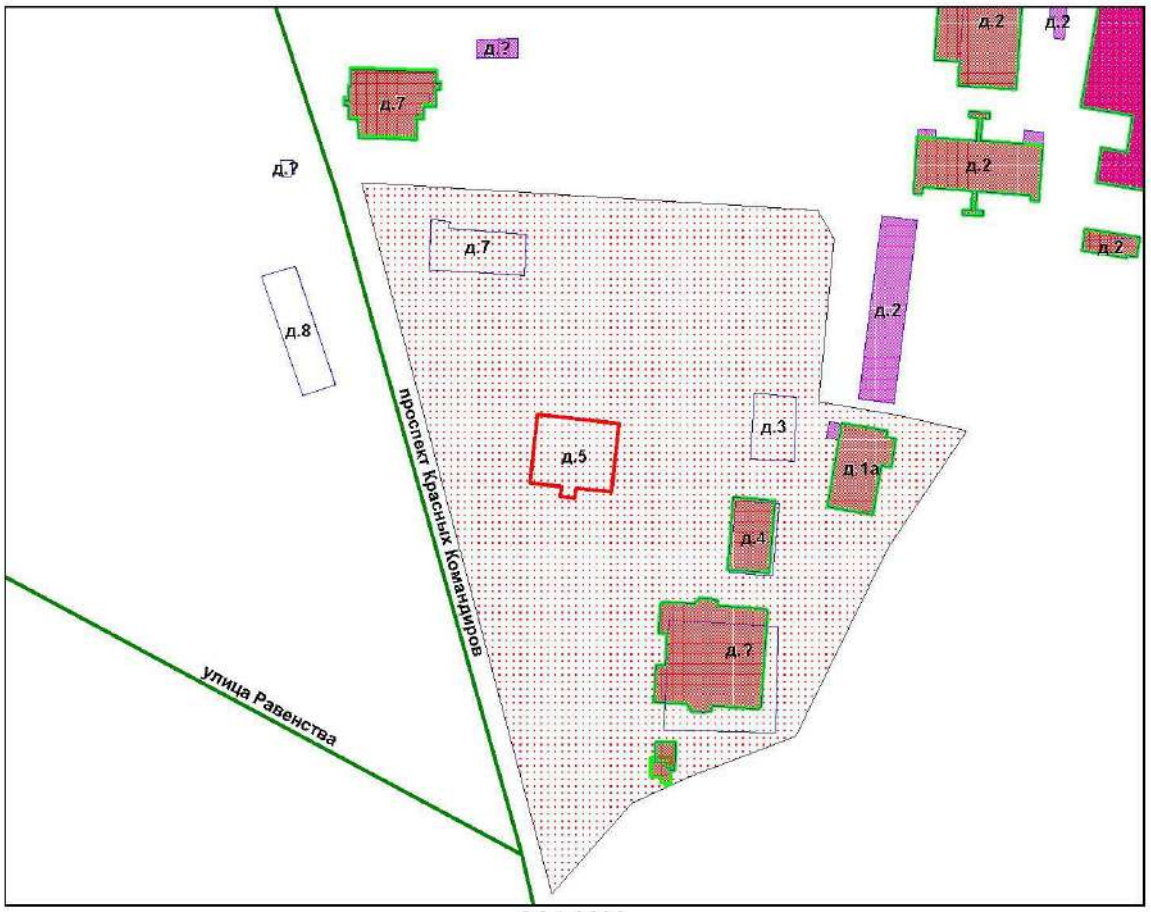
1 этаж





СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А
Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5



М 1:2000

Условные обозначения
- граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

(Ж.А. Алекса)
М.П. «04» октября 2012 г.













ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург 31 марта 2022 года

Обследование начато в «10» час. «45» мин.
Обследование окончено в «10» час. «55» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 30 марта 2022 года № 2712-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Романовой Э.В.;

главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Огневой Е.В.

в присутствии:

проведено обследование здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:40:0009035:2095.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0460К002800000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 854.3 кв.м. Этаж: двухэтажное. Вход: два отдельных со двора. Элементы благоустройства: отсутствуют.

Статус объекта культурного наследия: объект культурного наследия регионального значения.

Основание пользования (при наличии): отсутствуют.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Olympus Tough TG-5(№ 3401202)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: -.

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☐ Обеспечен ☑ Не обеспечен

Объект:

☐ Используется ☑ Не используется

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт ☐ Удовлетворительное

☐ Отличное ☐ Неудовлетворительное

☐ Нормальное

		В				

Вид использования Объекта: не используется.
Пользователь: отсутствует.
Перепланировка/переустройство: не выявлялись.
Иные лица, использующие Объект: отсутствуют.
Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☐ электроснабжения

_____
(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ водоснабжения/водоотведения

_____
(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ газоснабжения

_____
(указывается основание подключения(при наличии))**

☐ теплоснабжения

_____
(указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется

☐ не применяется

Дополнительная информация: Объект частично разрушен, огорожен фасадной сеткой.

Выявленные нарушения: -.

Приложение:

V	Фототаблица	☐	Копии документов технического учета

Иное:

Ведущий специалист		/ Романова Э.В. /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)
Главный специалист		/ Огнева Е.В. /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена*** _____
(ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

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

Приложение к акту обследования от 31 марта 2022 года
в соответствии с приказом 2712-по от 30 марта 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А

ФОТОТАБЛИЦА

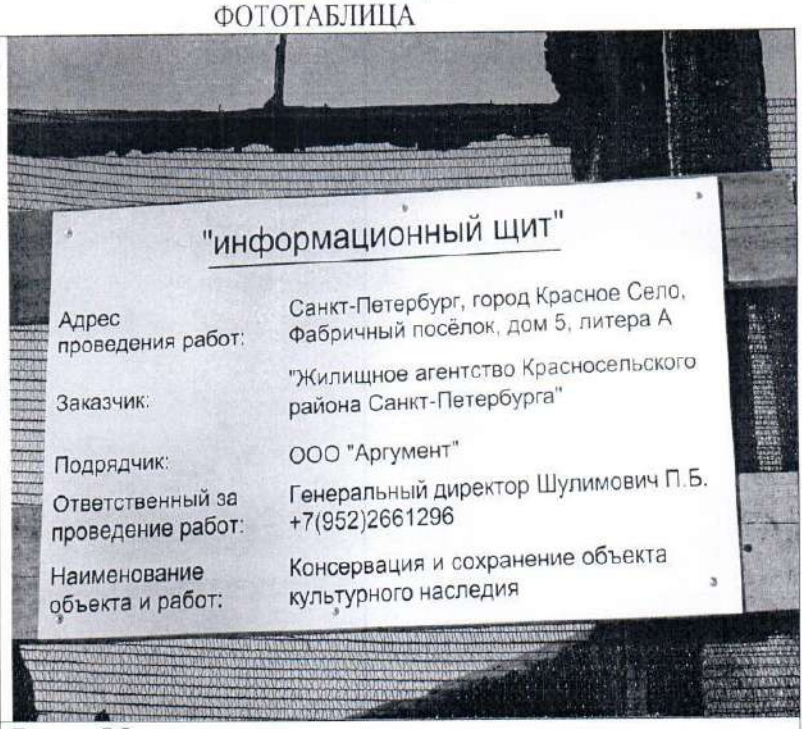
Фото 1	
Описание:	Вид на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Огнева Е.В. /

Приложение к акту обследования от 31 марта 2022 года в соответствии с приказом 2712-по от 30 марта 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А

Фото 3	
Описание:	Вид на Объект

Фото 4	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования: / Романова Э.В. /

/ Огнева Е.В. /

Приложение к акту обследования от 31 марта 2022 года в соответствии с приказом 2712-по от 30 марта 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А

Фото 5	
Описание:	Вид на Объект

Фото 6	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Огнева Е.В. /

Приложение к акту обследования от 31 марта 2022 года в соответствии с приказом 2712-по от 30 марта 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А

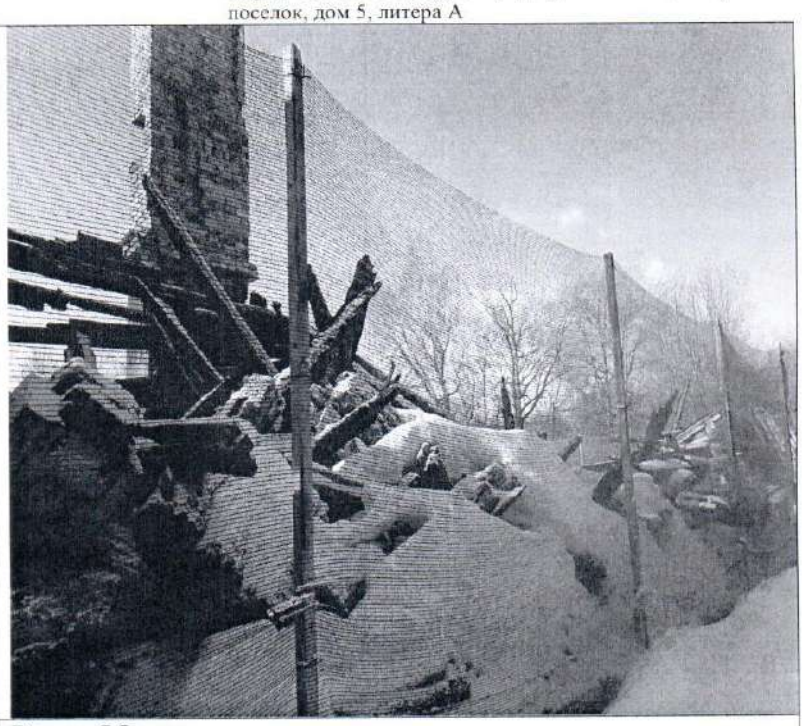
Фото 7	
Описание:	Вид на Объект

Фото 8	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования: / Романова Э.В. /

/ Огнева Е.В. /

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения " Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.09.2022, поступившего на рассмотрение 09.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер:	78:40:0009035:2095

Номер кадастрового квартала:	78:40:0009035
Дата присвоения кадастрового номера:	20.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А
Площадь, м2:	854,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	8191267.95
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0009035:2133, 78:40:0009035:2134, 78:40:0009035:2135, 78:40:0009035:2136, 78:40:0009035:2137, 78:40:0009035:2138, 78:40:0009035:2139, 78:40:0009035:2140, 78:40:0009035:2141, 78:40:0009035:2142, 78:40:0009035:2143, 78:40:0009035:2144, 78:40:0009035:2145, 78:40:0009035:2146, 78:40:0009035:2147, 78:40:0009035:2148, 78:40:0009035:2149, 78:40:0009035:2150, 78:40:0009035:2151, 78:40:0009035:2152, 78:40:0009035:2153, 78:40:0009035:2154, 78:40:0009035:2155, 78:40:0009035:2156, 78:40:0009035:2157
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Федорова Ариадна Витальевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27
09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748			
Кадастровый номер:	78:40:0009035:2095		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:40:0009035:2095-78/011/2021-1 12.04.2021 15:28:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27
09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748			
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 14 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 15 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 16 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 18 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 19 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 20 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 21 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 22 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 23 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 24 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 25 раздела 5	Всего листов раздела 5: 25	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 27

09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157319748	
Кадастровый номер: 78:40:0009035:2095	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

МЧС РОССИИ

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

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

28.03.2022 № исх-130-3512

На № 532/22-0-0 от 14.03.2022
О предоставлении учетных данных

И.о. директора СПб ГБУ «Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга»

Кабушка Ю.Н.

Каменноостровский пр., д. 26-28, лит. А, пом. 50-Н
Санкт-Петербург, 197101

СПб ГБУ «АРИК»
Входящий № 475/22-0-0
«04» 04 2022 г.

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по учетным данным Главного управления, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 22, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 8, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Посадская, д. 35, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Коммунистическая, д. 3а, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Красное Село, Фабричный пос., д. 2, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Красное Село, Фабричный пос., д. 5, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Красное Село, Фабричный пос., д. 7, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Красное Село, пер. Щуппа, д. 12;
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Владимирская, д. 1, лит. А;
Санкт-Петербург, Кожевенная ул., д. 38, лит. А

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

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

Красавцев Роман Александрович
247-09-95

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

№ 01-43-6655/21-0-0_6 от 14.03.2022
На № 533/22-0-0 от 14.03.2022

№01-43-6655/22-0-1 от 19.04.2022

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

Сведения о наименовании объекта	д. № 5
Сведения о времени возникновения или дате создания объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и(или) датах связанных с ним исторических событий	1905 г.
Сведения о местонахождении объекта (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	Санкт-Петербург, Красное Село, Фабричный поселок, д. 5, ли т. А
Сведения о категории историко-культурного значения объекта	Объект культурного наследия регионального значения
Сведения о виде объекта (памятник, ансамбль, достопримечательное место)	Памятник
Сведения об органе государственной власти, принявшем решение об отнесении объекта к памятникам истории и культуры	решение Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов "О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры, находящихся на территории Красносельского района" 694 от 13.08.1990
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры	
Регистрационный номер объекта в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	781711220950035

Начальник отдела государственного реестра объектов культурного наследия Д.С. Брыков

Коробкова Е.В.
417-43-46

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 023F23850082ADC9B844ADAB476C0FF5C1
Владелец Брыков Дмитрий Сергеевич
Действителен с 12.08.2021 по 12.08.2022

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

Экземпляр № 1

781711220950035

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



29.08.2017
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

д. № 5

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

1905 г.

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

- решение Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов "О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры, находящихся на территории Красносельского района" № 694 от 13.08.1990 г.

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

Санкт-Петербург, Красное Село, Фабричный поселок

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 от 09.09.2005 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

«Фабричный посёлок, д. № 5» Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село, Фабричный поселок, дом 5. Объемно- пространственное решение: исторические габариты и конфигурация двухэтажного здания, включая ризалит; крыша - исторические габариты и конфигурация (двускатная), вид материала кровли (металл). Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение; междуэтажные

перекрытия - местоположение; историческая лестница – тип (двухмаршевая), местоположение (по центральной оси южного фасада), габариты. Объемно- планировочное решение: в габаритах исторических капитальных стен. Архитектурно- художественное решение фасадов: вид материала и характер отделки цоколя – плита из известняка; вид материала и характер отделки фасадов - дерево (профильная доска); оконные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); дверные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнение оконных проемов - исторический рисунок, цвет (белый); заполнение дверных проемов - исторический рисунок, цвет (белый, коричневый); оформление окон наличниками - вид материала -дерево (профильная доска), габариты, конфигурация (прямоугольная), цвет (коричневый); оформление фасадов вертикальными и горизонтальными тягами – вид материала – дерево (гладкая доска), габариты, цвет (цвет фасада); оформление венчающего карнизного свеса – тип (подшивка), вид материала (дерево), габариты, цвет (цвет фасада).

- Распоряжение Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения "Фабричный посёлок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей" № 10-967 от 23.12.2011 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 **3**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

13 . 04 . 2022

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
3 (три) листа(ов)

Брыков Д.С

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

03 ИЮЛ 2018 № 04-19-302/18

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «д. № 5», 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 «д. № 5», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А (согласно приказу Министерства культуры РФ от 22.11.2017 № 125246-р: Санкт-Петербург, Красное Село, Фабричный поселок), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

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

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

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 03 ИЮЛ 2018 № 04-19-302/18

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

"д. № 5"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

7	8	1	7	1	1	2	2	0	9	5	0	0	3	5

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

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

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

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

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей" (согласно решению Исполкома Ленгорсовета от 13.08.1990 № 694: Ленинград, Красное Село, Фабричный поселок);
"д. № 5" (согласно приказу Министерства культуры РФ от 22.11.2017 № 125246-р: Санкт-Петербург, Красное Село, Фабричный поселок)

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:

1905 г., инж. П.М. Горбунов

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

федерального [ ] регионального [V] муниципального [ ] значения

(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник [V] ансамбль [ ]

(нужное отметить знаком "V")

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

решение Исполкома Ленгорсовета № 694 от «13» августа 1990 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург, г. Красное Село

(населенный пункт)

улица --- д. --- корп./стр. --- помещение/квартира ---

иные сведения:

Ленинград, Красное Село, Фабричный поселок (согласно решению Исполкома Ленгорсовета от 13.08.1990 № 694);
Санкт-Петербург, Красное Село, Фабричный поселок (согласно приказу Министерства культуры РФ от 22.11.2017 № 125246-р)
Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.05.2018 № 99/2018/105304354)

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

План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 09.09.2005, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

Перечень предметов охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 23.12.2011 № 10-967, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

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

Прилагается: 4 (четыре) изображения,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30

Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или

угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом

7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

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

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

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

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

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

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

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

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

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

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

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

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

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

10) В случае, если территория объекта культурного наследия ограничена по периметру фундамента, Собственник (иной законный владелец) обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента объекта культурного наследия.

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

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

13) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе,

следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;
2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;
4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;
6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

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

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

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

Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 09.09.2005.
2. Перечень предметов охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 23.12.2011 № 10-967.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

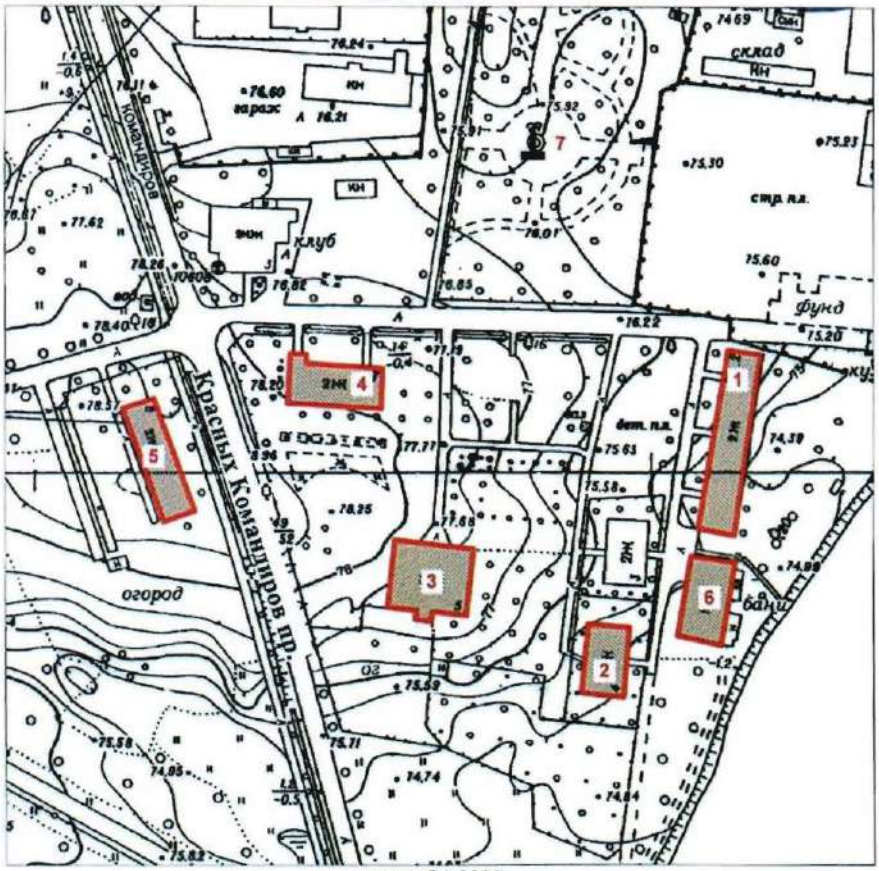
6А-77780602-04790105060206

КС-Р-0031

Приложение № 1
к охранному обязательству

План границ территории
объекта культурного наследия
регионального значения
"Фабричный поселок"

г. Санкт-Петербург, Красное село. Фабричный поселок



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница объекта культурного наследия регионального значения

Объекты культурного наследия регионального значения

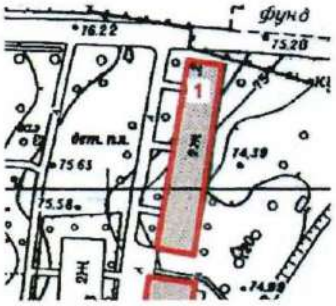
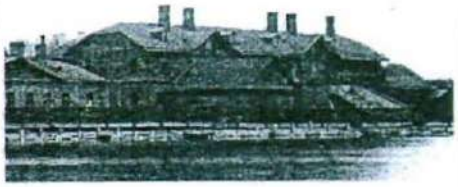
СОСТАВ ОБЪЕКТА

1. Жилой дом №2
1. Жилой дом №4
1. Жилой дом №5
1. Жилой дом №7
1. Жилой дом №8
6. Баня
7. Фонтан с чугунной чашей

Приложение № 2
к охранному обязательству

Перечень
предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Фабричный посёлок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей»
Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село, ул. Первого Мая, д. 2,
Фабричный поселок, д. 1а, литера А, 4, 5, 7, проспект Красных Командиров, дом 8, литера А,
сад при бумажной фабрике купца Печаткина

«Фабричный посёлок, д. № 2»
Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село, ул. Первого Мая, д. 2

№	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация двухэтажного здания;	
		крыша - исторические габариты, конфигурация (двускатная, полувальмовая), вид материала кровли (металл).	
2.	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение;	
		междуэтажные перекрытия - местоположение;	
		историческая лестница – количество (две), тип (двухмаршевая), местоположение, габариты.	

3.	Объемно-планировочное решение:	в габаритах исторических капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	вид материала и характер отделки цоколя – оштукатуренный кирпич; вид материала и характер отделки фасадов – дерево (профильная доска); оконные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); дверные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнение оконных проемов - исторический рисунок, цвет (белый); заполнение дверных проемов - исторический рисунок, цвет (белый); оформление окон наличниками - вид материала -дерево (профильная доска), габариты, конфигурация (прямоугольная), цвет (белый); оформление фасадов вертикальными и горизонтальными тягами – вид материала - дерево (гладкая доска), габариты, цвет (белый); оформление венчающего карнизного свеса – тип (кронштейны, кобылки, имитация фахверка), вид материала (дерево), габариты, конфигурация, цвет (белый);	    

«Фабричный посёлок, д. № 4»
Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село, Фабричный поселок, дом 4

№	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация двухэтажного здания;	
		крыша - исторические габариты, конфигурация (двускатная, полувальмовая) вид материала кровли (металл).	
2.	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение;	
		междуэтажные перекрытия - местоположение;	

		историческая лестница – тип (двухмаршевая), местоположение (по центральной оси восточного фасада), габариты, рисунок ограждения (форма балясин).	
3.	Объемно-планировочное решение:	в габаритах исторических капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	вид материала и характер отделки цоколя – оштукатуренный кирпич; вид материала и характер отделки фасадов - дерево (профильная доска); оконные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); дверные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнение оконных проемов - исторический рисунок, цвет (белый); заполнение дверных проемов - исторический рисунок, цвет (белый, коричневый); оформление окон наличниками - вид материала -дерево (профильная доска), габариты, конфигурация (прямоугольная), цвет (белый); оформление фасадов вертикальными и горизонтальными тягами – вид материала - дерево (гладкая доска), габариты, цвет (белый);	   

		козырёк над входом в здание – тип (трёхскатный на кронштейнах), габариты, конфигурация (прямоугольный), вид материала (дерево), вид материала кровли (металл), рисунок (исторический абрис кронштейнов и кобылок кровли); оформление венчающего карнизного свеса – тип (кронштейны, кобылки, имитация фахверка), вид материала - дерево (гладкая доска), габариты, конфигурация (историческая), цвет (белый).	 

«Фабричный посёлок, д. № 5»
Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село, Фабричный поселок, дом 5

№	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация двухэтажного здания, включая ризалит; крыша - исторические габариты и конфигурация (двускатная), вид материала кровли (металл).	 
2.	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение;	

		междуэтажные перекрытия - местоположение;	
		историческая лестница – тип (двухмаршевая), местоположение (по центральной оси южного фасада), габариты.	 
3.	Объемно-планировочное решение:	в габаритах исторических капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	вид материала и характер отделки цоколя – плита из известняка; вид материала и характер отделки фасадов - дерево (профильная доска); оконные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); дверные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнение оконных проемов - исторический рисунок, цвет (белый); заполнение дверных проемов - исторический рисунок, цвет (белый, коричневый); оформление окон наличниками - вид материала -дерево (профильная доска), габариты, конфигурация (прямоугольная), цвет (коричневый);	 

		оформление фасадов вертикальными и горизонтальными тягами – вид материала – дерево (гладкая доска), габариты, цвет (цвет фасада);	
		оформление венчающего карнизного свеса – тип (подшивка), вид материала (дерево), габариты, цвет (цвет фасада).	 

«Фабричный посёлок, д. № 7»
Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село, Фабричный поселок, дом 7

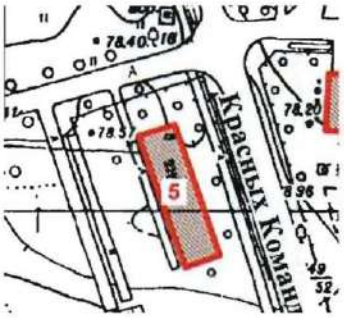
№	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация двухэтажного здания, включая ризалит;	

		крыша - исторические габариты и конфигурация (двускатная, полувальмовая), вид материала кровли (металл).	
2.	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение; междуэтажные перекрытия - местоположение; историческая лестница – тип (двухмаршевая), местоположение (западная часть северного фасада), габариты, рисунок ограждения (форма балясин).	 
3.	Объемно-планировочное решение:	в габаритах исторических капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	вид материала и характер отделки цоколя – плита из известняка; вид материала и характер отделки фасадов – дерево (профильная доска); оконные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); дверные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнение оконных проемов - исторический рисунок, цвет (белый);	

		заполнение дверных проемов - исторический рисунок, цвет (белый, коричневый); оформление окон наличниками - вид материала – дерево (профильная доска), габариты, конфигурация (прямоугольная), цвет (цвет фасада); декоративные панели – вид материала - дерево (гладкая доска), техника исполнения (пропильная резьба, укладка «ёлочкой»), местоположение (нижняя и верхняя части оформления окон), рисунок (геометрический); оформление фасадов вертикальными и горизонтальными тягами – вид материала – дерево (гладкая доска), габариты, цвет (цвет фасада); оформление венчающего карнизного свеса – тип (кронштейны, кобылки, имитация фахверка), вид материала (дерево), габариты, конфигурация, цвет (цвет фасада).	   

10

«Фабричный посёлок, д. № 8»
Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село, проспект Красных Командиров, дом 8, литера А

№	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация двухэтажного здания, включая ризалит;	
		крыша - исторические габариты и конфигурация (вальмовая), вид материала кровли (металл).	
2.	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение;	
		междуэтажные перекрытия - местоположение;	
		историческая лестница – количество (две), тип (двухмаршевая), местоположение (северная и южная части восточного фасада), габариты.	 

3.	Объемно-планировочное решение:	в габаритах исторических капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	вид материала и характер отделки цоколя – плита из известняка; вид материала и характер отделки фасадов – дерево (профильная доска); оконные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); дверные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнение оконных проемов - исторический рисунок, цвет (белый); заполнение дверных проемов - исторический рисунок, цвет (белый, коричневый); оформление окон наличниками – вид материала - дерево (гладкая доска), габариты, конфигурация (прямоугольная), цвет (цвет фасада); оформление фасадов вертикальными и горизонтальными тягами – вид материала - дерево (гладкая доска), габариты, цвет (цвет фасада); оформление венчающего карнизного свеса – тип (подшивка), вид материала (дерево), габариты, цвет (цвет фасада).	   

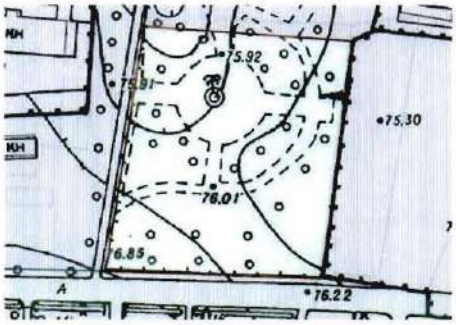
12

«Фабричный посёлок, здание бани»
Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село,
Фабричный поселок, дом 1а, литера А

№	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация двухэтажного здания, включая ризалит;	
		крыша - исторические габариты и конфигурация (двускатная, полувальмовая), вид материала кровли (металл).	
2.	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение.	 
3.	Объемно-планировочное решение:	в габаритах исторических капитальных стен.	

13

«Фонтан с чугунной чашей»
Санкт-Петербург, Красносельский район, г. Красное Село, Фабричный поселок ,
сад при бумажной фабрике купца Печаткина

№	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	историческое местоположение, габариты и конфигурация фонтана.	
2.	Архитектурно-художественное решение:	тип фонтана (плоский бассейн с центральным расположением водных струй), материал (чугун), техника исполнения (художественное литьё), борт чаши – форма (лекальная).	

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия
регионального значения
«д. № 5»,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А
(согласно приказу Министерства культура РФ от 22.11.2017 № 125246-р:
Санкт-Петербург, Красное Село, Фабричный поселок), входящего в состав объекта
культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок»

Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5



Фото 1. Северный фасад.



Фото 2. Западный фасад.



Фото 3. Южный фасад.



Фото 4. Восточный фасад.

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

Санкт-Петербург, г. Красное Село, пос. Фабричный 5 «9» августа 2017 г.
(Адрес объекта)

Представители органа государственной охраны специалист 1-й категории отдела северных, южных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия П.Е. Тихонова, начальник отдела северных, южных районов С.С. Наливкина
(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

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

«Жилой дом» объект культурного наследия регионального значения, в составе объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей», на основании решения исполкома Ленгорсовета от 13.08.1990 № 694.
(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург
(Республика, область, район)

Красное Село
(Город)

поселок Фабричный д. 5 лит. - офис -

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Жилой дом. Здание деревянное, двухэтажное, товарищества писчебумажной фабрики наследников К.П. Печаткина. 1904-1905 - инж.-техн. Горбунов Петр Михайлович.
Дом расселен в конце 2010 - начале 2011 г.
Горел в период между январем и маем 2012 г.
Здание сильно пострадало при пожаре: фасад частично обуглен, утрачена крыша, имеются значительные обрушения внутренних конструкций (перекрытия, лестничные марши) и облицовочных материалов.
Заполнения оконных и дверных проёмов утрачены.
Во внутренних помещениях верхних этажей обнаружены очаги произрастания самосевных растений.
(дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения)

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

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

Имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

Имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

Имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

Имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

Имеется

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

Имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны:

(Подпись) Полина Евгеньевна Тихонова
(Ф.И.О. полностью)

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

УТВЕРЖДАЮ
Начальник Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП

_____ Е.Е. Ломакина

«28» июня 2018 г.

Акт

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

г. Санкт-Петербург «13» декабря 2017 г.

Представитель(-ли) КГИОП, в лице специалиста 1 категории отдела северных, южных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия П.Е. Тихоновой, произвел(-и) осмотр технического состояния и фотофиксацию части объекта культурного наследия регионального значения «д. № 5», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 5, литера А (согласно приказу Министерства культура РФ от 22.11.2017 № 125246-р: Санкт-Петербург, Красное Село, Фабричный поселок), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок», и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт).

Годы постройки (перестройки) и архитектор: 1905 г., инж. П.М. Горбунов.

1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

Наименование элемента	Имеется: Удовлетворительное состояние	Имеется: Неудовлетворительное состояние	Отсутствует	Утрачены
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				
а) основания:				
- фундамент: не доступен для осмотра;				
- цоколь: отделки цоколя – плита из известняка;		✓		
- отмостки: не доступна для осмотра;				
б) несущие конструкции:				
- стены: материал – дерево;		✓		
- колонны, столбы			✓	
в) перекрытия:				
- межэтажные: деревянные;		✓		
- перемычки оконных и дверных проемов: прямые;				

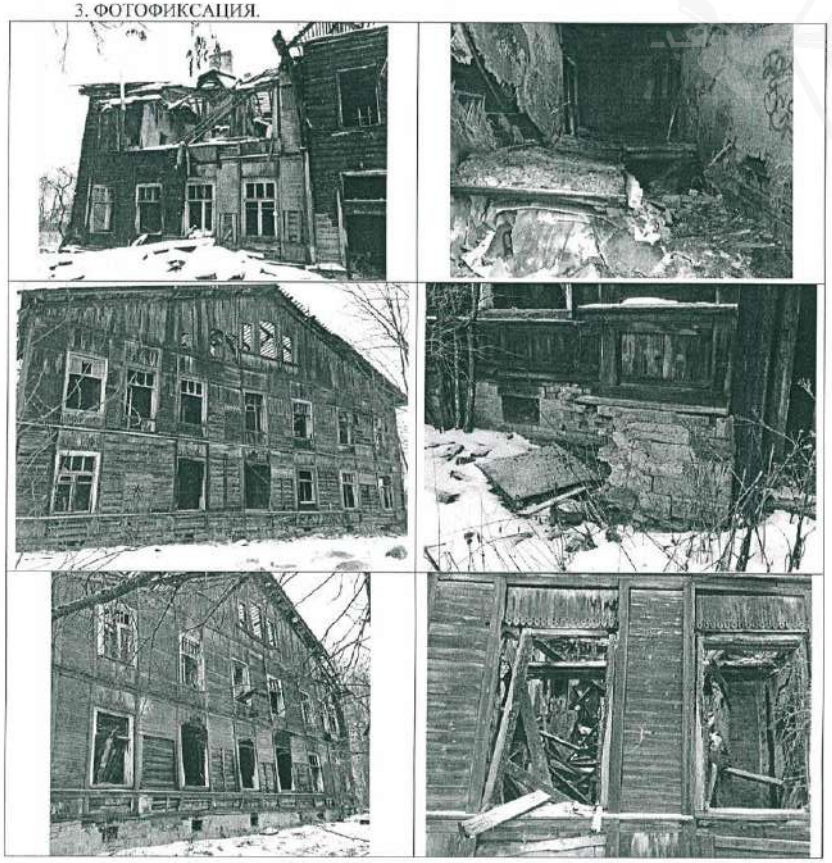
г) крыша:				
- мауэрлат: деревянный;		✓		
- стропила: деревянные;		✓		
- обрешетка: деревянная;		✓		
- кровля				✓
д) главы и шатры:				
- конструкции			✓	
- покрытие			✓	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба				✓
- трубы				✓
- сливы				✓
ж) фасады:				
- облицовка стен: профильными досками;		✓		
- окраска стен: часть стен окрашены:		✓		
- монументальная живопись			✓	
- лепнина			✓	
- декоративные элементы: оформление оконных проемов наличниками; ризалит на южном фасаде;		✓		
- карнизы: горизонтальные и вертикальные тяги, материал – дерево; венчающий карнизный свес (подшивка);		✓		
- пилястры			✓	
- балконы			✓	
- лоджии			✓	
- крыльца			✓	
- окна: прямоугольной формы, с белыми наличниками; оконное заполнение – дерево (окрашено белым цветом), стекло;		✓		
- двери				✓
з) интерьеры помещений:				
- полы: не доступны для осмотра;				
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): деревянные, частично оштукатурены;		✓		
- живопись			✓	
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения			✓	
- карнизы			✓	
- лестницы: не доступны для осмотра;				
- двери				✓
и) монументы:				
- постамент:			✓	
- скульптура:			✓	
- обелиск:			✓	
- колонна:			✓	
к) инженерные коммуникации:				

- электроснабжение:			✓	
- отопление:			✓	
- водопровод:			✓	
- канализация:			✓	
л) территория объекта культурного наследия:				
2. Предметы декоративно-прикладного искусства:			✓	
3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории:				
а) основания: - цоколь: частично утрачен, сколы, биопоражения; б) несущие конструкции: - стены: часть стен утрачена, следы пожара, копоть; в) перекрытия: - межэтажные: часть перекрытий утрачена; - перемычки оконных и дверных проемов: следы пожара, копоть; г) крыша: - стропила: большая часть стропил утрачена; следы пожара, копоть; - обрешетка: большая часть обрешетки утрачена; следы пожара, копоть; ж) фасады: - облицовка стен: биопоражения, загрязнения, следы пожара, копоть; - окраска стен: следы пожара, копоть; - декоративные элементы: загрязнения, следы пожара, копоть; - карнизы: загрязнения, следы пожара, копоть; - окна: в части оконных проемах отсутствует оконное заполнение; наблюдаются загрязнения, следы пожара, копоть; з) интерьеры помещений: - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): наблюдается частичная утрата деревянных стен, шелушение красочного слоя..				

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

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

3. ФОТОФИКСАЦИЯ.

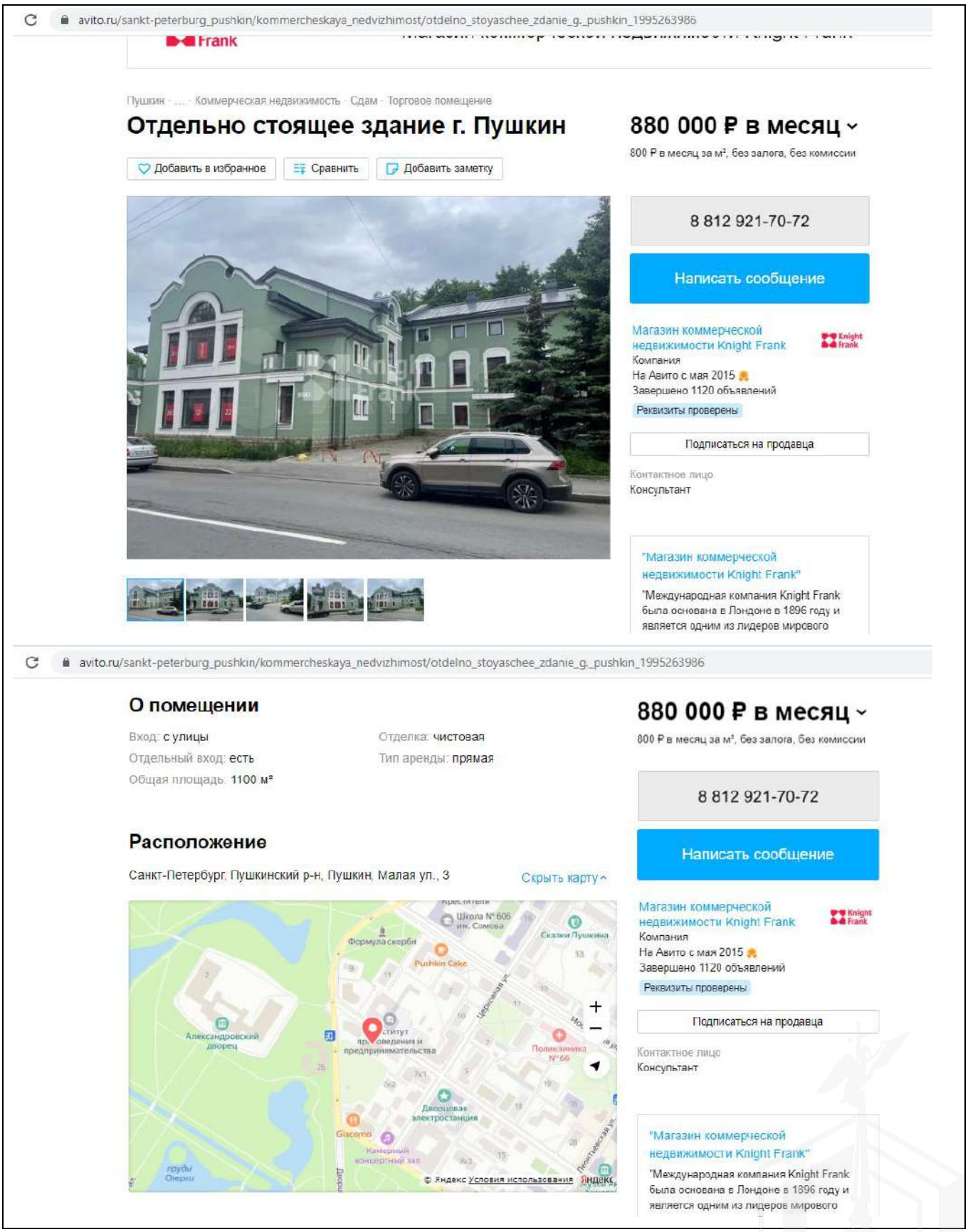


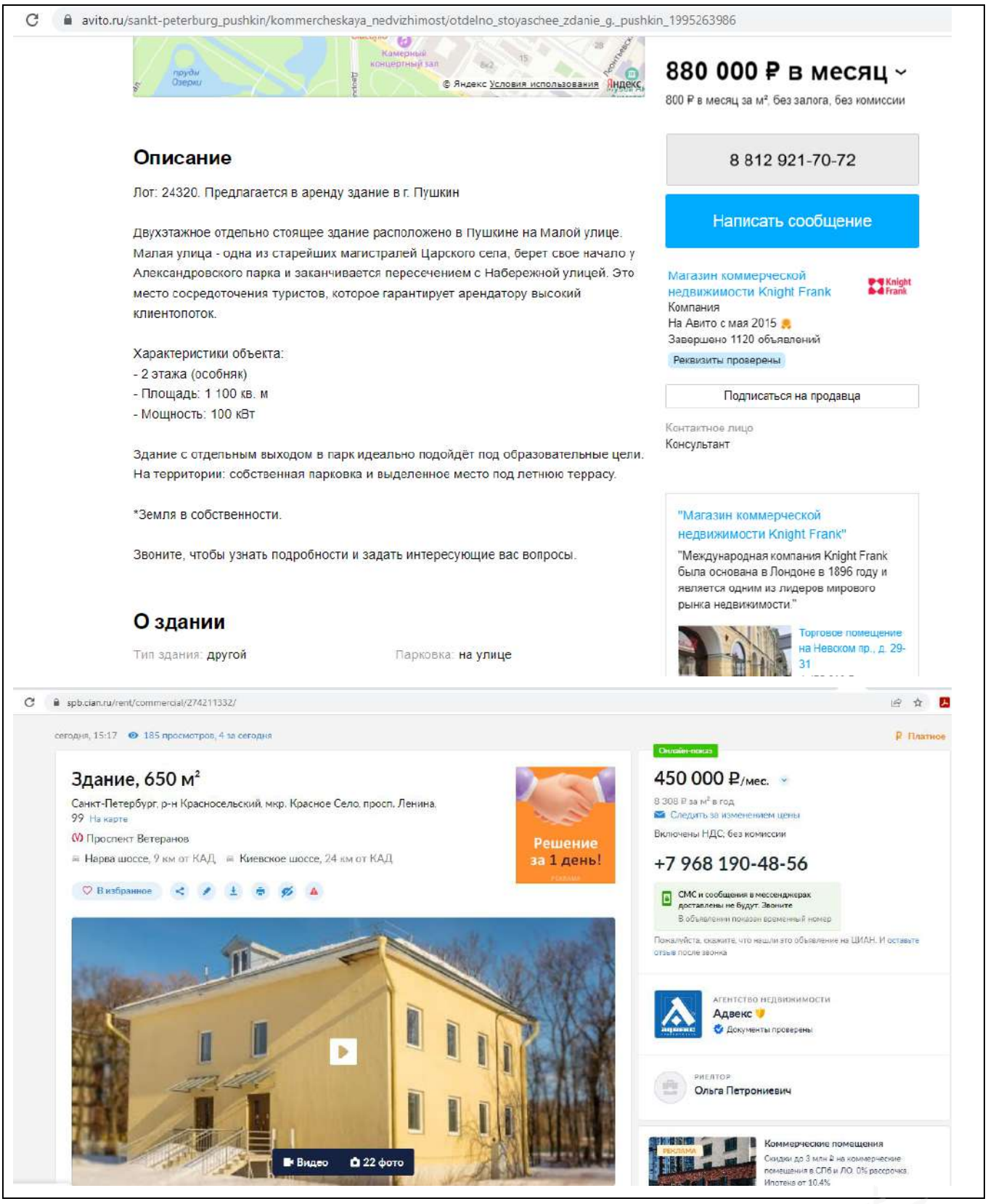
Предетавитель КГИОП П.Е. Тихонова

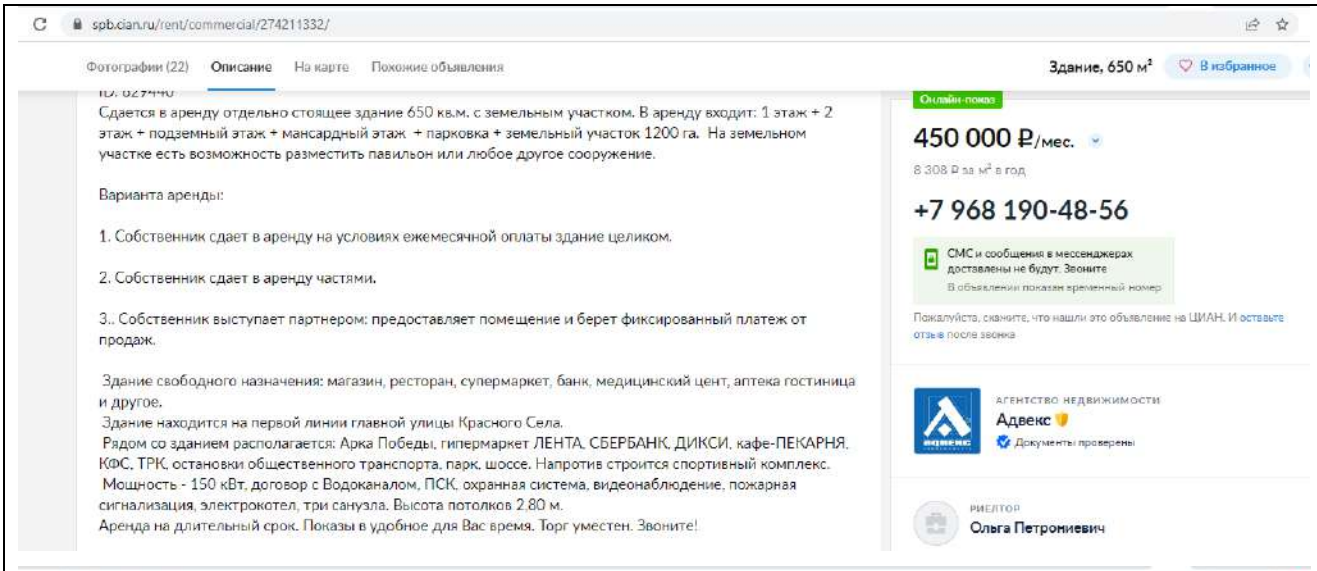
ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Информация, использованная в расчетах

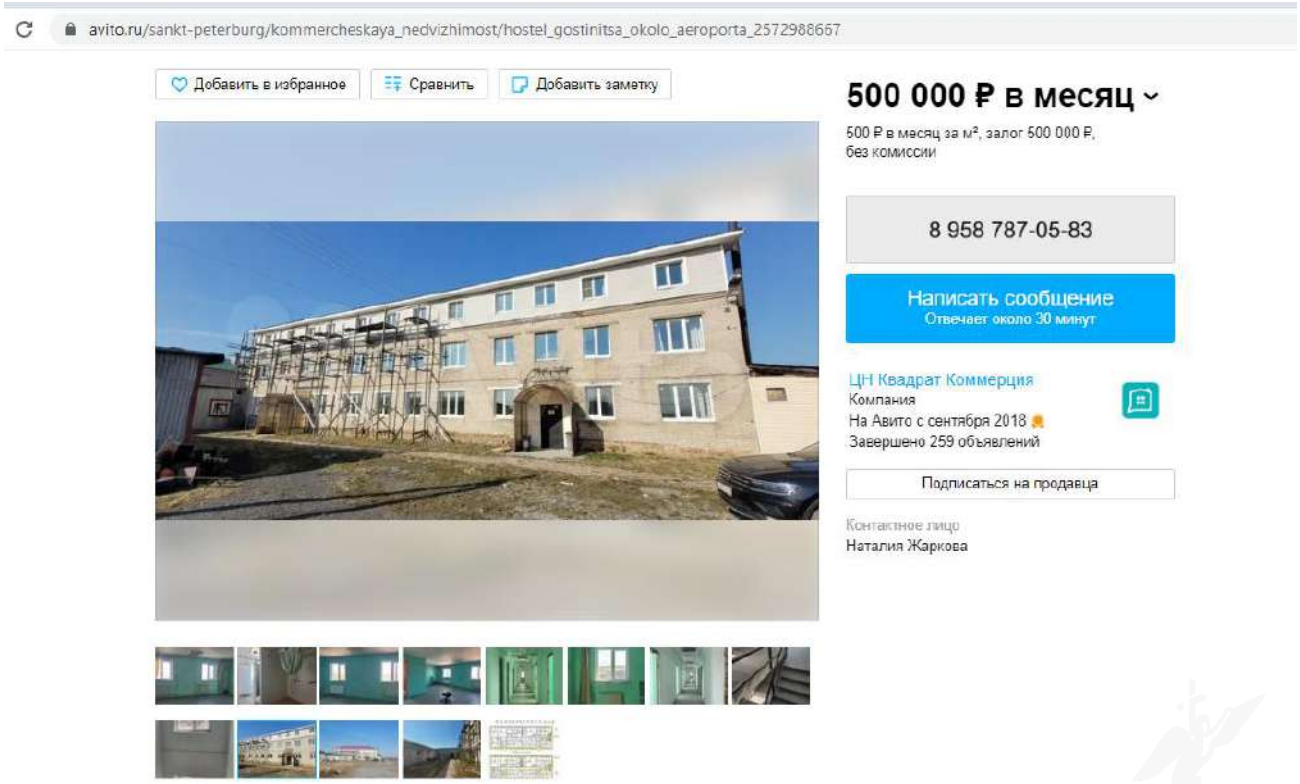
В случаях, когда текст объявления не содержит необходимой информации, или не позволяет толковать ее однозначно, были проведены опросы собственников или представителей собственников выставленных в аренду объектов недвижимости. В случае несоответствия информации, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.




avito.ru/sankt-peterburg_pushkin/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyaschee_zdanie_g._pushkin_1995263986
Камерный концертный зал
пруды Озерки
© Яндекс Условия использования
880 000 ₽ в месяц
800 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии
Описание
Лот: 24320. Предлагается в аренду здание в г. Пушкин
Двухэтажное отдельно стоящее здание расположено в Пушкине на Малой улице. Малая улица - одна из старейших магистралей Царского села, берет свое начало у Александровского парка и заканчивается пересечением с Набережной улицей. Это место сосредоточения туристов, которое гарантирует арендатору высокий клиентопоток.
Характеристики объекта:
- 2 этажа (особняк)
- Площадь: 1 100 кв. м
- Мощность: 100 кВт
Здание с отдельным выходом в парк идеально подойдёт под образовательные цели. На территории: собственная парковка и выделенное место под летнюю террасу.
*Земля в собственности.
Звоните, чтобы узнать подробности и задать интересующие вас вопросы.
О здании
Тип здания: другой
Парковка: на улице
8 812 921-70-72
Написать сообщение
Магазин коммерческой недвижимости Knight Frank
Компания
На Авито с мая 2015
Завершено 1120 объявлений
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Консультант
"Магазин коммерческой недвижимости Knight Frank"
"Международная компания Knight Frank была основана в Лондоне в 1896 году и является одним из лидеров мирового рынка недвижимости."
Торговое помещение на Невском пр., д. 29-31
spb.cian.ru/rent/commercial/274211332/
сегодня, 15:17
185 просмотров, 4 за сегодня
Платное
Здание, 650 м²
Санкт-Петербург, р-н Красносельский, мкр. Красное Село, просп. Ленина, 99 На карте
Проспект Ветеранов
Нарва шоссе, 9 км от КАД
Киевское шоссе, 24 км от КАД
В избранное
Решение за 1 день!
Видео
22 фото
Онлайн-показ
450 000 ₽/мес.
8 308 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии
+7 968 190-48-56
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Адвекс
Документы проверены
РИЕЛТОР
Ольга Петрониевич
РЕКЛАМА
Коммерческие помещения
Скидки до 3 млн ₽ на коммерческие помещения в СПб и ЛО. 0% рассрочка. Ипотека от 10,4%


spb.cian.ru/rent/commercial/274211332/
Фотографии (22)
Описание
На карте
Похожие объявления
Здание, 650 м²
В избранное
Сдается в аренду отдельно стоящее здание 650 кв.м. с земельным участком. В аренду входит: 1 этаж + 2 этаж + подземный этаж + мансардный этаж + парковка + земельный участок 1200 га. На земельном участке есть возможность разместить павильон или любое другое сооружение.
Варианта аренды:
1. Собственник сдает в аренду на условиях ежемесячной оплаты здание целиком.
2. Собственник сдает в аренду частями.
3.. Собственник выступает партнером: предоставляет помещение и берет фиксированный платеж от продаж.
Здание свободного назначения: магазин, ресторан, супермаркет, банк, медицинский цент, аптека гостиница и другое.
Здание находится на первой линии главной улицы Красного Села.
Рядом со зданием располагается: Арка Победы, гипермаркет ЛЕНТА, СБЕРБАНК, ДИКСИ, кафе-ПЕКАРНЯ, КФС, ТРК, остановки общественного транспорта, парк, шоссе. Напротив строится спортивный комплекс.
Мощность - 150 кВт, договор с Водоканалом, ПСК, охранная система, видеонаблюдение, пожарная сигнализация, электрокотел, три санузла. Высота потолков 2.80 м.
Аренда на длительный срок. Показы в удобное для Вас время. Торг уместен. Звоните!
Онлайн-показ
450 000 ₽/мес.
8 308 ₽ за м² в год
+7 968 190-48-56
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Адвекс
Документы проверены
РИЕЛТОР
Ольга Петрониевич


spb.cian.ru/rent/commercial/274211332/
Фотографии (22)
Описание
На карте
Похожие объявления
Здание, 650 м²
В избранное
Преимущества объекта:
- Отдельно стоящее;
- Свободная планировка;
- Удобный подъезд;
- Парковочные места;
- Собственная территория;
- Отличное расположение;
- Высокий автомобильный трафик;
- Возможность увеличения площади;
- Прямая аренда от собственника;
- Сдается впервые.
Онлайн-показ
450 000 ₽/мес.
8 308 ₽ за м² в год
+7 968 190-48-56
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка


avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/hostel_gostinitsa_okolo_aeroporta_2572988667
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
500 000 ₽ в месяц
500 ₽ в месяц за м², залог 500 000 ₽, без комиссии
8 958 787-05-83
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут
ЦН Квадрат Коммерция
Компания
На Авито с сентября 2018
Завершено 259 объявлений
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Наталия Жаркова

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/hostel_gostinitsa_okolo_aeroporta_2572988667

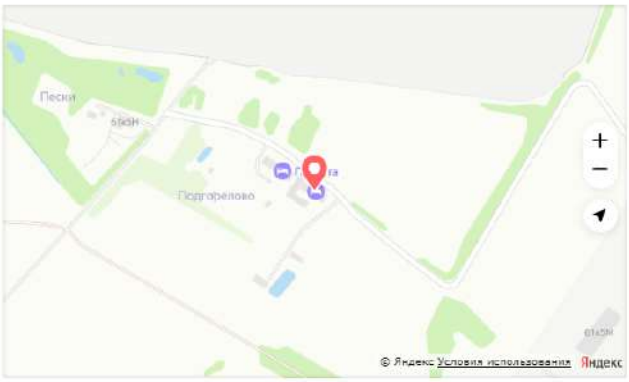
О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 1000 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая

Расположение

Санкт-Петербург, Пулковское ш., 51
р-н Московский

Скрыть карту



500 000 ₽ в месяц

500 ₽ в месяц за м², залог 500 000 ₽, без комиссии

8 958 787-05-83

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

ЦН Квадрат Коммерция
Компания
На Авито с сентября 2018
Завершено 259 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталия Жаркова

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/hostel_gostinitsa_okolo_aeroporta_2572988667

Описание

В аренду напрямую от собственника предлагается трехэтажное кирпичное отдельно стоящее здание общей площадью 1000 м2, оборудованное под хостел для рабочих, расположенное на собственном земельном участке 25 соток, в дополнение есть несколько некапитальных строений, в которых оборудованы кухня-столовая, хозяйственные помещения, котельная и еще несколько полноценных номеров для проживания. Планировка этажей кабинетно-коридорная, площадь каждого этажа около 330 м2, высота потолков 2,5-2,6 м, на каждом этаже 23-25 окон на три стороны, по две мокрые точки на каждом этаже, оборудованные с/у и душевые, две добротные внутренние лестницы, большая часть внутренних перегородок ненесущие - возможна перепланировка под свои нужды. Состояние объекта нормальное, фасад, фундамент и кровля в отличном состоянии, на окнах стеклопакеты, в некоторых внутренних помещениях требуется косметический ремонт. Отопление - собственная котельная (на отработанном масле), ХВС - скважина плюс система для создания резерва воды (есть возможность заключения прямого договора по водоснабжению), электричество, система видеонаблюдения, огороженная территория, достаточно места для организации парковки и/или зоны отдыха. Расположен объект в тихом уютном месте на Пулковских высотах в окружении зелени в непосредственной близости от аэропорта, транспортная доступность от Пулковского шоссе - автомобиль или развозка. По всем вопросам, пожалуйста, звоните.

О здании

Тип здания: другой
Парковка: на улице

№ 2572988667 · 7 октября в 17:27 · 112 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
Документы оценщика


СОЮЗ
Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
Белых Андрей Вячеславович
является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»
Свидетельство № С-0316
Дата выдачи 22 июля 2020 г.
Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»
И.П. Зык
СРО
«СОЮЗ»

Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»
Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
8-800-511-25-78, 8 (495) 788-14-00, www.soosibir.ru, soyuz@soosibir.ru
105064, г. Москва, ул.Садовая-Черногрязская, д.13/3, к.1

Выписка
из реестра членов Ассоциации СРО «СОЮЗ»

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Белых Андрея Вячеславовича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Белых Андрей Вячеславович**
(Ф.И.О. оценщика)

является членом СРО «СОЮЗ»

Дата включения в реестр **17.07.2019 г.**

Регистрационный номер **1347**

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: **нет**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: **нет**

Квалификационный аттестат:

Оценка недвижимости	№	000513-1	от	03.11.2017 г.
Оценка движимого имущества	№	005149-2	от	15.03.2018 г.
Оценка бизнеса	№	005128-3	от	15.03.2018 г.

Данные сведения предоставлены по состоянию на **09 ноября 2020 г.**

Дата составления выписки **09 ноября 2020 г.**

Специалист Отдела ведения реестра Ассоциации СРО "СОЮЗ" **Романенкова А.И.**

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019104-1 «17» мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Белых Андрею Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «17» мая 2021 г. № 199

Директор А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «17» мая 2024 г.


012580-KA1

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0780R/776/50027/22-1

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №**0780R/776/50027/22-1** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Белых Андрей Вячеславович
Местонахождение: [redacted]

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 коп. рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 коп.

Франшиза: по настоящему Договору не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «21» августа 2022 г. и действует до «20» августа 2023г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока действия договора страхования и/или не позднее 3-х (трех лет) с даты окончания настоящего Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____ /Лазовский А.С./

Страхователь:
Белых Андрей Вячеславович

_____ /Белых А.В./

Место и дата выдачи полиса: г. Москва, «11» августа 2022 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0780R/776/50025/22-1

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № **0780R/776/50025/22-1** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»
Местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7 стр. А.
ИНН 7736577287.

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере: 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп.

Франшиза: по настоящему Договору не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «21» августа 2022 г. и действует до «20» августа 2023г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока действия договора страхования и/или не позднее 3-х (трех лет) с даты окончания настоящего Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____ /Лазовский А.С./

Страхователь:
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

_____ /Данилов П.В./

Место и дата выдачи полиса: г. Москва, «11» августа 2022 г.