ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ- ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

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

от 06.02.2025 № 05-25-3981/25-0-0

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А, пом. 21-Н.

Район Санкт-Петербурга: Центральный

Кадастровый номер: 78:31:0001199:2872

Этаж: 1

Общая площадь: 17,1 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, канализация

Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 550 000,00 (пятьсот пятьдесят тысяч рублей) (без учета НДС).

5. Ограничения, обременения в отношении Объекта, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект находится в здании, которое относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом Вейнера П.П.», в отношении которого распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 16.02.2016 № 40-16 утверждено охранное обязательство.

Обязанность арендатора по присоединению Объекта к электросетям.

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

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта к электрическим сетям: сведения о надлежащем присоединении Объекта к электросетям отсутствуют.

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

Заместитель
председателя Комитета

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

И.В.Щукина

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	улица Чайковского		
Номер дома	38/9	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): улица Чайковского, дом 38; проспект Чернышевского, дом 9

Тип здания:

√	Капитальное
	Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

	здание
	сооружение
√	помещение(я)

	часть здания
	часть сооружения
	часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
21-Н	21-Н

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

√	Электроснабжение
√	Водоснабжение
√	Отопление
√	Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

√	Электроснабжение
	Водоснабжение
√	Отопление
√	Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

√	Электроснабжение		Водоснабжение
√	Отопление	√	Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	21
С улицы общих:		
Со двора отдельных:		
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**17.1**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	17.1	21-Н
Коэффициент потребительских качеств *:**		
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**		
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	17.1	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:17.1 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

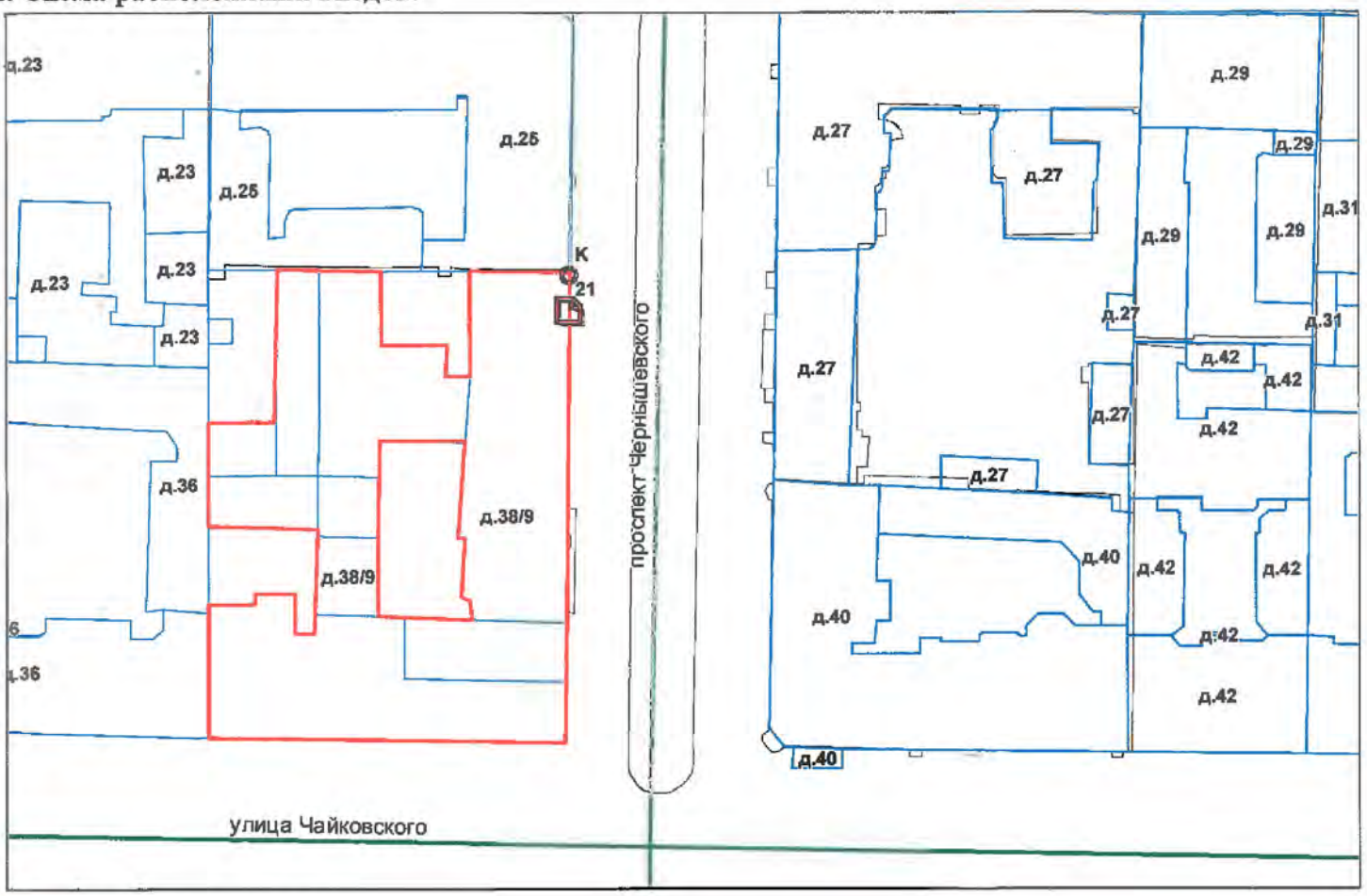
Характеристики объекта аренды и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2024-23322274 от 24.01.2024 на основании обращения СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" №04-10-1628/24-0-0 от 29.01.2024. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 06.02.2024.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

2. Схема расположения входов.



— *- границы строения*

Дополнительные сведения о строении: _____

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	К	21	116133.97	95550.19	

Исполнитель: Киселева М.Н.

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

Район: Центральный

Дата: 06 февраля 2024 года

Всего пронумеровано и
прошнуровано 1 листа(ов)
«06» 02 2024 г.
Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности В.Б. Митичева



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

Акт обследования объекта нежилого фонда

г. Санкт-Петербург «04» июля 2024 г.

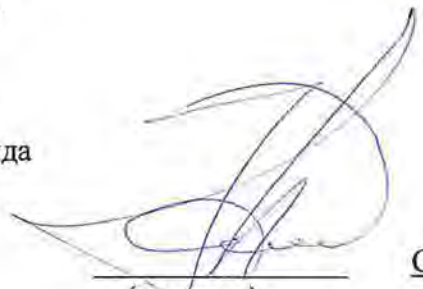
1. Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, лит. А, пом. 21-Н.
2. Площадь: 17.1 кв.м
3. Этаж: 1
4. Входы: отдельный с улицы
5. Кадастровый номер: 78:31:0001199:2872
6. Состояние: нормальное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, канализации.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 24.01.2024 г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
В ч.п.2 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз) (фото 3-6).
Визуально выявлены перепланировки:
перегородка в ч.п.1 демонтирована (фото 3-6).
перегородки с дверным проемом между ч.п.1 и ч.п.2 демонтированы (фото 3-6).

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42030056

Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на 1л.

Инспектор по обследованию ОНФ
отдела проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»



(подпись) Сыченко Э.А. (ФИО)

Акт согласован:

Начальник отдела
проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»



(подпись) Яковлев А.Р. (ФИО)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 04.07.2024, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, лит. А, пом. 21-Н.

Фото №1



Фото №2 (вход в помещение)



Фото №3 (ч.п.1,2)



Фото №4 (ч.п.1,2)

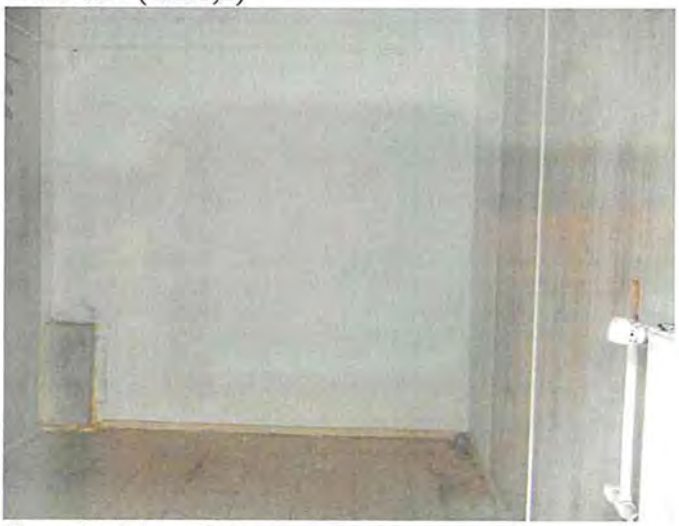


Фото №5 (ч.п.1,2)



Фото №6 (ч.п.1,2)



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

№01-43-13385/24-0-1 от 06.06.2024

№ 01-43-13385/24-0-0 от 05.06.2024
На № 04-07-12844/24-0-0 от 05.06.2024

Заместителю директора
СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Очкивской О.С.

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 38/9, литера А** на основании Закона Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" от 05.07.1999 № 174-27 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Дом Вейнера П.П.".

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 0089D64633FBC4DECB870F76DC4FBFA084
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 18.12.2023 по 12.03.2025

Е.В. Коробкова

Гильфанова Е.И.
(812) 417-43-46

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

Очкивской О.С.

gku@commim.spb.ru

Штамп регистрации

На № 04-07-26663/23-0-0 от 26.12.2023
Рег. № 01-43-30937/23-0-0 от 26.12.2023

Уважаемая Ольга Сергеевна!

В ответ на Ваше обращение КГИОП направляет копию охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом Вейнера П.П.» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, дом 38/9, литера А, утвержденного распоряжением КГИОП от 16.02.2016 № 40-16.

В соответствии со статьей 47.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) требования, установленные охранным обязательством, являются ограничениями (обременениями) права собственности, других вещных прав, а также иных имущественных прав на объекты культурного наследия, включенные в реестр.

В случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

Копия охранного обязательства является неотъемлемой частью договора.

Приложение:
1.Охранное обязательство от 16.02.2016 № 40-16.

Начальник отдела правовой экспертизы Юридического управления *Место для подписи* **Д.В. Никитин**

Иванова Ю.Ю., 417-43-44

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

16 ФЕВ 2016 № 40-16

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом Вейнера П.П.», 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 «Дом Вейнера П.П.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д.38/9, лит. А (согласно Закону Санкт-Петербурга от 05.07.1999 № 174-27: Чайковского ул., 38; Чернышевского пр., 9), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления КГИОП обеспечить направление копии настоящего распоряжения КГИОП с копией утвержденного охранного обязательства собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган кадастрового учета для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение трех рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

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

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

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

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 16 ФЕВ 2016 № 40-16

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

"Дом Вейнера П.П."
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

О	Т	С	У	Т	С	Т	В	У	Е	Т	-	-	-	-

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

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

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

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

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Дом Вейнера П.П."

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:

Дом построен в 1892-1896 гг. по проекту архитектора Б. И. Гиршовича.

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

федерального [ ] регионального [V] муниципального [ ] значения
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник [V] ансамбль [ ]
(нужное отметить знаком "V")

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

Закон Санкт-Петербурга № 174-27 от «05» июля 1999 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица Чайковского ул. Чернышевского пр. д. 38 9 корп./стр. --- помещение/квартира ---

иные сведения:

Чайковского ул., д. 38/9, лит. А (согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 25.11.2015 № 90-12472340)

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):

утверждены КГИОП от 27.07.2005, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

распоряжение КГИОП об определении предмета охраны объекта культурного наследия от 28.05.2014 № 10-263, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

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

Прилагается: 80 (восемьдесят) изображений,
(указать количество)

согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"

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

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

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством 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.

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Выполнить демонтаж дополнительного оборудования в пределах пом. 1-Н, 4-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н, 19-Н, 20-Н, 21-Н, 22-Н, 25-Н, 32-Н, 35-Н, 36-Н, 37-Н, 38-Н, 39-Н, 57-Н, 58-Н не согласованного с КГИОП (кондиционеры, трубопроводы, вывески)	В течение 3 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	Выполнить замену по лицевым и дворовым фасадам с металлопластиковых и металлических заполнений дверных, балконных, оконных и воротных проемов на деревянные, а так же оформление входов в пределах пом. 1-Н, 4-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н, 19-Н, 20-Н, 21-Н, 22-Н, 23-Н, 25-Н, 32-Н, 35-Н, 36-Н, 37-Н, 38-Н, 39-Н, 57-Н, 58-Н, Л-2, Л-4, Л-7 и кв. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 73, 74, 75 в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
3	На основании задания и разрешения КГИОП привести самовольно выполненные	В течение 12 месяцев со дня утверждения	

	работы в пределах пом. 20Н и квартир № 36, 44, 75 в соответствие с согласованной проектной документацией и условиями согласования	охранного обязательства актом КГИОП	
4	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия в части дворовых фасадов, балконов и козырьков лицевого фасада, крыш, в помещениях парадных лестниц (пом. Л-1, Л-3, Л-5) и черных лестниц (пом. Л-4, Л-6, Л-7, Л-8) в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	Работы могут быть выполнены в соответствии с положениями ст. 56.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.
5	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить ремонтные работы в пределах пом. 11-Н и кв.39, 8-Н, 16-Н в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
6	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить реставрационные работы в пределах кв.9 и пом. 8-Н, 11-Н в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

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:

(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 в помещения парадных подъездов со стороны ул. Чайковского и пр. Чернышевского (пом. Л-1, Л-3, Л-5) объекта культурного наследия в Международный день посещения музеев и памятников культуры, а именно 18 (восемнадцатого) мая ежегодно.

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) 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.

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

3) 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.

4) 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.

5) 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.

6) 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.

7) 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).

8) 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.

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

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

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 от 27.07.2005;
2. Распоряжение КГИОП об определении предмета охраны объекта культурного наследия от 28.05.2014 № 10-263;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Приложение № 1
к охранному обязательству

УТВЕРЖДАЮ:

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

Б. М. Кириков

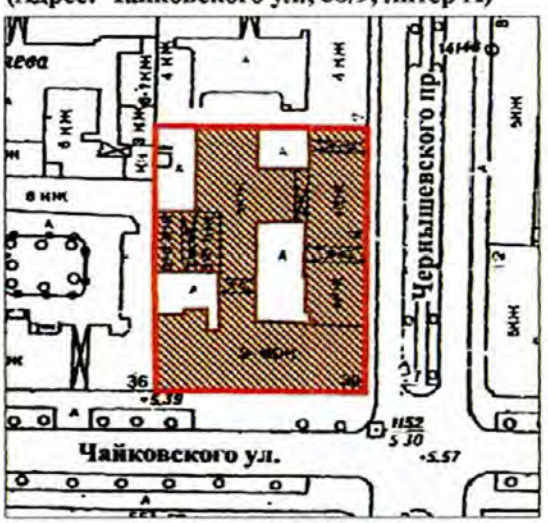
М.П.

"27" июля 2005

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом Вейнера П.П."

г. Санкт-Петербург, Чайковского ул., 38; Чернышевского пр., 9

(Адрес: Чайковского ул., 38/9, литер А)



Масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

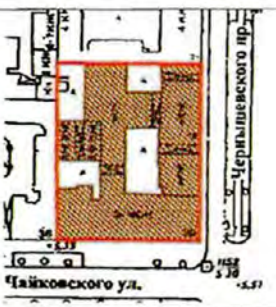
Граница территории объекта культурного наследия регионального значения

Объект культурного наследия регионального значения

Приложение № 2
к охранному обязательству

Приложение к распоряжению КГИОП
от 28 МАЙ 2014 № 10-263

Предмет
охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Вейнера П.П.»
Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А (Чайковского ул., 38, Чернышевского пр., 9)

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение и градостроительные характеристики здания, его роль в композиционно-планировочной структуре квартала; габариты внутренних дворов.	
2.	Объемно-пространственное решение:	сложное в плане здание, состоящее из трехэтажного лицевого корпуса по ул. Чайковского с угловым эркером, четырехэтажного лицевого корпуса по пр. Чернышевского и двух дворовых корпусов, образующих четыре внутренних двора, его габариты и конфигурация крыша (восточная часть лицевого корпуса по ул. Чайковского, лицевой корпус по пр. Чернышевского, дворовые корпуса), ее габариты и конфигурация (двускатная), включая историческую мансарду (лицевого корпуса по пр. Чернышевского); шлемовидный купол угловой части здания, окрытый железным листом с чешуйчатым рисунком, его габариты, конфигурация; воротные проезды – историческое местоположение (лицевой корпус по пр. Чернышевского, западный и северный дворовые корпуса), конфигурация (прямоугольный, с лучковым завершением) и габариты;	   

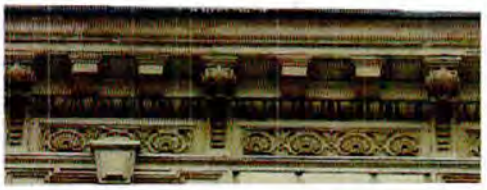
		два лестничных ризалита в одну световую ось, их местоположение (дворовый фасад корпуса по пр. Чернышевского), конфигурация (северный ризалит с закругленными углами), габариты.	
3.	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные стены, их местоположение, материал (кирпич), исторические перегородки; междуэтажные перекрытия – местоположение; своды: прусские, коробовые, в том числе с перемычками, цилиндрические с распалубками, на подпружных арках, купольные две межстенные одномаршевые лестницы с известняковыми ступенями, их историческое местоположение (восточный вестибюль подъезда по ул. Чайковского, подъезд по пр. Чернышевского), конструкция, тип, габариты; межстенная одномаршевая лестница со ступенями, облицованными белым мрамором, ее историческое местоположение (западный вестибюль подъезда по ул. Чайковского), конструкция, тип, габариты;	      

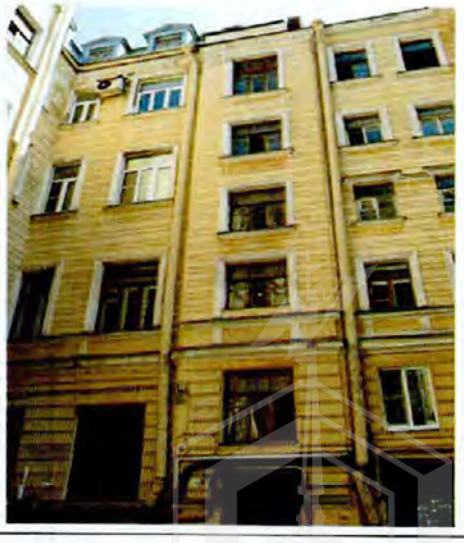
		межэтажная трехмаршевая восточная парадная лестница корпуса по ул. Чайковского, с известняковыми ступенями по косоурам и литым ограждением черного металла, ее исторические габариты, тип, конструкция, материал, техника исполнения и рисунок (растительный орнамент) ограждения;	  
		межэтажная двухмаршевая западная парадная лестница корпуса по ул. Чайковского, с известняковыми ступенями по косоурам и литым с коваными элементами ограждением черного металла, ее исторические габариты, тип, конструкция, материал, техника исполнения и рисунок (растительный и зооморфный орнамент) ограждения;	 
		лестницы дворовых корпусов – тип (двухмаршевые), габариты, конструкция, материал ступеней (известняк).	
		световой фонарь геометрической расстекловки (дворовый фасад корпуса по ул. Чайковского).	
4.	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; исторические габариты помещений с сохранившейся отделкой.	
5.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевые фасады, их историческое архитектурно-художественное решение: цоколь, облицованный известняком; материал и характер отделки фасада – окрашенная гладкая и фактурная штукатурка, обработанная под кирпичный руст в уровне 1-3-го этажей;	 

		эркер в три световые оси, в 3/4 окружности в плане, на орнаментированных оштукатуренных кронштейнах в уровне 2-3-го этажа в угловой части здания;	 
		пять балконов в одну световую ось в уровне 2-го этажа, с прямоугольной балконной плитой – корпуса по пр. Чернышевского, с полуциркульным выступом, на орнаментированных кронштейнах – корпуса по ул. Чайковского; пять балконов в одну световую ось, на оштукатуренных кронштейнах, поддерживаемых гермами с торсом Геракла, в уровне 3-го этажа, с балконной плитой, декорированной в поле подшивки филенками; три балкона в одну световую ось, в уровне 4-го этажа корпуса по пр. Чернышевского;	
		проемы балконных дверей – историческое местоположение, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульным завершением), габариты, оформление (профилированные наличники, архивольты, сандрики на орнаментированных кронштейнах, с поясом дентикул, фланкирующие трехчетвертные колонны с композитными капителями, гладкие пилястры);	

		историческая конструкция, материал (дерево), цвет (по результатам расчисток и материалам архивных исследований) и оформление заполнений проемов балконных дверей;	
		ниша с арочным завершением в южной части корпуса по пр. Чернышевского; двустворчатое воротное заполнение черного металла с глухой нижней частью, декорированное литыми и коваными элементами (растительные завитки, цветочные розетки);	 
		металлический кованый флюгер, завершающий купол, в виде флажка со стрелой и сквозной надписью «1893», расположенного на штоке с волютообразными завитками и коваными буквами, обозначающими стороны;	
		два полуциркульных металлических козырька на кованых фигурных кронштейнах, расположенные над дверными проемами корпуса по ул. Чайковского (радиально расходящиеся пики, растительные завитки, цветочные мотивы, «бегущая волна»);	
		дверные проемы – местоположение, конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты, оформление (профилированные наличники, замковые камни в виде маскаронов);	 

		дубовые двустворчатые, полусветлые, с полуциркульными остекленными фрамугами заполнения дверных проемов по ул. Чайковского, декорированные фигарейными филенками в нижней части створок, резными картушами, орнаментальными рамами, стилизованной пилястрой, разделяющей створки, с профилированным карнизом на кронштейнах с резными картушами во фризе; оконные проемы цокольного этажа, 1-4-го этажей – местоположение конфигурация (прямоугольная, с полуциркульным завершением), габариты; оформление оконных проемов – профилированные наличники (известняковые, со стилизованными кронштейнами – цокольного этажа, штукатурные – 1-4-го этажей), архивольты, замковые камни, включая камни с маскаронами, орнаментальные пояса, фланкирующие проемы пилястры с ионическими капителями, треугольные с дентикулами и прямые сандрики на стилизованных орнаментированных кронштейнах, профилированные подоконные выступы на уплощенных кронштейнах с лепным декором, прямоугольные филенки в подоконном пространстве (с профилем по периметру и «алмазная грань»), лепные растительные композиции над оконными проемами 3-го этажа эркера; исторические материал (дерево), конструкция, цвет (по результатам расчисток и материалам архивных исследований) и рисунок расстекловки заполнений оконных проемов;	     
		пилястры с каннелированной нижней частью и стилизованными капителями в межоконных простенках 3-го этажа эркера; прямоугольные филенки в подоконном пространстве; две фигурные филенки с лепными композициями из львиных маскаронов, рогов изобилия, две таблички с числом «1892 » и гирляндами; профилированные и межэтажные подоконные карнизы;	  

		межэтажный орнаментальный фриз с листьями аканта и поясом «бегущей волны»; подоконные филенчатые фризы эркера; венчающий фриз с лепными раппортами из барельефных фигур грифонов, держащих картуш, растительных завитков, из картушей с растительными элементами и львиных маскаронов в филенках с раскрепованными углами, из композиций в виде раковины и цветов; фриз с лепными провисающими плодово-растительными гирляндами и барельефными головками путти (в эркере); фриз с филенками, заполненными лепным цветочным орнаментом (четырехэтажный корпус по пр. Чернышевского); пояс ов; рустованные лопатки в межоконных простенках 2-го этажа эркера; венчающий профилированный раскрепованный карниз на модульонах с листьями аканта (корпус по ул. Чайковского); венчающий профилированный карниз с сухариками и орнаментированными кронштейнами (четырехэтажный корпус по пр. Чернышевского); пять прямых аттиков с гладкими пилястрами и профилированным карнизом; гладкие опорные тумбы ограждения крыши; исторические прямоугольные окна мансардного этажа четырехэтажного корпуса по пр. Чернышевского;	         

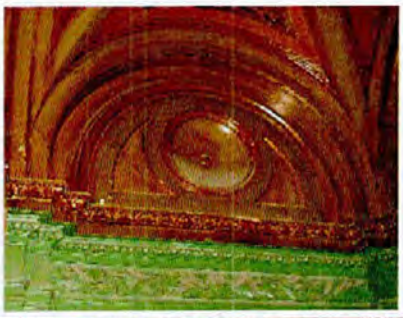
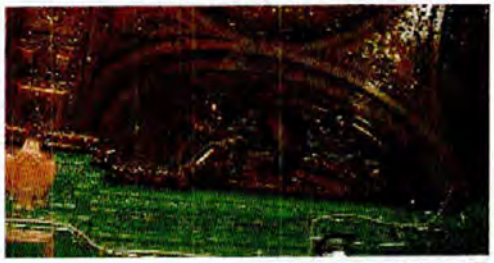
		фасады центрального двора, их историческое архитектурно-художественное решение: цоколь, облицованный известняком; материал отделки фасадов – окрашенная гладкая штукатурка, обработанная на высоту фасадов линейным рустом; эркер в три световые оси в уровне 2-3-го этажей западного фасада северного дворового корпуса; две уплощенные полуциркульные ниши с вписанными оконными проемами и веерными замковыми камнями; воротные проемы бывших каретников, с лучковыми завершениями и веерными замковыми камнями; двустворчатые, глухие деревянные заполнения проемов бывших каретников; дверные проемы – местоположение, конфигурация, габариты; оконные проемы цокольного этажа – местоположение, конфигурация (прямоугольные), ширина и верхняя отметка; оконные проемы 1-4-го этажей, мансардного этажа – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты, оформление – профилированные наличники, замковые камни (веерные и «алмазная грань»), прямые сандрики, профилированные подоконные выступы; историческая конструкция, материал (дерево), цвет (по результатам расчисток и материалам архивных исследований) заполнений дверных и оконных проемов; профилированные межэтажные и подоконные тяги, филенчатые подоконные фризы; венчающий профилированный раскрепованный карниз; прямые аттики;	    

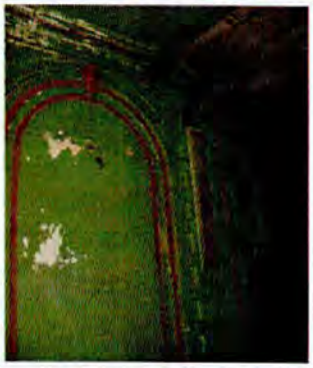
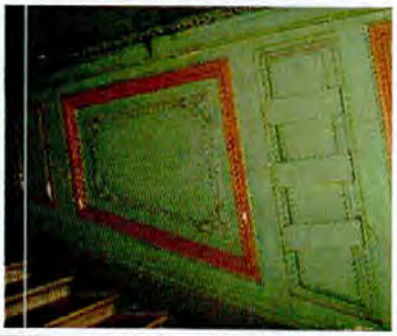
		фасады западного двора, их историческое архитектурно-художественное решение: цоколь, облицованный известняком; материал и характер отделки фасадов – окрашенная гладкая штукатурка; дверной проем – местоположение, конфигурация (прямоугольная), габариты; оконные проемы цокольного этажа – местоположение, конфигурация (прямоугольные), ширина и верхняя отметка; оконные проемы 1-3-го этажей – местоположение, конфигурация (прямоугольные, с арочным завершением), габариты; историческая конструкция, материал (дерево), цвет (по результатам расчисток и материалам архивных исследований) заполнений дверных и оконных проемов; профилированные подоконные тяги; венчающий профилированный карниз; фасады северного двора, их историческое архитектурно-художественное решение: цоколь, облицованный известняком; материал и характер отделки фасадов – окрашенная гладкая штукатурка; воротные проемы бывших каретников – местоположение, конфигурация (с лучковым завершением), габариты; веерные замковые камни; двустворчатые, глухие деревянные заполнения воротных проемов бывших каретников; оконные проемы цокольного этажа – местоположение, конфигурация (прямоугольные), ширина и верхняя отметка; оконные проемы 1-4-го этажей – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; историческая конструкция, материал (дерево), цвет (по результатам расчисток и материалам архивных исследований) заполнений дверных и оконных проемов; профилированная подоконная тяга; венчающий профилированный карниз.	  

6	Декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:	восточный подъезд: двухуровневый вестибюль – местоположение, габариты;	
		двойной тамбур с оформленными стенами и потолком деревянными панелями с фигарейными филенками; резной фриз, обращенный в вестибюль, декорированный картушами, профилированный карниз на уплощенных кронштейнах; деревянное двустворчатое, полусветлое заполнение тамбура, оформленное фигарейными филенками;	 
		оформление сводов вестибюля – центральная выкружка, лепная цветочная розетка, треугольные профилированные филенки, профилированные тяги по распалубкам коробовых сводов, лепной фриз с геометрическим рисунком; люнеты с профилированными рамами, профилированные рамы люнетов и контррельефных медальонов;	 

		оформление стен вестибюля – уплощенный кирпичный руст в нижнем ярусе, отделенном профилированной тягой от верхнего, филенчатые пилястры, поддерживающие подпружные арки, прямоугольные филенки с «вынутыми» углами, треугольные сандрики верхнего яруса;	 
		оформление трехцентровой арки – профилированный наличник; деревянное створное, с боковыми нестворными полусветлыми частями заполнение дверного проема, оформленное филенками, с коробовой фрамугой геометрической расстекловки;	
		покрытие пола – полихромная метлахская плитка (геометрический рисунок с бордюром);	
		парадная межэтажная лестница: оформление плафонов лестничных площадок – профилированные периметральные тяги, круглые профилированные рамы (в центральной части плафонов площадок), профилированные рамы по периметру «прусских» сводиков (плафон последнего этажа);	
		оформление стен лестницы – фигарейные филенки с «выкружками» и профилем по периметру; профилированная тяга, разделяющая стены маршей на два яруса;	

			
		дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; деревянные двустворчатые, глухие заполнения дверных проемов с фигарейными филенками, включая филенки с «вынутыми» углами);	
		оформление откосов оконных проемов - филенки с профилем по периметру; подоконные доски белого с серыми прожилками мрамора, с профилированным краем;	 
		покрытие полов площадок – полихромная метлахская плитка (геометрический рисунок);	
		западный подъезд: двухуровневый вестибюль – местоположение, габариты; оформление сводов вестибюля – профилированные и орнаментальные рамы, ложчатый орнамент, цветочная лепная розетка (купольный свод); профилированные рамы, треугольные филенки, лепной растительных орнамент, «жгут» (коробовые своды с распалубками), лепной фриз с геометрическим орнаментом, профилированные рамы люнетов и контррельефных медальонов;	

			
			
		оформление стен вестибюля – профилированные тяги, орнаментальные пояса, фриз с лепными композициями из листьев; кирпичный руст нижнего яруса;	
		фигарейные филенки, включая филенки с «вынутыми» углами и орнаментальными рамами; филенчатые пилястры с лепными картушами в капителях; дверной проем в профилированном наличнике; деревянное створное с боковыми нестворными полусветлыми частями заполнение дверного проема, оформленное филенками;	 
		покрытие пола – плиты из серого и белого мрамора (геометрический рисунок);	
		парадная межэтажная лестница: оформление плафона площадки последнего этажа – профилированные и орнаментальные периметральные тяги; фигурные филенки в профилированных рамах, три лепные розетки (в центральной части плафона) растительно-геометрического рисунка;	
		высокая падуга, оформленная фигурными филенками, картушами, барельефными фигурками путти (продольные стены), растительными композициями (торцевые стены),	

		стилизованными кронштейнами, и медальонами (в угловых частях);	
		профилированный карниз с сухариками и орнаментальными поясами; падуга с кронштейнами, филенками, профилями и лепными рельефными путти;	
		оформление стен лестничных маршей и площадок – профилированные тяги, фигурные филенки в профилированных и орнаментированных рамах с лепными композициями растительного рисунка в угловых частях, рустованные лопатки;	
		профилированные тяги и орнаментальные пояса, разделяющие стены маршей на два яруса;	
		уплощенные ниши с полуциркульным завершением, орнаментальные и профилированные наличники, замковые камни, фигурные филенки в профилированных и орнаментальных рамах, включая филенки с «вынутыми» углами, лепные растительные элементы;	
		дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; деревянные двустворчатые, глухие заполнения дверных проемов, оформленные фигарейными филенками;	
		подъезд по пр. Чернышевского: вестибюль – местоположение, объемно-планировочное решение (двухуровневый), габариты:	
		двойной тамбур, перекрытый коробовым сводом с профилированными ребрами и фигурными филенками, с деревянным двустворчатым полусветлым филенчатым заполнением;	
		оформление стен – кирпичный руст в нижнем ярусе, профилированные тяги, фигурные филенки, пилястры, профилированный карниз;	
		покрытие пола – полихромная метлахская плитка;	

		межэтажная лестница: оформление плафонов лестничных площадок – профилированные тяги, круглые рамы; оформление стен маршей и лестничных площадок – прямоугольные филенками с «выкружками» и профилем по периметру; покрытие полов площадок – полихромная метлахская плитка; помещение 8Н(3): оформление плафона – «ложные» кессоны геометрической формы различной конфигурации, в центральном кессоне – лепная композиция из акантовых завитков и вазонов; падуга; помещение 8Н(4): оформление плафона – «ложные» поперечные кессоны, в которые вписаны круглые лепные розетки; по бокам – лепные композиции растительного орнамента; помещение 8Н(5): оформление плафона с овальной центральной частью и лепной розеткой – фигурные тяги и пояс порезки растительного орнамента по периметру; падуга, декорированная трельяжной сеткой и картушами из завитков аканта; лепные рамы десюдепортов, декорированные акантовыми завитками над дверными проемами;	  

		помещение 8Н(6): оформление плафона – центральная лепная розетка с растительным орнаментом, медальонами и вазонами; по периметру перекрытия пояса порезки растительного орнамента; падуга, декорированная картушами и завитками аканта; помещение 8Н(9-11): оформление плафона – «ложные» кессоны сложной конфигурации, декорированные растительным орнаментом; центральный кессон и угловые резервы оформлены композициями растительного орнамента; помещение 8Н(13): оформление плафона – центральная лепная розетка, оформленная растительным орнаментом, гирляндами и вазонами; по периметру перекрытия профилированные тяги, в углах – композиции из завитков аканта. Падуга;	   
		квартира № 1: комната № 2 площадью 42,6 кв.м.: оформление потолка – падуга, профилированные филенки, в углах и по середине рокайльные композиции с изображением маскарон, розетка	

		круглой формы рокайльного рисунка; помещение № 4 площадью 18,8 кв.м.: оформление потолка – филенки, профилированные тяги, кесоны с розеттами в центре, центральная розетка с лепными изображениями фруктов; оформление стен – фриз геометрического орнамента; комната № 5 площадью 21,5 кв.м.: оформление потолка – падуга, лепная розетка растительного рисунка, в углах лепные композиции из растительного рисунка; печь (угловая, одноярусная, облицована крупноразмерными изразцами белого цвета, фриз с геометрическим орнаментом, завершается полуциркульным фронтоном с волютами, листом аканта и акротериями); квартира № 3: комната № 2 площадью 28,40 кв.м.: оформление потолка – лепной декор с имитацией отделки под дуб, квадратные и прямоугольные филенки, сложный растительный рисунок, лепные композиции с гербами, щитами, розеттами, и картушей; оформление стен – периметральный лепной фриз растительного рисунка и раппорт из модульонов с листьями аканта и розеток; стержневые шпингалеты с ажурной ручкой (дверные и оконные, латунные); подоконная доска из серого мрамора; комната № 3 площадью 22,56 кв.м: оформление потолка – лепной декор с имитацией отделки под дуб, квадратные и прямоугольные филенки, сложный растительный рисунок, лепные композиции с гербами и щитами, розеттами, картушами; оформление стен – периметральный лепной фриз растительного рисунка и раппорт из модульонов с листьями аканта и розеток; стержневые шпингалеты с ажурной ручкой (дверные и оконные, латунные); подоконная доска из серого мрамора; комната № 4 площадью 35, 40 кв. м: оформление потолка – периметральная лепная профилированная рама с розеттами, розетка растительного	

		рисунка; оформление стен – профилированный карниз со стилизованными модульонами, фриз из ионников; печь (угловая, двухъярусная, терракотовая с рельефными изразцами и геометрическим орнаментом на плинте, фигурное завершение в виде треугольного фронтона с акротериями по углам); комната площадью 30,17 кв. м.: печь (угловая, одноярусная, фриз облицован рельефными изразцами растительного рисунка); квартира № 7: комната № 2 площадью 11,5 кв.м.: оформление потолка – лепная композиция из широкого профилированного карниза с поясом ионников, фриза, листьев аканта, крупных композиций из цветов и листьев аканта; комната № 3 площадью 18,8 кв.м.: оформление потолка – лепная композиция из широкого профилированного карниза с поясом ионников, фриза, листьев аканта, крупных композиций из цветов и листьев аканта; комната № 15 площадью 14,2 кв.м.: оформление потолка – лепная композиция из широкого профилированного карниза с поясом ионников, фриза, листьев аканта, крупных композиций из цветов и листьев аканта; комнаты № 10 и № 13 общей площадью 41,90 кв.м.: оформление потолка – лепной декор с элементами рококо, овальной композиции из розетки, свитков, рокайлей, 2-х барельефов в виде головок Меркурия, по периметру лепная рама из гирлянд и лент, в углах большие медальоны с рокайлями и ветвями аканта; камин (средистенный, одноярусный, черного резного мрамора топка овальной формы с металлическим орнаментованным обрамлением, таган и колосники чугунные, пол топки облицован белым изразцом);	

		комнаты площадью 18,30 и 24,30 кв.м.: оформление потолка – лепные композиции с картушами, лавровыми листьями, цветами, завитками, медальонами с изображением в виде путти, драпировок и растительного рисунка; оформление стен – лиственный рисунок; квартира № 9: оформление потолка – падуга, периметральная тяга с поясом ионików, лепной фриз с растительным и плодовым рисунком, по углам лепной растительный рисунок, картуши с изображением путти; квартира №10: комната № 1 площадью 22,70 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка лиственного и геометрического рисунка; оформление стен – растительный рисунок; комната № 4 площадью 23,40 кв. м.: оформление потолка – профилированная тяга, по углам раковины, композиция из ветвей с листьями и раковиной; оформление стен – цветочные гирлянды и стилизованные кронштейны; квартира №11: комната площадью 29,10 кв.м.: оформление потолка – падуга, периметральная тяга, лепная розетка овальной формы с рисунком пальмовых листьев, раковин, цветов, фриз цветочного рисунка с лентами, трельяжная сетка; оформление стен – лепные гирлянды растительного рисунка, деревянные панели с филенками и кронштейнами; оформление дверных проемов – профилированный наличник, кронштейн для штор; камин (средистенный, прямоугольной формы, деревянная обшивка (дуб), облицован изразцами коричневого цвета, фронтон с вертикальным выступом);	

		комната площадью 31,5 кв.м.: оформление потолка – падуга, лепная овальная композиция из вазонов, ветвей аканта, розеток, овальные рамы из цветочных гирлянд, в углах трельяжные сетки, лепные медальоны в обрамлении аканта и карниза с ионниками; дверь – местоположение (по оси анфилады), конструкция (двухстворчатая, глухая), оформление (филенки, резные шашечки); прибор оконный – материал (цветной металл); комната площадью18,1 кв.м.: оформление потолка – падуга, композиция из розетки растительного рисунка, двух овальных рам из цветочных гирлянд, в углах трельяжные решетки, лепные медальоны в обрамлении аканта и карниза с поясом ионников; прибор оконный – материал (цветной металл); комната площадью 29,10 кв. м.: оформление потолка – лепная композиция из акантовой розетты с растительным орнаментом, вазонов с цветами, по углам лиственный и растительный рисунок; комната площадью 29,10 кв. м.: оформление потолка – лепная композиция растительного и лиственного рисунка, вазонов с цветами, по углам растительный и цветочный рисунок; комната площадью 18,10 кв.м.: оформление потолка – падуга, лепная композиция из розетки лиственного рисунка, двух вазонов с цветами, периметральной тяги, лиственных гирлянд и трельяжной сетки; оформление стен – лепной фриз с ионниками; комната площадью 23,50 кв.м.: оформление потолка – падуга, лепная композиция из розетки лиственного рисунка, двух вазонов с цветами, периметральной тяги, лиственных гирлянд и трельяжной сетки; оформление стен – лепной фриз с ионниками; комнаты площадью 17,90 кв.м.: оформление потолка – периметральный карниз, филенки, лепная композиция в виде виноградной лозы, по углам композиции из листьев;	

		комната площадью 12,60 кв.м.: оформление потолка – периметральный карниз, филенки, лепные композиции в виде виноградной лозы, по углам композиции из листьев; квартира № 12: комната № 3 площадью 41,6 кв. м.: оформление потолка – лепная композиция из розетки лиственного и растительного рисунка с лавровыми ветвями и геометрическим орнаментом, по углам лепные композиции лиственного и растительного рисунка с розеттами, из модульонов с листьями аканта, периметральный лепной фриз из иоников с картушами; оформление дверного проема в альков – лепная композиция из листьев аканта, шишечек, двух кариатид, лепная композиция в виде подвешенной свирели в обрамлении цветочных элементов; оформление потолка алькова – лепные композиции из лиственного рисунка, розетт, вазонов с цветами, лавровых гирлянд и лиственных элементов; оформление стен – лепные периметральные фризы с ионниками и лиственного рисунка; камин (средистенный с зеркалом, одноярусный, закругленные углы и уступы, лиственный орнамент, композиция в виде медальона и картуша, розетка и цветочная гирлянда); зеркало (рама с полуциркульным завершением и фигурными угловыми частями, лавровые гирлянды, розетты на выступающих углах); комната № 4 площадью 23,5 кв. м.: оформление потолка – в центре живописный плафон с изображением неба и облаков, цветочных гирлянд, по углам 4 грушеобразных живописных плафона с цветочным рисунком, падуга с лепной композицией цветочного рисунка, раковин, завитков; оформление стен – лепная композиция из карниза с лиственным рисунком, фриза с кронштейнами в виде завитков, цветочных гирлянд, филенок, трельяжных сеточек, раковин и лиственного рисунка;	

		заполнение дверных проемов – конструкция (двустворчатые), оформление (фигурные филенки, рокальные завитки, лиственный рисунок), цвет (черный лак); квартира № 14: комнаты площадью 12,80 и 15,40 кв. м.: оформление потолка – падуга, лепная композиция из периметральнных тяг с лиственным рисунком, картушей, ветвей лавра; оформление стен – лепной фриз цветочного и лиственного рисунка; комнаты площадью 12,60 и 12, 60 кв.м.: оформление потолка – лепная композиция из периметральных профилированных тяг с веточным и лиственным рисунком, по углам лепные композиции из фруктов, цветов, листьев, лент; кухня: оформление потолка – лепная композиция из квадратных, прямоугольных, треугольных тяг с лиственным рисунком и розеткой; оформление стен – лепной фриз из перевитых лентами жгутов; комнаты № 7 площадью 15,4 кв.м.: оформление потолка – лепная композиция из периметрального лепного фриза лиственного рисунка, гирлянд, лавровых ветвей; комната № 7а площадью 12, 8 кв. м.: оформление потолка – лепная композиция из периметрального лепного фриза лиственного рисунка, гирлянд, лавровых ветвей; комнаты № 4 площадью 12, 6 кв. м.: оформление потолка – периметральная тяга, лепные композиции из фруктов, цветов, листьев и лент; комната № 9 площадью 17, 7 кв. м.: оформление потолка – лепная розетта; квартира № 20: комнаты площадью 13,20 и 21,90 кв. м.: оформление потолка – падуга, лепная композиция из розетки лиственного рисунка, раковин, цветочного рисунка, периметральных тяг растительного и геометрического орнамента;	

		квартира № 21: заполнение дверного проема – материал (дерево), оформление (филенки); квартира № 22: комната № 1 площадью 14,60 кв. м.: печь (угловая, одноярусная, облицована изразцами белого цвета, фриз облицован изразцами с лиственным орнаментом); комната № 2 площадью 24,70 кв. м.: камин (средистенный, одноярусный, прямоугольной формы, облицован мрамором белого цвета, фриз с желобками, филенками, решетка с балясинами); комната №3 площадью 20,30 кв. м.: печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, одноярусная, фриз облицован рельефными изразцами лиственного орнамента); квартира № 24: комната № 2 площадью 11,1 кв.м.: оформление потолка – падуга, лепная композиция в виде цветочных гирлянд, растительного рисунка, круглой лепной розетки растительного рисунка и профилированных тяг; комната № 3 площадью 16,7 кв.м.: оформление потолка – падуга, лепная композиция в виде цветочных гирлянд, растительных элементов, круглой лепной розетки растительного рисунка и профилированных тяг; комната №7 площадью 45,1 кв.м.: оформление потолка – имитация поверхности под дерево (дуб), лепная композиция из профилированных тяг, филенок, периметрального карниза с поясом ионников и геометрическим орнаментом, круглой розетки с цветочным рисунком и лепного карниза на кронштейнах; квартира № 26: комната площадью 15,90 кв. м.: печь (угловая, прямоугольной формы, одноярусная, с цоколем, фриз облицован рельефными изразцами растительного орнамента, аттик); коридор: камин (средистенный, прямоугольной формы, облицован мрамором, одноярусный, цоколь с растительным орнаментом);	

		квартира № 28: комната № 2 площадью 27,00 кв. м.: оформление потолка – падуга, лепная композиция в виде витого жгута, вазонов, овальных медальонов в обрамлении рокайльных элементов, рамы из лиственного орнамента; квартира № 34: комната площадью 37,0 кв.м.: оформление потолка – лепная композиция из розетки лиственного рисунка, вазонов с цветами, падугами, филенками, валютами, по углам фигуры путти с факелами и цветами, маскароны; оформление стен – лепные фигурные филенки, профилированные тяги, трельяжная сетка; десюдепорт (над дверным проемом) – холст, масло, в лепном оформлении, с изображением двух сидящих амуров; коридор: десюдепорт (над дверным проемом, ведущим в коридор) – холст, масло, сцена с изображением двух путти; квартира № 35: комнаты площадью 23,6 + 16,2 + 22,7 кв. м.: оформление потолка – плафон живописный («Венера и Амуры»), холст, масло, круглой формы, на фоне неба, лепная композиция из лиственного рисунка вазонов с цветами и фигур Амура и Психеи, трельяжная сетка; оформление стен – филенки, цветочные гирлянды, трельяжные сеточки; камин (средистенный с зеркалом, облицован мрамором белого цвета, одноярусный, с угловыми ризалитами, фигурной полочкой, по углам атланты, два амура, цветочные гирлянды); комната № 1 площадью 31,7 кв. м.: печь (угловая, двухъярусная, облицована рельефными изразцами растительного и лиственного рисунка); квартира № 51: оформление потолка – лепная композиция из профилированных тяг, овальной розетки, филенок, овальных медальонов с картушами и акантовых листьев, в поле медальона фигура путти.	

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного
наследия регионального значения
«Дом Вейнера П.П.»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д.38/9, лит. А (согласно Закону Санкт-Петербурга от 05.07.1999 № 174-27: Чайковского ул., 38; Чернышевского пр., 9)

1. Лицевые фасады по ул. Чайковского и пр. Чернышевского







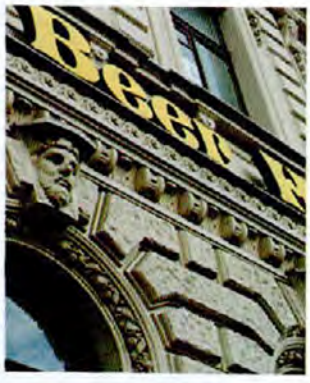











Beer

Beer

ЧАЙНА



2. Дворовые фасады





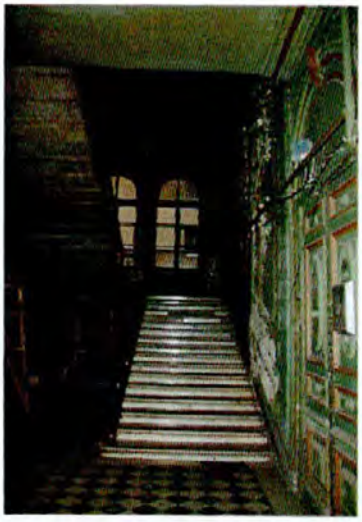






3. Пом. Л-1

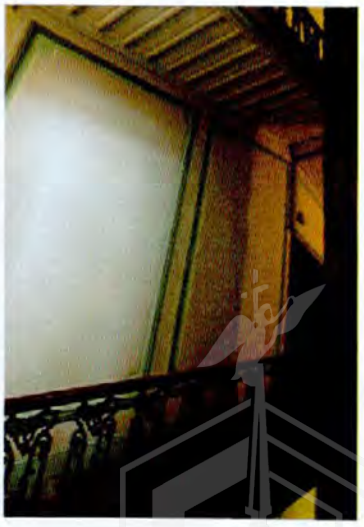




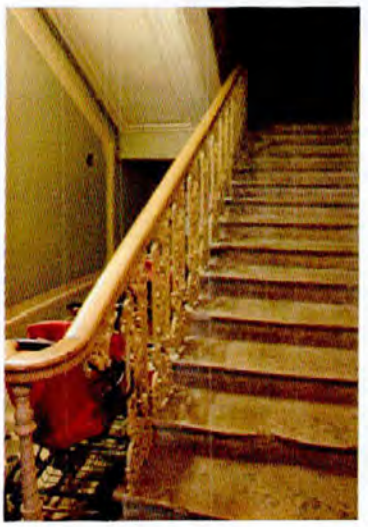


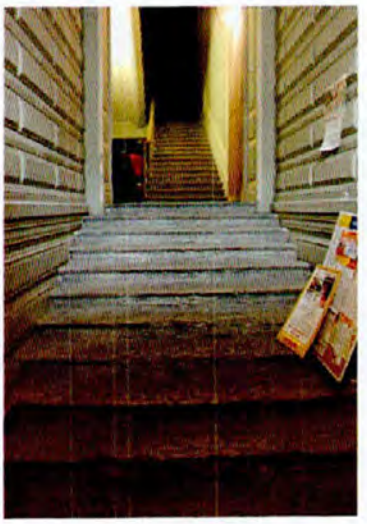
4. Пом. Л-3





5. Пом. Л-5

6. Л-4, Л-7, Л-8





7. Кв. 1



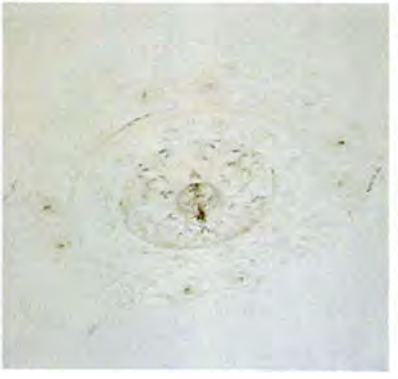



8. Кв. 4





9. Кв. 9


10. Кв. 12



11. Кв. 11, 14, 51



12. Кв. 22








13. Кв. 24





14. Кв. 26




15. Кв. 39



16. Пом. 4-Н



17. Пом. 11-Н



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

14.12.2023 № ИП-130-3071

На № 04-21-25010/23-0-0 от 01.12.2023

19.12.2023

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

ул. Новгородская, д. 20, лит. А,
пом. 2-Н
Санкт-Петербург, 191124

О направлении сведений

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по учетным данным Главного управления, а так же по итогам инвентаризации 2018 г. проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630 «О проведении инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны на территории Санкт-Петербурга в 2018 году» объект недвижимости расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А, пом. 21-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Сенюк Александр Александрович
8(812) 2470936

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-60704/23-0-0
от 19.12.2023

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.12.2024, поступившего на рассмотрение 27.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

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

27.12.2024г. № КУВИ-001/2024-314208275	
Кадастровый номер:	78:31:0001199:2872

Номер кадастрового квартала:	78:31:0001199
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:1199:8:3:24
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера. А, пом. 21-Н
Площадь, м2:	17.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3966956.18
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001199:2011
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Митина Наталья Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

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

27.12.2024г. № КУВИ-001/2024-314208275	
Кадастровый номер:	78:31:0001199:2872

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 78:31:0001199:2872-78/042/2018-1 24.05.2018 16:02:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	5.1	вид:	Объект культурного наследия	
		дата государственной регистрации:	24.05.2018 16:05:17	
		номер государственной регистрации:	78:31:0001199:2872-78/042/2018-2	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	бессрочно	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Закон Санкт-Петербурга, № 174-27, выдан 05.07.1999	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

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

27.12.2024г. № КУВИ-001/2024-314208275	
Кадастровый номер:	78:31:0001199:2872

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

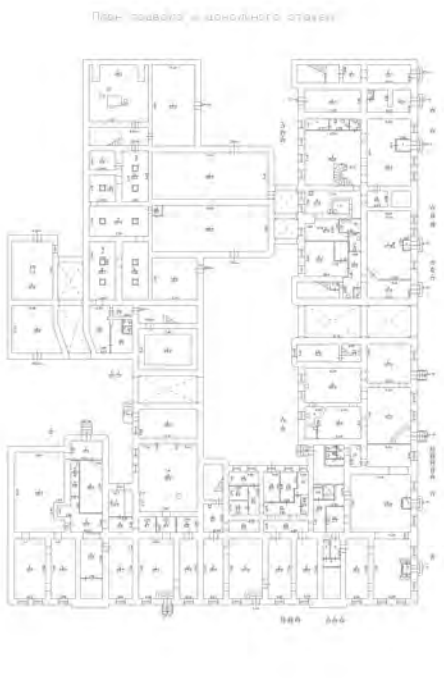
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.12.2024г. № КУВИ-001/2024-314208275	
Кадастровый номер: 78:31:0001199:2872	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

КЛИРИНГ®
группа компаний

КЛИРИНГ

ОТЧЕТ
№ 723/24ГА-н

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 21-Н ПЛОЩАДЬЮ 17,1 КВ.М С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 78:31:0001199:2872, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ЧАЙКОВСКОГО, Д. 38/9, ЛИТЕРА А

ЗАКАЗЧИК
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ИСПОЛНИТЕЛЬ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КЛИРИНГ» (ООО «КЛИРИНГ»)

ДАТА ОЦЕНКИ
14.11.2024

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА
25.11.2024

194017, Россия,
Санкт-Петербург,
Костромской пр., д. 10,
пом. 19Н,
т. (812) 740-77-30;
факс (812) 740-77-31;
e-mail: mail@kliring.ru

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Содержание

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 5

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 7

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8

3. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА 8
3.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА. НОМЕР ОТЧЕТА 8
3.2. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА 8

4. ЦЕЛИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ВИД И ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ 8

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 10

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 11
6.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
6.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ 12
6.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОПУБЛИКОВАННАЯ В СЕТИ INTERNET 12

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 12

8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ) 13

9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 13
9.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 14
9.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ 15

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 17
10.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
10.2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СЕРВИТУТАХ, СТАТУСЕ ОБЪЕКТА, ПРАВАХ ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 17
10.3. ОГРАНИЧЕНИЯ КГИОП 17
10.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 18
10.4.1. Карта-схема расположения объекта недвижимого имущества 18
10.4.2. Описание региона местоположения объекта недвижимого имущества 20
10.4.3. Описание локального местоположения объекта недвижимого имущества 21
10.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 22
10.5.1. Сведения о нежилом помещении 22
10.6. ФОТОГРАФИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 23

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 25
11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 25
11.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации в сентябре 2024 года 25
11.1.2. Социально-экономические показатели развития г. Санкт-Петербург за январь-август 2024 года 27
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 28
11.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 29
11.3.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2 квартала 2024 года 29
11.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 31
11.3.3. Анализ рынка объектов торгового назначения Санкт-Петербурга 32
11.3.4. Операционные расходы 35
11.3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 36

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 37
12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ 37
12.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 37

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 40
13.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 40
13.1.1. Сравнительный подход 40
13.1.2. Доходный подход 41
13.1.3. Затратный подход 44
13.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 45
13.2.1. Сравнительный подход 45
13.2.2. Доходный подход 46
13.2.3. Затратный подход 47
13.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 48
13.3.1. Сравнительный подход 48
13.3.2. Доходный подход 49
13.3.3. Затратный подход 50

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ 51
14.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ 51
14.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК 52
14.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ 53
14.4. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ 54
14.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ 58
14.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ 61

14.7. ВНЕСЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 63

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 67

16. ПРИЛОЖЕНИЯ 68
16.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 68
16.2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ 69
16.2.1. Страховой полис ООО «КЛИРИНГ» 69
16.2.2. Страховой полис оценщика Григорьева А.В. 69
16.2.3. Документы об образовании оценщика Григорьева А.В. 70
16.2.4. Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «СПО» оценщика Григорьева А.В. 71
16.2.5. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» оценщика Григорьева А.В. 71
16.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 72
16.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 80
16.4.1. Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 80
16.4.2. Технический паспорт на многоквартирный дом 82
16.4.3. Ведомость помещений и площадей 87
16.4.4. Ситуационный план для литеры 95
16.4.5. Сведения СПб ГКУ ЦИОООКН 96
16.4.6. Сведения КГИОП и Охранное обязательство 96
16.4.7. Сведения МЧС 120
16.4.8. Справка для расчета арендной платы 120

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, подписавший отчет, данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно их профессиональным знаниям:

- изложенные в данном Отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета; а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет об оценке составлен в полном соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:
  - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (с изменениями и дополнениями);
  - Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200:
  - ✓ «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемых в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
  - ✓ «Виды стоимости (ФСО II)»;
  - ✓ «Процесс оценки (ФСО III)»;
  - ✓ «Задание на оценку (ФСО IV)»;
  - ✓ «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
  - ✓ «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
  - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611,
  - Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»;
- Оценщик не имеет предвзятого личного мнения о состоянии и стоимости имущества, являющегося предметом данного Отчета;
- никто, кроме подписавших данный Отчет, не оказывал существенной профессиональной помощи;
- рыночная стоимость признается действительной на дату оценки.

Рыночная величина годовой арендной платы за нежилое помещение 21-Н площадью 17,1 кв.м с кадастровым номером 78:31:0001199:2872, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А, по состоянию на 14.11.2024, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов составляет, округленно[1]:

550 000 руб., без учета НДС,

или

660 000 руб., с учетом НДС.

Оценщик Григорьев А.В.

Генеральный директор ООО «КЛИРИНГ» Шмаков Е.А.

[1] Согласно Заданию на оценку, рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов; границы возможного интервала стоимости объекта оценки приводить не требуется

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Показатель	Значение
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
Государственный контракт № 23000799 от 22.12.2023, заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и Обществом с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ» (ООО «КЛИРИНГ»), и Задание на оценку № 90	
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки)	Нежилое помещение 21-Н площадью 17,1 кв.м с кадастровым номером 78:31:0001199:2872, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
Имущественные права на объект оценки	Государственная собственность Санкт-Петербурга
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта	Право владения и пользования (право аренды)
Ограничения (обременения) прав	При проведении оценки принять, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы
ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ	
Дата осмотра Объекта оценки	14.11.2024
Дата оценки	14.11.2024
Номер и дата составления Отчета	№ 723/24ГА-н от 25.11.2024
Цель оценки	Определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки; - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; - характер сделки – добровольная
Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете
Ограничения оценки	Не выявлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может использоваться для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке представляется на бумажном носителе, копии отчета предоставляются на электронном носителе, а также в форме электронного документа, подписанного усиленной электронной подписью
Прочие условия	- границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется; - рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов

Показатель	Значение	
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	**Значение, руб. / кв. м / мес., без учета НДС**	**Вес (при согласовании)**
Сравнительный подход	2 700,00	100%
Доходный подход	Не применяется	0%
Затратный подход	Не применяется	0%
Согласованное значение арендной ставки, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/мес. (расчетное значение)		**2 700,00**
Арендная ставка, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв.м в мес.		**3 240,00**
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная величина годовой арендной платы за нежилое помещение 21-Н площадью 17,1 кв.м с кадастровым номером 78:31:0001199:2872, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А:		
руб. / год, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов (округленно)		**550 000**
руб. / год, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов		**660 000**
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Процесс оценки проходил в период с 14.11.2024 по 25.11.2024. Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации		

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт № 23000799 от 22.12.2023, заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и Обществом с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ» (ООО «КЛИРИНГ»), и Задание на оценку № 90.

Задание на оценку представлено в Приложении к Отчету.

3. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

3.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА. НОМЕР ОТЧЕТА

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – 14.11.2024.

Дата составления отчета: 25.11.2024.

Номер отчета: № 723/24ГА-н.

3.2. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Процесс оценки проходил в период с 14.11.2024 по 25.11.2024.

Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕЛИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ВИД И ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ

Согласно Заданию на оценку:

- **Цель оценки**: определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения

договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

- **Вид стоимости**: рыночная.
- **Предпосылки стоимости**:

  - предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
  - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
  - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
  - характер сделки – добровольная.

В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции), под ***рыночной стоимостью*** объекта 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.

В настоящем отчете определяется величина рыночной арендной платы за пользование объектом недвижимого имущества. Российское законодательство не содержит развернутого определения рыночной арендной платы. Краткое ее определение дано в п. 9 ФСО № 7 «Оценка недвижимости»: рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях).

Согласно Международным стандартам оценки МСО 2011, раздел «Определения МСО»: Рыночная арендная плата (Market rent) – расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Очевидно, что подходы, применяемые при определении величины рыночной арендной платы, во многом основываются на тех же принципах, что и при определении рыночной стоимости. Поэтому определение понятия «рыночная арендная плата» может быть дано по аналогии с принятым в РФ определением понятия «рыночная стоимость».

Таким образом, рыночная арендная плата за пользование объектом оценки - наиболее вероятная расчетная денежная сумма, за которую данный объект оценки может быть передан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана сдавать в аренду объект оценки, а другая сторона не обязана принимать в аренду;
- 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;

- арендная плата представляет собой разумное вознаграждение за пользование объектом оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- арендная плата за пользование объектом оценки выражена в денежной форме.

Согласно ст. 209 части 1 Гражданского кодекса РФ, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом». Таким образом, права пользования и владения являются составными частями права собственности.

Пользование[2] – употребление, применение, использование вещей в соответствии с их предназначением. Право пользования означает, что пользователь получил от владельца или распорядителя вещи, объекта право на их использование в течение определенного периода и на условиях, установленных собственником-распорядителем или собственником-владельцем.

Владение[3] – одна из форм собственности на землю, строения, основные средства, имущество, деньги, ценные бумаги, природные ресурсы. Представляет фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

Согласно ст. 606 части 2 Гражданского кодекса РФ, «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование». Таким образом, права пользования и владения могут быть переданы по договору аренды за плату.

Резюмируя изложенное выше, целью оценки является определение рыночной величины арендной платы за объект оценки с целью реализации имущественных прав пользования или владения и пользования (аренды) на условиях договора аренды (пользования) объектом недвижимого имущества.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Показатель	Значение
Заказчик оценки	
Полное наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Место нахождения	191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2Н
ОГРН, дата присвоения	1027809244561 от 28.06.1991
Реквизиты	ИНН 7832000076 / КПП 784201001. УФК по Санкт-Петербургу (Комитет финансов Санкт-Петербурга) Лиц/сч.02722001250, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, лиц/счет 0270000). Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по г.Санкт-Петербургу г. Санкт-Петербург, БИК 014030106, Р/с 03221643400000007200, к/с 40102810945370000005
Оценщик, работающий на основании трудового договора	
Ф.И.О.	**Григорьев Алексей Викторович**
Местонахождение оценщика	Находился по фактическому местонахождению юридического лица, с которым заключен трудовой договор
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), реестровый № 0672 от 24.05.2018
Место нахождение СРО	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Получение профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 044969 от 04.07.2007, выдан Санкт-Петербургским государственным инженерно-экономическим университетом

[2] Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. "Современный экономический словарь" (ИНФРА-М, 2006)
[3] Там же

Показатель	Значение
Страхование профессиональной ответственности	Страховой полис обязательного страхования профессиональной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50112/23, выданный АО «АльфаСтрахование», сроком действия с 27.11.2023 по 26.11.2024, страховая сумма – 300 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Сведения о Квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 37323-1 от 24.05.2024, выдан ФБУ «ФРЦ», сроком действия до 24.05.2027
Номер контактного телефона	(812) 740-77-30
Почтовый адрес	194017 Санкт-Петербург, Костромской пр., д.10А, пом 19Н
Адрес электронной почты оценщика	mail@kliring.ru
Сведения о независимости оценщика	В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ: 1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 2. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. 3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»
Сокращенное наименование	ООО «КЛИРИНГ»
Место нахождения	194017, Санкт-Петербург, Костромской пр., д. 10, пом. 19Н
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1027808010295, дата присвоения 26.12.2002
Страхование профессиональной ответственности	АО «АльфаСтрахование», полис страхования ответственности юридического лица № 7811R/776/50029/24, выданный ООО «КЛИРИНГ», сроком действия с 24.04.2024 по 23.04.2025, страховая сумма составляет 50 000 000 руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, ООО «КЛИРИНГ» не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не является аффилированным лицом заказчика
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
В рамках настоящей работы иные организации и специалисты, кроме указанных в разделе 5, не привлекались	

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

6.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку № 90 к Государственному контракту № 23000799 от 22.12.2023.
2. Выписка из ЕГРН на нежилое помещение.
3. Технический паспорт на многоквартирный дом.
4. Ведомость помещений и площадей.
5. Ситуационный план для литеры.
6. Сведения СПб ГКУ ЦИОООКН.
7. Сведения КГИОП и Охранное обязательство.
8. Сведения МЧС.
9. Справка для расчета арендной платы.

В соответствии с п. 13 раздела IV «Работа с информацией» ФСО III «Процесс оценки», заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им

фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;

2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

Копии документов, предоставленных Заказчиком, подписанных уполномоченным на то лицом и заверенных в установленном порядке, приведены в Приложении к Отчету.

6.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Д. Фридман, Н. Ордуэй, Дело, 1997.
2. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994.
3. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

6.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОПУБЛИКОВАННАЯ В СЕТИ INTERNET

1. Социально-экономические данные (http://www.economy.gov.ru).
2. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации (http://www.cbr.ru).
3. Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга (https://www.gov.spb.ru/gov/).
4. Электронные базы (www.avito.ru, http://realty.dmir.ru, spb.cian.ru, www.rosrealt.ru, www.rent.ru, www.restate.ru и др.).

Анализируя доступную информацию, необходимую для проведения оценки, по критериям достаточности и достоверности, Оценщик отмечает, что вся существенная для проведения оценки информация, включая данные об Объекте оценки, а также рыночные и общеэкономические данные получены из заслуживающих доверия источников, не противоречат профессиональному опыту оценщика и, следовательно, могут считаться достоверными.

Доступная Оценщику существенная для проведения оценки информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности в условиях текущего состояния развитости и информационной открытости отечественного рынка недвижимости.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В соответствии со статьей 20 закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на Федеральные стандарты оценки и Стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки.

Настоящая оценка проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке, в том числе:

- Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемых в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611,

Указанные Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки.

Согласно п. 1 раздела I «Общие положения» Федерального стандарта оценки № 7, данный федеральный стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости. Согласно п. 4 раздела II «Объекты оценки» Федерального стандарта оценки № 7, для целей этого федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости. Таким образом, при определении рыночной арендной платы за объекты недвижимости необходимо использовать данный стандарт оценки.

Оценщик, подписавший настоящий отчет, является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО») и руководствуется Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», в части, не противоречащей указанным Федеральным стандартам оценки.

Оценщик в своей работе полностью соблюдал требования названных стандартов.

При проведении настоящей оценки Оценщик опирался, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

В соответствии с п. 1 раздела I «Основные этапы процесса оценки» ФСО I «Процесс оценки», процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

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

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

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

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

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

В соответствии с п. 4 раздела II «Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки» ФСО I «Процесс оценки»:

- В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или

использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

- Допущения, указанные в пункте 4 данного федерального стандарта оценки, подразделяются на две категории:
  - ✓ допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
  - ✓ допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

  Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

  Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.
- Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.

В соответствии с п. 4 раздела II «Ограничения оценки» ФСО I «Процесс оценки»:

- В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.
- Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.
- Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом особенностей данных, которыми располагает Оценщик, в составе процедуры настоящей оценки выделены следующие допущения и ограничительные условия, использовавшиеся при проведении оценки (включая особые допущения):

9.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты.

   Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте.
4. Предполагается, что физические характеристики объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
5. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными.

Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.

6. Оценщик вправе использовать при оценке объекта любые методики расчета, не противоречащие принципам рыночной оценки.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

9.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Документы, определяющие качественные и количественные характеристики объекта оценки, представлены заказчиком в виде копий и приведены в Приложении к отчету. Оценщик исходит из предположения, что указанные копии документов соответствуют их оригиналам.
2. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки отсутствуют. Отсутствие данной информации на процесс оценки и результат оценки не влияет.
3. В соответствии с п. 4 Задания на оценку, оценка проводится в ценах на дату осмотра. Осмотр Объекта оценки произведен 14.11.2024. Таким образом, дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – 14.11.2024.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Юридическая экспертиза чистоты прав на оцениваемый объект не проводилась.

   Согласно Заданию на оценку, при проведении оценки принято, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.

   Таким образом, настоящая оценка проводится в предположении, что имущественные права на Объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.
5. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной арендной платы носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
6. На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

   Мнение Оценщика относительно рыночной арендной платы действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию

и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной арендной платы, находятся вне рамок данной оценки.

7. Согласно п. 3 Задания на оценку, рыночная величина годовой арендной платы определяется для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

   В соответствии со ст. 3 Закона Санкт-Петербурга от 03.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» «размер ставки арендной платы за объекты нежилого фонда (далее – размер ставки арендной платы), выраженный в валюте Российской Федерации (рублях) и рассчитанный в соответствии с методикой, подлежит ежегодной корректировке на индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, устанавливаемый с учетом динамики рынка аренды недвижимости Санкт-Петербурга. Индексы ежегодного изменения размера ставок арендной платы на соответствующий год утверждаются Правительством Санкт-Петербурга каждые три года в установленном порядке». Данный пункт типичен для среднесрочных или долгосрочных договоров на рынке аренды встроенных нежилых помещений и не противоречит п. 3 ст. 614 Гражданского Кодекса Российской Федерации «если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества».

   Таким образом, в рамках данного отчета, арендная плата рассчитывалась на предстоящий год исходя из условий, что возможен пересмотр арендной платы не чаще чем раз в год. В случае пересмотра новое значение арендной платы определяется с учетом изменений рынка коммерческой недвижимости.

8. Согласно п. 7 раздела III ФСО № 7, в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. В результате визуального осмотра Объекта оценки источники экологических загрязнений на территории Объекта оценки выявлены не были. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения территории Объекта оценки.

9. Согласно п. 14 ФСО I, результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

   В соответствии с п. 30 раздела VIII «Согласование результатов оценки» ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

   В соответствии с требованием п. 15 Задания на оценку, границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется. Таким образом, Оценщик в рамках настоящего Отчета не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться арендная плата за Объект.

Более частные допущения, принятые при проведении оценки, приведены в рамках расчетов рыночной арендной платы Объекта оценки.

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

10.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое помещение 21-Н площадью 17,1 кв.м с кадастровым номером 78:31:0001199:2872, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А.

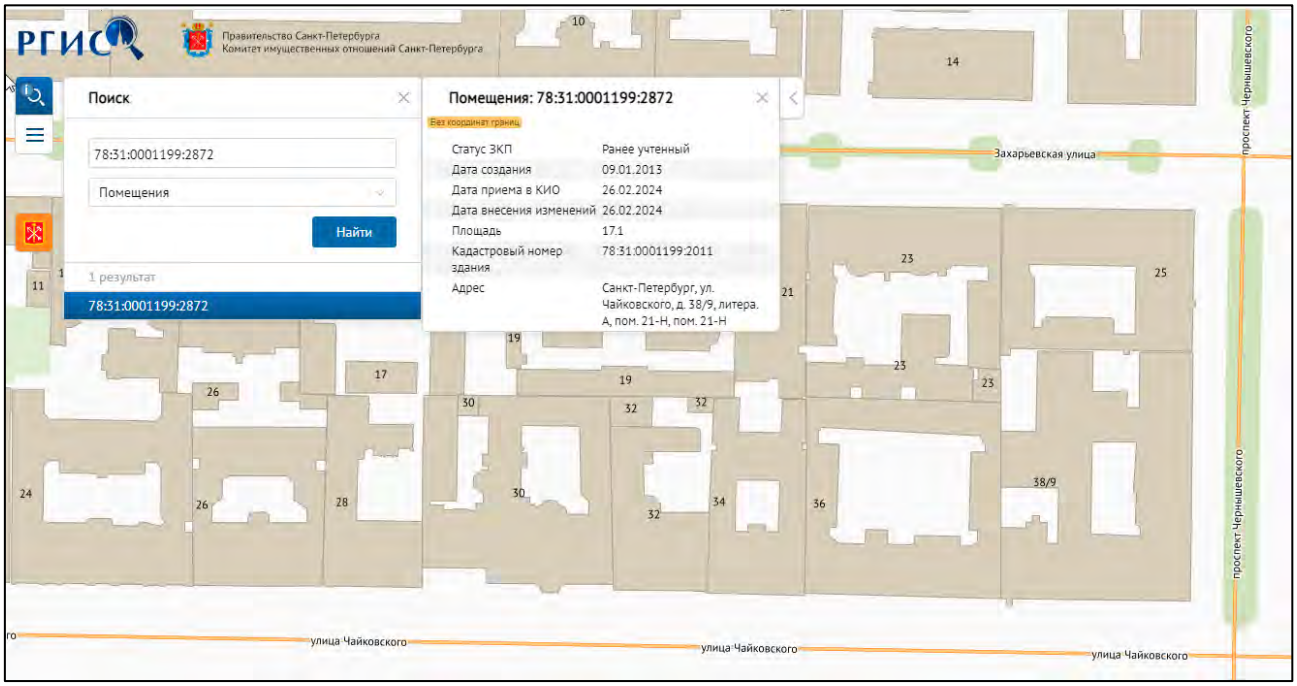


Рис. 1. Сведения РГИС о помещении кадастровый номер 78:31:0001199:2872

10.2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СЕРВИТУТАХ, СТАТУСЕ ОБЪЕКТА, ПРАВАХ ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно п. 2 Задания на оценку, имущественные права на объект оценки: Государственная собственность Санкт-Петербурга.

Нежилое помещение является имуществом казны Санкт-Петербурга (собственность Санкт-Петербурга).

Реквизиты правообладателя: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, ОГРН 1027809244561 от 17.12.2002.

Место нахождения: Российская Федерация, 191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А.

Сведения о балансовой стоимости не предоставлены.

Согласно п. 7 Задания на оценку:

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта, ограничения (обременения) этих прав: право владения и пользования (право аренды).

При проведении оценки принято, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) на объект не зарегистрированы.

10.3. ОГРАНИЧЕНИЯ КГИОП

По данным КГИОП, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 38/9, литера А на основании Закона Санкт-Петербурга «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» от 05.07.1999 № 174-27 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом Вейнера П.П.».

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

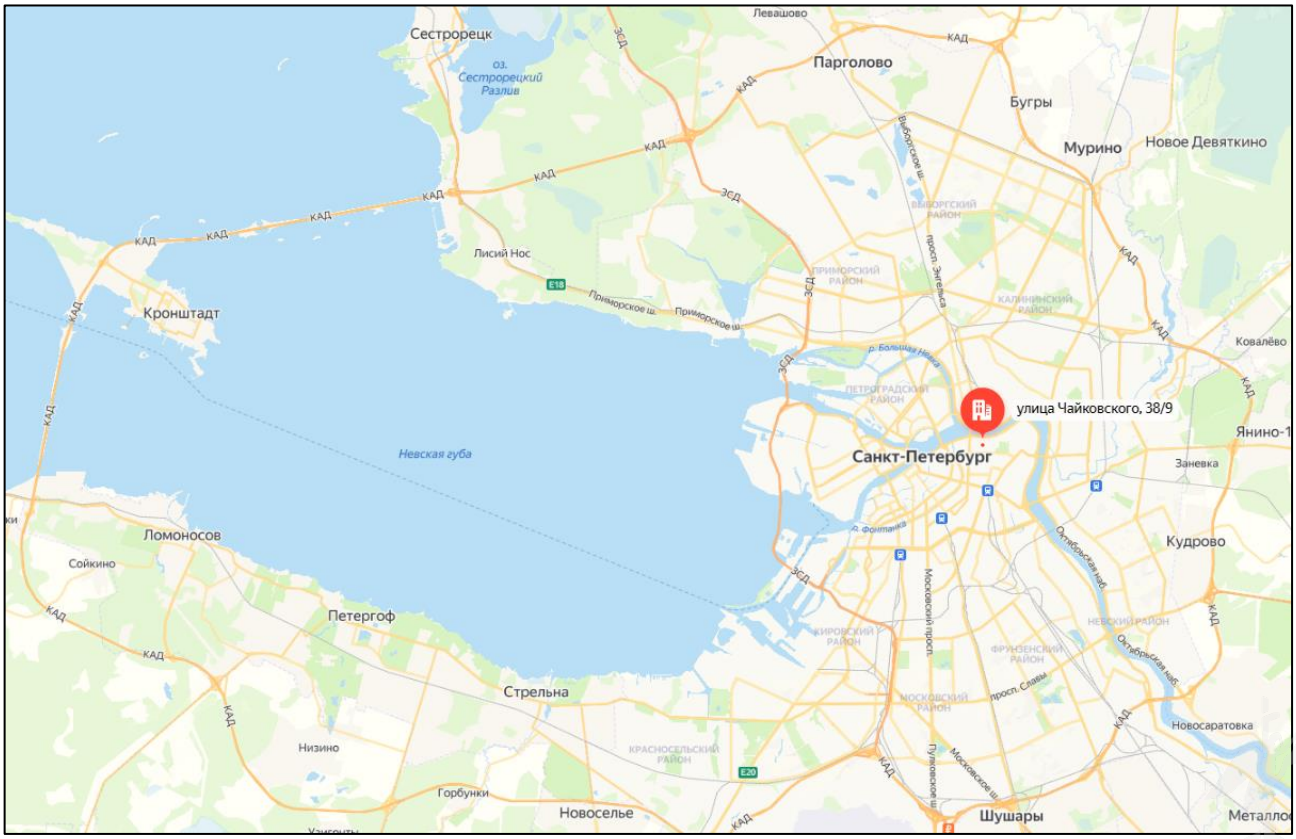
В отношении Объекта оценки имеется Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения, утвержденное распоряжением КГИОП от 16.02.2016 № 40-16.

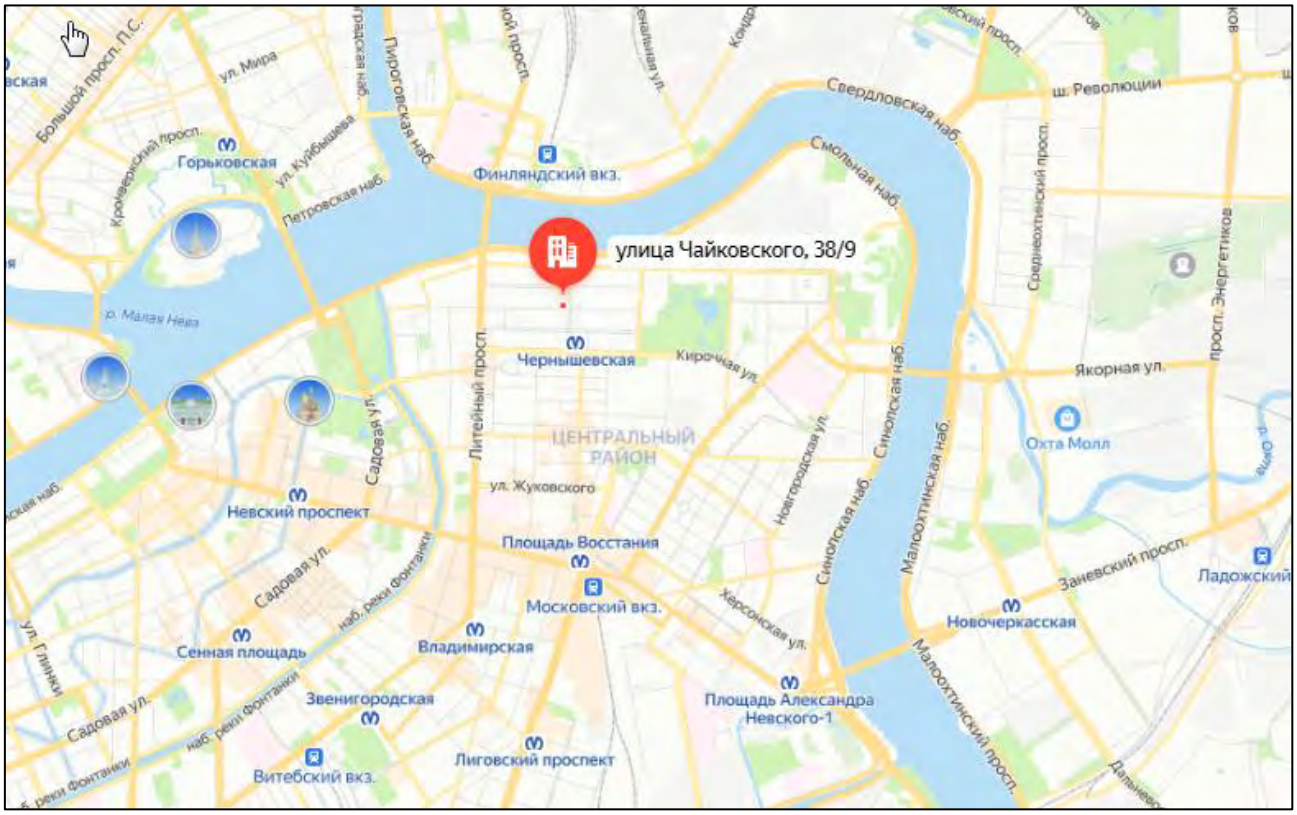
В соответствии со статьей 47.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» требования, установленные охранным обязательством, являются ограничениями (обременениями) права собственности, других вещных прав, а также иных имущественных прав на объекты культурного наследия, включенные в реестр.

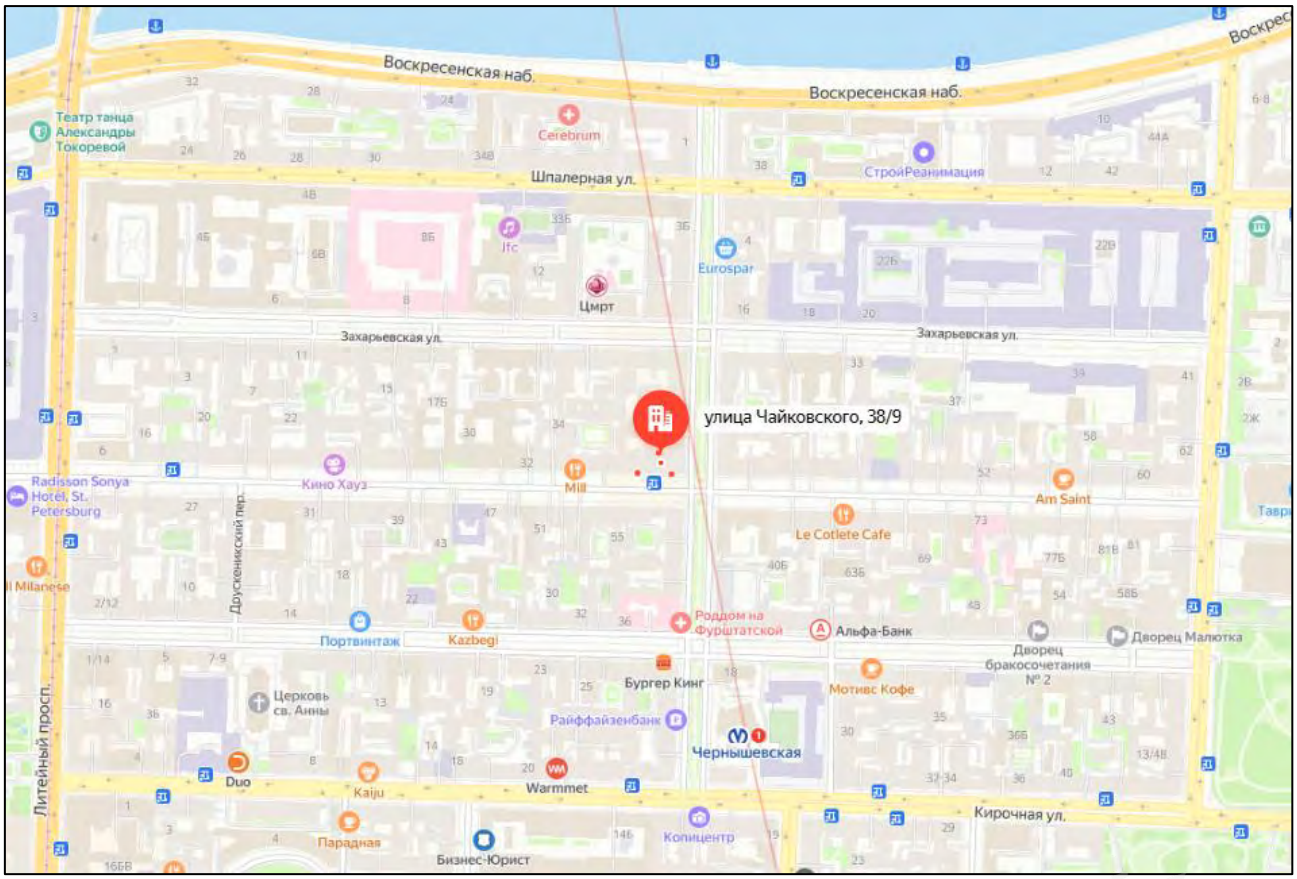
В случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной. Копия охранного обязательства является неотъемлемой частью договора.

10.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.4.1. КАРТА-СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА




улица Чайковского, 38/9
Финляндский вкс.
Горьковская
Чернышевская
Невский проспект
Сенная площадь
Звенигородская
Владимирская
Площадь Восстания
Московский вкс.
Площадь Александра Невского-1
Новочеркасская
Ладожский
Лиговский проспект
Витебский вкс.
Охта Молл
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН
Свердловская наб.
Смольная наб.
Якорная ул.
Заневский просп.
Малоохтинский просп.
Садовая ул.
Литейный просп.
Пироговская наб.
Петровская наб.
Кирочная ул.
ул. Жуковского


улица Чайковского, 38/9
Воскресенская наб.
Шпалерная ул.
Захарьевская ул.
Театр танца Александры Токоревой
Cerebrum
СтройРеанимация
Ifc
Eurospar
Цмрт
Radisson Sonya Hotel, St. Petersburg
Кино Хауз
Mill
Am Saint
Le Cotlete Cafe
Портвинтаж
Kazbegi
Роддом на Фурштатской
Альфа-Банк
Дворец бракосочетания № 2
Дворец Малютка
Бургер Кинг
Мотивс Кофе
Церковь св. Анны
Райффайзенбанк
Чернышевская
Duo
Kaiju
Warmmet
Парадная
Бизнес-Юрист
Колицентр
Кирочная ул.
Литейный просп.
Друсненский пер.

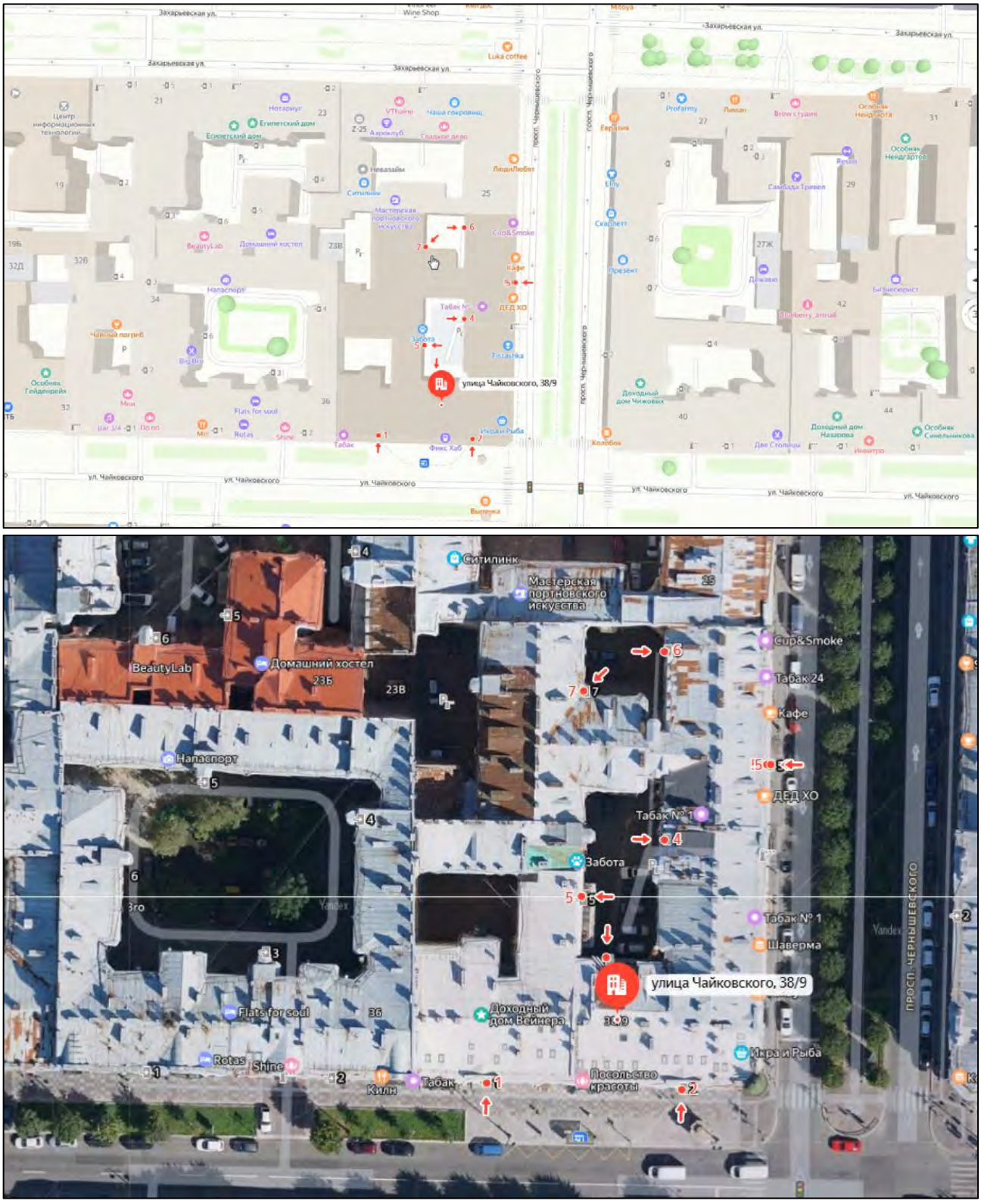


Рис. 2. Местоположение Объекта оценки

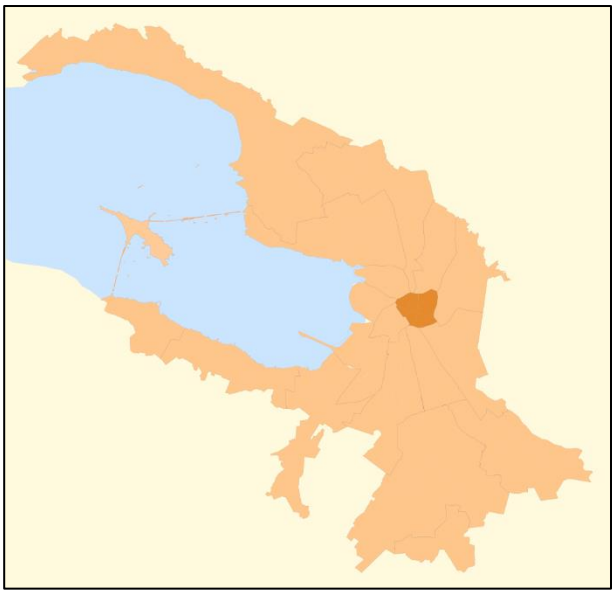
10.4.2. Описание региона местоположения объекта недвижимого имущества

В связи с тем, что стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от его местоположения и региона, в котором он расположен, ниже Оценщик приводит не только описание локального местоположения Объекта оценки, но и описание Центрального административного района города Санкт-Петербурга, в административных границах которого расположен Объект оценки.

Центральный административный район

Центральный район – административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. По ряду рейтингов занимает первое место по качеству жизни среди всех районов города.

Район расположен в центральной исторической части Санкт-Петербурга. С севера и востока границей района является река Нева, южная граница проходит по Обводному каналу. Западная граница проходит от Дворцового моста, включает Дворцовую площадь, часть Адмиралтейского проспекта, всю Гороховую улицу, участок Загородного проспекта, Звенигородскую улицу и по ул. Константина Заслонова выходит на набережную Обводного канала.



Центральный район является восточной частью исторического центра города, здесь сосредоточены основные достопримечательности города, музеи, галереи, консульства и представительства разных стран и госструктур.

Район является туристским центром города, здесь размещены множество отелей и ресторанов. Большинство зданий здесь причислены к памятникам регионального значения, а строительство промышленных заведений запрещено.

Район имеет самую развитую социальную, торговую и транспортную инфраструктуру, здесь действует 11 станций метрополитена, причём на всех 5 линиях есть хотя бы одна станция, находящаяся в этом районе.

В границах Центрального района Санкт-Петербурга располагаются 6 внутригородских муниципальных образований со статусом муниципальных округов.

Улица Чайковского

Улица Чайковского – улица в Центральном районе Санкт-Петербурга. Проходит от набережной реки Фонтанки до Потёмкинской улицы.

Проложена в первой половине XVIII в. на территории бывшей Литейной (Артиллерийской) слободы, откуда и получила название Артиллерийская. После постройки здесь в 1731 году собора Святого Сергия Всей Артиллерии (дом 17) она носила название Сергиевская. Собор был разобран в 1933 году. Часть здания вошла в построенное в стиле конструктивизма Центральное адресное бюро ГУВД и приёмную УФСБ (нынешний адрес – дом 6 по Литейному проспекту).

В 1923 году она была переименована в память о композиторе Петре Ильиче Чайковском. Будущий великий композитор жил на этой улице в доме 41 в 1852-1853 годах, а также учился в Императорском училище правоведения (дом 1), располагавшемся на углу набережной Фонтанки и Сергиевской улицы.

Большая часть зданий относится к концу XIX – началу XX века. Улица Чайковского считалась одной из самых аристократических улиц Петербурга; ряд особняков принадлежал крупным сановникам, финансистам и политическим деятелям.

По данным: http://gov.spb.ru, https://ru.wikipedia.org

10.4.3. Описание локального местоположения объекта недвижимого имущества

Объект расположен в границах Муниципального образования «Литейный» Центрального административного района Санкт-Петербурга, на первой линии улицы Чайковского (пересечение с проспектом Чернышевского).

Удаленность от ближайшей станции метро «Чернышевская» составляет ≈0,3 км; ближайшие остановки общественного транспорта расположены на проспекте Чернышевского, в непосредственной близости.

Объекты окружающей застройки – административные объекты, средне- и многоэтажные жилые дома и объекты социальной инфраструктуры в жилой застройке.

10.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки выполнено согласно данным предоставленной документации, визуального осмотра, с уточнением данных Росреестра (https://pkk5.rosreestr.ru), Государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Региональная геоинформационная система» (РГИС, https://rgis.spb.ru/mapui/), и данных открытых источников сети Интернет.

10.5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ

Оцениваемое помещение расположено на 1 этаже 7-этажного многоквартирного жилого дома 1895 года постройки, по адресу: г.Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А.

Табл. 1. Количественные и качественные характеристики нежилого помещения

Показатель	Значение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001199:2872
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:31:0001199:2011
Адрес	г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А, помещение 21-Н
Назначение	Нежилое
Площадь помещения кв. м	17,1
Кадастровая стоимость, руб.	3 966 956,18
Кадастровая стоимость, руб. / кв. м	231 985,74
Этаж расположения	1 этаж
Состояние	Нормальное[4]
Высота потолков, м	2,48
Количество и тип входов	Отдельный с улицы
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация. Водоснабжение отсутствует
Текущее использование	На дату оценки помещение не используется
Сведения о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта	Фактических изменений внешних границ не выявлено

[4]В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния внутренней отделки помещений (ст. постановления 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):

- *Евростандарт* – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- *Отличное* – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
- *Нормальное* – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- *Удовлетворительное* – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
  Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется коэффициент состояния «Неудовлетворительное» (Распоряжение Губернатора Санкт-Петербурга от 22.12.1997 № 1291-р).
- *Неудовлетворительное* – помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

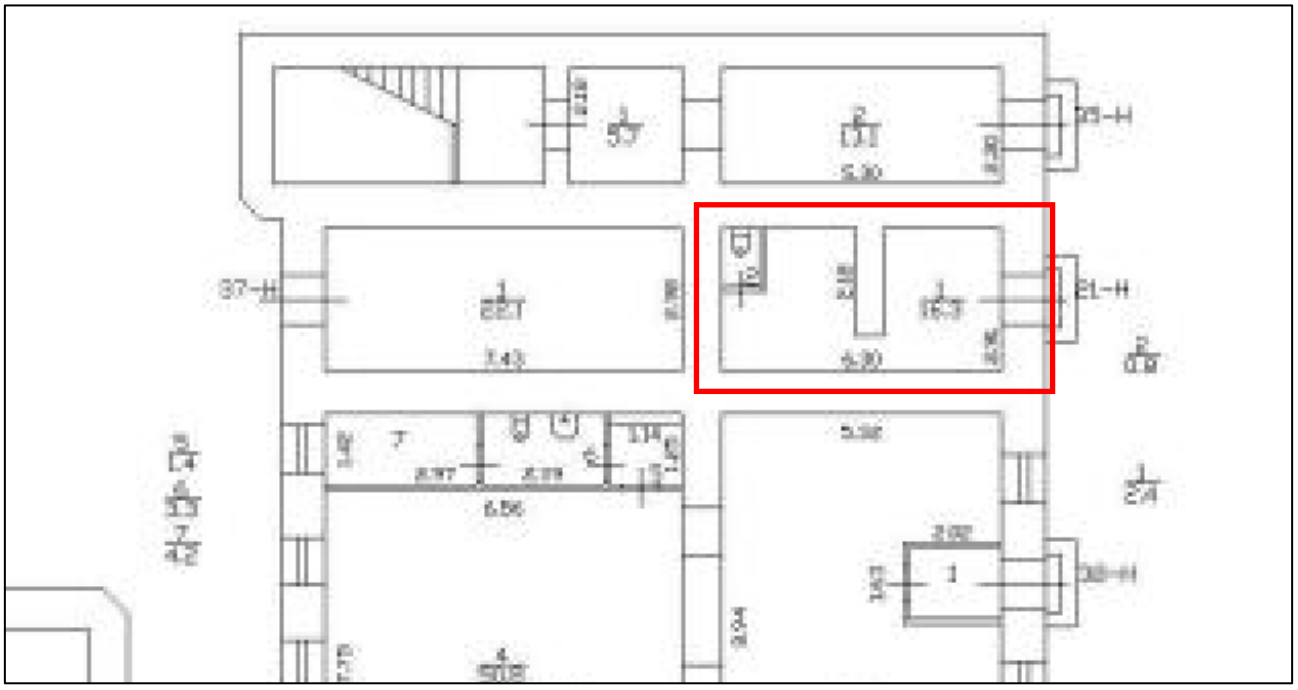


Рис. 3. План помещения

Табл. 2. Ведомость помещений и площадей (приложение к поэтажному плану)

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Высота, м	Примечание
1	**21-Н**	1		16.3	2.48	торговое
		2	туалет	0.8	2.48	
Итого по помещению 21-Н:				**17.1**		

10.6. ФОТОГРАФИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Согласно п. 5 ФСО № 7, при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное.

Осмотр Объекта оценки был проведен Оценщиком 14.11.2024.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Стоимость недвижимости в значительной мере определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение на недвижимость. Поэтому в настоящем Отчете представлен анализ всех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

В соответствии с разделом V «Анализ рынка» ФСО № 7, анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- 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;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

В соответствии с п. 11 раздела V ФСО № 7, объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Рынок недвижимости подвержен многим внешним влияниям, таким как:

- изменения общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменения в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделки купли-продажи недвижимости;
- изменения в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- изменения ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

Рынок коммерческой недвижимости реагирует на события социально-политического характера уменьшением спроса, ростом цен и снижением количества заключенных сделок.

В настоящем разделе Оценщик проанализировал сложившуюся на дату оценки макроэкономическую ситуацию в России и Санкт-Петербурге.

11.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации в сентябре 2024 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее.

В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.

2. Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г.

4. Рост объёма строительных работ в сентябре в годовом выражении был околонулевым после +0,1% г/г в августе. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +7,2% после +6,9% месяцем ранее. В целом же за 9 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,5% г/г.

5. Рост объёмов оптовой торговли в сентябре ускорился до +2,7% г/г после +0,8% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +22,3% после +23,7% месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,9% г/г.

6. В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г.

7. В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.

8. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.

Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г.

Объём платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года прирост составил +3,5% г/г.

Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню прошлого года на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,4% г/г.

9. Инфляция в сентябре замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе. По состоянию на 28 октября 2024 года инфляция год к году 8,61% г/г (на 21 октября 8,52% г/г). С начала года по 28 октября потребительские цены выросли на 6,55%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда в сентябре уровень безработицы четвёртый месяц подряд держится на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) остаются высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г.

По итогам 8 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а её размер 83 629 рублей.

Рост реальных денежных доходов по итогам 3 квартала 2024 года составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г).

По данным Министерства экономического развития России, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_2024_goda.html

11.1.2. Социально-экономические показатели развития г. Санкт-Петербург за январь-август 2024 года

Санкт-Петербург входит в число ведущих субъектов РФ и является одним из крупнейших в России промышленных, транспортных, научно-образовательных, культурных, туристских и управленческих центров.

Располагая мощной экономикой и богатым человеческим капиталом, за последнее десятилетие Санкт-Петербург сумел добиться значительных результатов развития экономики, увеличения финансовой базы, улучшения состояния городской среды и роста уровня жизни населения.

Валовой региональный продукт (ВРП) Санкт-Петербурга в 2022 году составил 11 166,4 млрд руб., индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга составил 97,6% к предыдущему году.

В 2022 году в отраслевой структуре ВРП выросла доля оптовой и розничной торговли до 44,7% (в 2021 году – 39,9%). Также положительный вклад в рост ВРП обеспечили деятельность по операциям с недвижимым имуществом (доля в ВРП – 12,1%) и промышленность (доля в ВРП – 12,7%).

На 1 июля 2024 года число учтенных в Статистическом регистре Росстата хозяйствующих субъектов (юридических лиц и филиалов) уменьшилось по сравнению с 1 июля 2023 года на 8,3 тыс. единиц (на 3,8%) и составило 207,8 тыс. единиц.

Оборот организаций в январе-августе 2024 года составил 21,4 трлн руб., что на 22,3% больше, чем в соответствующем периоде 2023 года (в январе-августе 2023 года – 17,5 трлн руб.).

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-августе 2024 года составил 111,2% к уровню января-августа 2023 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 86,5% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс промышленного производства в январе-августе 2024 года составил 112,2% к январю-августу 2023 года.

В январе-августе 2024 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 371,4 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 1,6% больше, чем в январе-августе 2023 года.

В январе-июне 2024 года объем инвестиций в основной капитал составил 579,9 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 26,4% выше января-июня 2023 года.

Транспорт. Общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-августе 2024 года составил 1 219,2 млрд руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-августом 2023 года на 16,8%.

Связь. Общий объем услуг в сфере телекоммуникаций, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-августе 2024 года составил 113,2 млрд руб., что в действующих ценах на 8,3% выше уровня аналогичного периода прошлого года

Оборот розничной торговли в январе-августе 2024 года составил 1 805 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 5,8% больше, чем в январе-августе 2023 года.

Оборот общественного питания в январе-августе 2024 года составил 195,8 млрд руб., что на 32,0% больше, чем в январе-августе 2023 года.

Объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе-августе 2024 года составил 624,5 млрд руб., что на 1,2% меньше, чем в январе-августе 2023 года.

За январь-август 2024 года в консолидированный бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 849,3 млрд руб. Общий объем доходов бюджета Санкт-Петербурга увеличился на 13,1% к соответствующему периоду предыдущего года. В том числе объем налоговых и неналоговых доходов составил 824,5 млрд руб., что на 13,9% больше аналогичного периода предыдущего года.

В январе-июле 2024 года сальдированный финансовый результат организаций сложился в сумме 949,2 млрд рублей, что на 18,3% меньше, чем за соответствующий период 2023 года.

Индекс потребительских цен за январь-август 2024 года составил 107,4% к соответствующему периоду прошлого года (105,4% за январь-август 2023 года к соответствующему периоду 2022 года), в августе 2024 года к декабрю 2023 года – 104,5% (103,5% в августе 2023 года к декабрю 2022 года).

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2024 года по сравнению с июлем 2024 года составил 100,7%, из него обрабатывающие производства – 100,2%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 103,3%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в августе 2024 года по сравнению с июлем 2024 года составил 100,7%.

Реальные денежные доходы населения за январь-июнь 2024 года составили 109,1%. Размер денежных доходов на душу населения за январь-июнь 2024 года составил 80 149,4 руб., потребительские расходы на душу населения – 63 668,0 руб.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-июль 2024 года, составила 104 205 руб. (113,4% к уровню января-июля 2023 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 105,6% к январю-июлю 2023 года.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 августа 2024 года составила 5 594,9 тыс. чел. и с начала года уменьшилась на 2,9 тыс. чел., или на 0,05%.

По данным официального сайта КЭППиСП СПб https://cedipt.gov.spb.ru/monitoring-pokazatelej/analiz-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sankt-peterburga

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);

- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от экономической активности регионов (активные рынки недвижимости, пассивные рынки недвижимости);
- в зависимости от степени представленности объектов (уникальные объекты, редкие объекты, широко распространенные объекты);
- в зависимости от степени готовности (незастроенные земельные участки; готовые объекты; не завершенные строительством объекты и объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта и завершенные объекты);
- первичный и вторичный рынок.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объектом оценки является недвижимое имущество – нежилое помещение.

Учитывая местоположение и характеристики объекта недвижимого имущества, можно предположить, что объект потенциально привлекателен для будущих покупателей объектов коммерческой недвижимости. Согласно проведенному анализу среды местоположения Объекта оценки, анализу технической документации, а также исходя из описания физических характеристик объекта, можно сделать вывод, что целесообразно позиционирование объекта недвижимого имущества в сегменте объектов недвижимости коммерческого назначения Санкт-Петербурга. Окончательный вывод может быть сделан на стадии определения варианта наиболее эффективного использования Объекта.

Таким образом, в следующем разделе Оценщик проанализировал рынок коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге.

11.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

11.3.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2 квартала 2024 года

Общая характеристика, тенденции и прогнозы

В 1 полугодии 2024 года участники рынка розничной торговли Санкт-Петербурга, особенно представители fashion-индустрии, проявили более высокую активность в открытии новых торговых объектов в сравнении с 2023 годом, что привело к сокращению вакантных площадей на главных торговых коридорах города до рекордно низкого уровня.

При этом наблюдался точечный рост арендных ставок на наиболее востребованные объекты с точки зрения местоположения и интенсивности пешеходных потоков.

Сохраняется тенденция замещения международных брендов российскими игроками.

Продолжается тренд 2022-2023 гг. - деление торговых помещений на более мелкие части для конкретных арендаторов, заключающих долгосрочные договоры аренды (это влечет дополнительные расходы собственников по регистрации, а также по проектированию и согласованию новых отдельных входов).

Кроме того, стало популярным размещение в одном месте однотипных торговых точек (алкомаркетов, пекарен и пунктов самовывоза).

Спрос смещается в сторону небольших помещений в спальных районах в формате шаговой доступности. В сфере общепита – это заведения со средним и ниже среднего ценовым диапазоном, что обусловлено снижением покупательской способности населения.

Кроме того, экспертами отмечается сокращение филиалов сетевых салонов связи, число которых за последние два года в центре города сократилось почти вдвое.

В сегменте встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга стагнация, вызванная нестабильной геополитической и экономической ситуацией и уходом с рынка ряда иностранных компаний, наконец, сменилась уверенным ростом.

В 1 полугодии 2024 года наблюдалось рекордное сокращение вакантных офисных площадей, что, в свою очередь, вызвало рост уровня арендных ставок. Преимущественно это вызвано не ростом деловой активности в городе, а продолжающимся сокращением объема предложения, в том числе качественных офисных площадей в бизнес-центрах.

При этом, в связи с уменьшением доходности ценных бумаг, инвесторы заинтересованы покупкой офисных объектов для собственных нужд. Если в 2022 году инвестиции в офисные площади Санкт-Петербурга составили 18,8 млрд. руб. из 104,9 млрд. руб., вложенных в недвижимость города[5], а в 2023 году они составили рекордные с 2019 года 19 млрд. руб. из 95 млрд. руб., то уже за 1 полугодие 2024 года объем инвестиций в офисные объекты составил порядка 9 млрд. руб. или 21% из 44 млрд. руб. вложений в недвижимость города (показатель на 27% ниже значения за аналогичный период 2023 года, но сопоставим с уровнем 2018-2019 гг.).[6]

В сегменте встроенных помещений производственно-складского назначения в 1 полугодии 2024 года, как и в 2022-2023 гг., наблюдалось резкое, в 2,5 раза, сокращение спроса, основную долю которого в последнее время формировали торговые и дистрибуционные компании (онлайн ритейлеры, продовольственные сети, логистические и фармацевтические компании). Тем не менее, арендные ставки и цены на складские помещения продолжили рост, периодически достигая рекордных показателей.

Прирост нового спекулятивного предложения на рынке производственно-складской недвижимости не привело к росту уровня вакантности, который все еще сохраняется на стабильно низком уровне, особенно в качественных складских объектах.

В ближайшие несколько лет в условиях экономической неопределенности предложение на рынке встроенных производственно-складских помещений будет пополняться за счет сдачи в субаренду временных излишков торговых площадей онлайн-ритейлерами, торговыми и дистрибуционными компаниями.

Кроме того, набирает обороты сегмент self-storage[7] объектов – складов индивидуального хранения, представляющих собой совокупность мини-боксов (ячеек, комнат, мини-складов), сдаваемых в аренду на ограниченный срок (не менее месяца) и предназначенных для хранения личных вещей частных лиц (мебели, одежды, мототехники и т.д.) и собственности коммерческих организаций (офисной техники, архивов и т.п.). В Санкт-Петербурге по итогам 1 квартала 2024 года сегмент таких складов увеличился на треть и составил 178 комплексов, расположенных вдоль КАД в зонах активной массовой жилой застройки, в спальных районах, а также в бывших промышленных зданиях.[8] Аренда таких объектов недвижимости популярна как у горожан, которым нужен склад на время ремонта или для сезонного хранения вещей, так и среди владельцев интернет-магазинов.

Несмотря на плавное восстановление рынка встроенных помещений Санкт-Петербурга, продолжившееся в 1 полугодии 2024 года, эксперты предполагают, что полный возврат к докризисным показателям в ближайшее время не произойдет даже при отсутствии новых негативных экономических и геополитических факторов. В краткосрочной перспективе основным негативным фактором, влияющим на дальнейшее развития всех сегментов рынка встроенных помещений, будет снижение потребительского спроса.

Стоит упомянуть, что на рынке коммерческой недвижимости кроме традиционных помещений торговой, офисной и производственно-складской функций использования периодически встречаются так называемые помещения свободного назначения (ПСН). В законодательстве РФ такого термина нет (как и понятие целевого или функционального назначения, только разрешенного использования), но его применяют участники рынка коммерческой недвижимости для обозначения универсальных помещений (как правило, с открытыми планировками), изначально спроектированных под различные цели (без определенной специализации) для того, чтобы расширить возможности использования.

[5] https://spb.vedomosti.ru/press_releases/2023/10/23/obem-investitsii-v-nedvizhimost-sankt-peterburga-za-9-mesyatsev-na-20-vishe-chem-za-ves-prediduschii-god?ysclid=lowpzr0myt133284183
[6] https://www.dp.ru/a/2024/07/01/investicii-v-nedvizhimost?ysclid=lyy4fy37w5114334865
[7] Англ. «self» - самостоятельный и «storage» - хранение.
[8] https://78.ru/news/2024-03-18/v-peterburge-na-tret-uvelichilsya-rinok-skladov-dlya-chastnikov

Кроме того, при строительстве ПСН к девелоперу предъявляются общие (можно сказать, упрощенные) пожарные, санитарные и другие нормы и нормативы. Таким образом, расходы по приспособлению помещения под конкретные цели (капитальному переоборудованию, перепланировке, отделке, подготовке и согласованию проектной документации) будет нести арендатор или новый собственник.

Предлагаемые на рынке аренды и купли-продажи ПСН риелторы условно классифицируют по классу:

- ПСН класса «люкс» – дорогостоящие объекты, отличающиеся необычной архитектурой и стилем, качественным и современным ремонтом, зальной планировкой, расположенные в исторических частях города (снабжены системой видеонаблюдения, охранной системой и пожарной сигнализацией);
- ПСН класса «премиум» – объекты современного типа с высотой потолков 4-6 м, расположенные рядом с административными сооружениями, автобусными остановками, станциями метро и т.п. (снабжены системой видеонаблюдения, охранной системой и пожарной сигнализацией, надземной и подземной парковкой);
- ПСН класса «стандарт» – помещения советского периода постройки с высотой потолков не более 3,5 м, коридорными и смешанными планировками, требующие ремонта и модернизации мебели.
- ПСН класса «эконом» – помещения небольшого размера, расположенные в жилых домах и оборудованные отдельным входом.

В целом на рынке встроенных помещений срок экспозиции наиболее ликвидных объектов, предлагаемых в аренду или продажу по рыночным ставкам (ценам), в настоящее время достигает 2-х месяцев, объектов средней ликвидности – 3-4 месяца, менее ликвидных объектов – 5-6 месяцев. В отдельных случаях менее ликвидные объекты, а также объекты значительной площади, покупка которых требует наибольших инвестиций, могут экспонироваться значительно дольше – сроком до 1 года и более. При этом среднестатистический период занятия помещения одним арендатором составляет 3-5 лет. По прогнозам экспертов, скачок уровня вакансий на рынке коммерческих помещений станет самым ощутимым за последние 5 лет, в результате чего сроки экспонирования встроенных помещений могут увеличиться.

11.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Согласно п.п. е) п. 22 раздела VII «Подходы к оценке» ФСО № 7 «Оценка недвижимости», для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов, в отношении встроенных помещений, представлены в следующих разделах Отчета.

11.3.3. Анализ рынка объектов торгового назначения Санкт-Петербурга

Торговые (торгово-сервисные) помещения – это встроенные помещения, предназначенные для размещения торговых объектов и предприятий сферы услуг.

Предложение и спрос

Предложение

По данным ГУИОН,[9] во 2 квартале 2024 года сдаваемые в аренду и выставленные на продажу встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском). Их доля составила 50,3%. В центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) предлагалось к аренде и продаже около 37,5% встроенных торговых помещений. В остальных районах города объем предложения встроенных торговых площадей составил порядка 12,2%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений торгового назначения на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга во 2 квартале 2024 года площадью до 100 кв.м составила 50%. Доля предложения помещений от 100 до 300 кв.м составила еще 39%. Предложение помещений площадью от 300 до 500 кв.м составило 7%, от 500 кв.м – 4%.

Спрос[10]

По итогам 2 квартала 2024 года на крупных магистралях и торговых улицах Санкт-Петербурга открылось или готовилось к открытию около 52 торговых объекта против 48 закрытых объектов. В структуре открытий преобладали магазины одежды и обуви (46,2% от общего числа).

По итогам 2 квартала 2024 года доля свободных помещений на торговых магистралях Санкт-Петербурга несколько сократилась по сравнению с 2023 годом и составила. По разным оценкам, около 4,9-6,2% (в том числе: на Старо-Невском пр. – 8,9-12,5%, на Большой Морской ул. – 3,2%, на Невском пр. – 5,3%, на Большой Конюшенной ул. – 4,6%, на Большом пр. П.С. – 4,8%, на ул. Рубинштейна – 5,3%). Ротация при этом составила 4,2%.

Во 2 квартале 2024 года, как и в 2023 году, наиболее востребованными были встроенные помещения площадью до 100 кв.м с эффективными планировочными решениями, наименьшим спросом пользуются помещения площадью свыше 500 кв.м.

В зависимости от типа арендатора востребованы следующие площади:

- 100-500 кв. м - заведения общепита;
- 300-400 кв. м – продуктовые магазины с оборотом около 200-250 тыс. руб./день (из-за дефицита вакантных помещений такого метража продуктовый ритейл часто рассматривает помещения площадью 100-250 кв. м);
- 500-2000 кв. м – супермаркеты;
- 200-300 кв. м – медцентры и стоматологические клиники;
- 100-300 кв. м – магазины формата «у дома»;
- до 150 кв. м – узкоспециализированные магазины и лавки (мономагазины);
- 140 кв. м – магазины одежды;
- 120-200 кв. м – детские развивающие центры;
- 100 кв. м – аптеки;
- 50-100 кв. м - парикмахерские;

[9] Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе базы данных объявлений о сдаче в аренду и продаже встроенных помещений торгового назначения во 2 квартале 2024 года, которая включает 808 объектов общей площадью 138,2 тыс. кв.м.

[10] https://www.malls.ru/rus/news/bolee-50-magazinov-i-restoranov-otkrylos-na-ulitsakh-sankt-peterburga-s-nachala-2024-goda.shtml, https://nikoliers.ru/upload/iblock/6c1/wjvvd3bn1lt2vm4hx56vn96ctijbj4as.pdf, https://kf.expert/publish/Rynok-Street-Retail-Sankt-Peterburg-H1-2024

- 80-100 кв. м - салоны красоты и SPA (отдельные заведения с широким ассортиментом услуг арендуют площади более 250 кв. м);
- 50-80 кв. м – пункты выдачи интернет-магазинов.

При этом крупные ритейлеры сохраняют интерес к открытию небольших магазинов формата «у дома» и продвижению онлайн-торговли.

Что касается срока, на который заключаются договора аренды торговых помещений, то в настоящее время арендодатели предпочитают долгосрочную аренду. Подавляющее большинство помещений предлагается индивидуальным предпринимателям минимум на 2-3 года, сетевым операторам – на 7-10 лет. При этом заявляется ежегодная индексация арендной ставки в размере 5-7% и обеспечительный платеж.

Ценовые характеристики

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений торгового назначения являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- степень проходимости места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков и т.п.;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входа(ов), включая количество и ориентация на улицу / во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- наличие витринных окон;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ;
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных торговых помещений можно разделить на 4 группы. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах:

Табл. 3. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений торгового назначения

Фактор	Вес
Престижность местоположения, интенсивность пешеходных потоков	0,1-0,5
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения, обеспеченность помещения коммуникациями, наличие витринных окон	0,1-0,35
Состояние здания, площадь помещения, условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	0,05-0,25

Источник: ГБУ «ГУИОН»

Арендные ставки и цены

Во 2 квартале 2024 года относительно 2 квартала 2023 года уровень арендных ставок на рынке встроенных торговых помещений увеличился на 3,7%, а уровень цен - на 4,6%.



Рис. 4. Динамика и прогноз арендных ставок и цен за встроенные торговые помещения (в рублях), %

Во 2 квартале 2024 года арендные ставки за торговые площади находились в диапазоне от 343 до 7333 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 44,7-1920 тыс. руб./кв.м.

Табл. 4. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) за встроенные торговые помещения в 2 квартале 2024 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1982	436-7333	327749	64583-1920000
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	1824	343-6667	241158	44658-617876
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	1391	606-2941	146297	45597-673077
В среднем по городу	**1813**	**343-7333**	**260434**	**44658-1920000**

* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь, расположение вблизи станций метрополитена).

Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

Арендные ставки и цены за торговые площади по районам города представлены ниже.

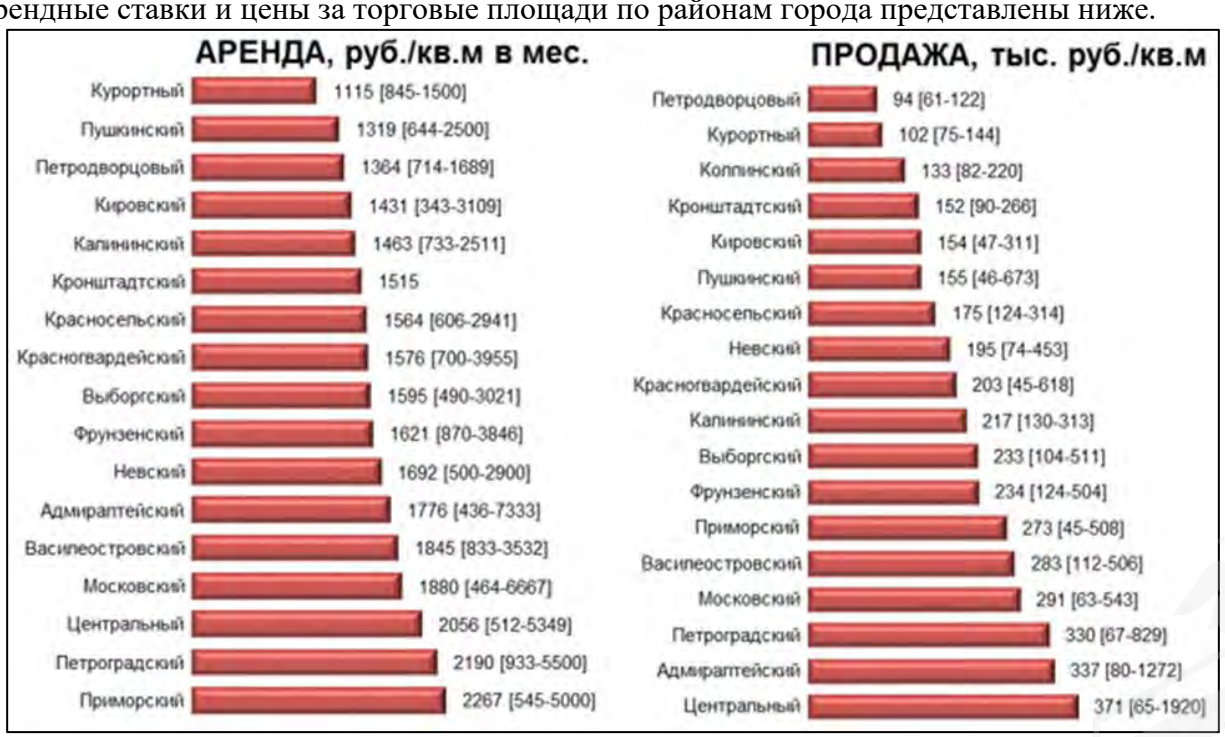


Рис. 5. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные торговые помещения во 2 квартале 2024 года (по районам)

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного торгового помещения во 2 квартале 2024 года в среднем составил 3% (2-7%) на рынке аренды и 3% (3-8%) на рынке купли-продажи.[11]

Коэффициент капитализации в среднем составил 7,8%, варьируясь в диапазоне от 5,4% до 9,3%.



Рис. 6. Динамика ставки капитализации встроенных торговых помещений, %

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», во 2 квартале 2024 года ставка капитализации торговых помещений и зданий составила в среднем 9%, варьируясь в диапазоне от 8% до 11%. Интервал между нижним и средним значением характерен для объектов коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской области, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города, соответственно, может отличаться в границах указанного диапазона применительно к отдельно взятому региону.

11.3.4. Операционные расходы

Операционные расходы включают в себя эксплуатационные расходы и затраты, связанные с владением имуществом. Их размер может составлять 15-50% от стоимости аренды в зависимости от характеристик того или иного помещения, а также от параметров хозяйственной деятельности арендатора/покупателя.

Основные статьи операционных расходов для встроенных помещений следующие:

- страхование имущества (ответственности арендатора перед третьими лицами);
- налог на имущество;
- отчисления на капитальный ремонт (11,9-12,99 руб./кв.м общей площади помещений в месяц[12]) и эксплуатацию инженерного оборудования;
- страхование от потерь при простое (недозагрузке) помещений и потерь от недосбора арендной платы.

Как правило, вышеперечисленные статьи операционных расходов при сдаче в аренду встроенных помещений нежилого фонда включаются арендодателем в ставку арендной платы и отдельно в договоре не выделяются.

Процент недозагрузки и потерь от недосбора арендной платы рассчитывается по формуле:[13]

$$K_{\text{нд}} = K_n \times \frac{n_c}{n_a}, \text{ где}$$

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования (недозагрузки) помещений, %;

K_n – коэффициент оборачиваемости арендных площадей (доля арендных площадей, на которых в течение года происходит ротация арендаторов), %;

n_c – средний период в течение года, необходимый для поиска новых арендаторов после ухода старых, мес.;

n_a – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, мес.

Под эксплуатационными расходами, как правило, понимаются расходы, связанные с использованием имущества. В сегменте встроенных помещений – это, в основном, платежи

[11] Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka)
[12] Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2022 № 1256 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2023 году»
[13] www.dpo-group.ru/business/report7-4.asp

за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), которые могут составлять до 80-90% от суммы эксплуатационных расходов и чаше всего оплачиваются арендатором отдельно[14]. Стоит отметить, что в большинстве случаев для данного сегмента рынка недвижимости эксплуатационные расходы представляют собой почти все операционные расходы по объекту (в отличие от профессионально управляемых объектов недвижимости, например, бизнес-центров и торговых комплексов, где в состав операционных расходов включаются также затраты на охрану, услуги управляющей компании, эксплуатацию здания, рекламу, содержание паркинга и т.п.).

Тарифы на коммунальные услуги, в том числе для прочих потребителей, устанавливаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга:

Табл. 5. Тарифы на коммунальные услуги для прочих потребителей с 01.01.2023

Наименование коммунальной услуги	Тариф (без НДС)
Холодное водоснабжение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), в том числе: – питьевая вода, руб./куб.м, – техническая холодная вода, руб./куб.м	 39,26 7,08
Водоотведение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), руб./куб.м	46,00
Отопление и горячее водоснабжение (ГУП «ТЭК СПб»), руб./Гкал	1743,43-2850,02
Электроснабжение (единые/котловые тарифы), в том числе: – одноставочный тариф, руб./МВтч, – двуставочный тариф (содержание электрических сетей), тыс. руб./МВт в мес., – двуставочный тариф (оплата технологического расхода/потерь в электрических сетях в зависимости от диапазона напряжения), руб./МВтч	 1739,31-4626,45 1036,95-1879,78 76,72-761,69
Предельные единые тарифы на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Санкт-Петербурга	1139,64

Источники: ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (https://www.vodokanal.spb.ru/dlya_abonentov/tarify1), ГУП «ТЭК» (https://www.gptek.spb.ru/abonentam/tarif/), распоряжения Комитета по тарифам СПб №203-р от 28.11.22 и №162-р от 16.11.22 (http://tarifspb.ru/documents/acts)

В 2 квартале 2024 года среднемесячный размер коммунальных платежей составил:

- для торговых помещений – 132,8-166 руб./кв.м;
- для ПСН – 116,1-132,8 руб./кв.м.

11.3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Срок экспозиции на рынке встроенных помещений в среднем составляет:

- 2 мес. для наиболее ликвидных объектов;
- 3-4 мес. для объектов средней ликвидности;
- 5-6 мес. для менее ликвидных объектов (при значительных инвестициях – до 1 года и более).

Арендные ставки и цены за встроенные помещения во 2 квартале 2024 года относительно 2 квартала 2023 года выросли на 3,7% и 4,6% в сегменте торговых помещений.

Диапазон арендных ставок и цен за встроенные помещения во 2 квартале 2024 года составил 343-7333 руб./кв.м в мес. и 44,7-1920 тыс. руб./кв.м в сегменте торговых помещений.

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного помещения во 2 квартале 2024 года в среднем составил 3% (2-7%) и 3% (3-8%) в сегменте торговых помещений.

Коэффициент капитализации по данным ГБУ «ГУИОН» составил 7,8% (5,4-9,3%) в сегменте торговых помещений.

Коэффициент капитализации по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» составил 9% (8-11%) в сегменте торговых помещений.

[14] Данные ЗАО "Агентство Бекар"

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

В соответствии с разделом 6 ФСО II: «Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки».

В соответствии с разделом VI «Анализ наиболее эффективного использования» ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. 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.

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости Объекта оценки. Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

Юридическая разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат градостроительной документации, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

Физическая возможность: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования, разрешенных юридически.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, показатель NPV (net present value – чистая приведенная стоимость) для которых имеет положительное значение.

Максимальная продуктивность (наибольшая стоимость): рассмотрение всех физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта и выявление среди них наиболее прибыльного варианта использования, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

12.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отношении объекта недвижимого имущества оценке подлежит рыночная арендная плата.

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

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

Оцениваемое помещение расположено на 1 этаже 7-этажного многоквартирного жилого дома 1895 года постройки, по адресу: г.Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А.

В настоящее время помещение не используется.

Юридическая разрешенность. При анализе юридической допустимости Оценщик рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство, которые могут изменить конкретные виды потенциального использования.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, Объект оценки представляет собой нежилое помещение. Таким образом, Оценщиком принято решение не рассматривать в качестве наиболее эффективного использования жилую функцию, как не соответствующую критерию юридической допустимости.

Оценщику не были предоставлены сведения о запретах или ограничениях на использование Объекта оценки под какие-либо другие нежилые функции. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно торгового (торгово-сервисного), офисного и производственно-складского.

Физическая возможность. Рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования. Для Объекта оценки физически возможен любой из юридически допустимых вариантов использования.

Согласно п. 7 раздела III ФСО № 7, в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. В результате анализа предоставленной документации источники экологических загрязнений на территории Объекта оценки выявлены не были. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения территории Объекта оценки (см. п. 9.2 «Специальные допущения»).

Финансовая оправданность

Рассмотрение тех физически возможных и юридически разрешенных вариантов использования, которые будут приносить доход.

Объект оценки располагает помещениями, которые по своим характеристикам могут быть использованы под торговую, офисную и производственно-складскую функцию. В связи с имеющимся коммерческим потенциалом Объекта у Оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемом помещении.

Следовательно, варианты использования Объекта под торговлю, офис или производственно-складской объект являются финансово оправданными.

Максимальная эффективность. Рассмотрение того, какой из физически возможных, юридически разрешенных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет соответствовать ее наибольшей стоимости.

На этапе максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта оценки.

Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен аренды на офисы, который, в свою очередь, выше уровня цен аренды на производственно-складские объекты.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической допустимости, правомочности и финансовой оправданности, опираясь на описание характеристик Объекта оценки, приведенное в разделе 10.4 Отчета.

Таким образом, в данном случае наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование в качестве нежилого помещения коммерческого назначения, в сегменте помещений торгового назначения.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Настоящая оценка выполнена для определения рыночной арендной платы за Объект оценки.

В настоящем разделе приведены краткое описание подходов и методов оценки стоимости объектов недвижимости, и выбор подходов и методов оценки арендной платы за Объект оценки.

13.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

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

13.1.1. Сравнительный подход

В соответствии с разделом II ФСО V, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

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

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

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

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

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

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

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

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

13.1.2. Доходный подход

В соответствии с разделом III ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих

денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- ✓ определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- ✓ прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- ✓ определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- ✓ вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- ✓ сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- ✓ срок полезного использования объекта оценки;
- ✓ специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

13.1.3. Затратный подход

В соответствии с разделом IV ФСО V, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

13.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Определение рыночной стоимости Объекта оценки производится в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. В соответствии с разделом VI «Подходы к оценке» ФСО № 7, для оценки объектов недвижимости используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

13.2.1. Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются 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;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный

сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

13.2.2. Доходный подход

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа

рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой. в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

13.2.3. Затратный подход

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

13.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденному приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», Оценщик вправе самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности; при этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

13.3.1. Сравнительный подход

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

В соответствии с ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных предполагаемому к сдаче в аренду, достаточно хорошо развит, что делает возможным применение сравнительного подхода при определении рыночной величины арендной платы.

13.3.2. Доходный подход

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

В соответствии с ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов; для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

В соответствии с классическими методами доходного подхода, рыночная стоимость права аренды за Объект недвижимости может быть определена двумя подходами:

1. Методом остатка как чистый операционный доход арендатора от использования объекта.

- Процедура оценки рыночной стоимости величины арендной платы классическим методом доходного подхода включает следующие последовательные шаги:
  - ✓ Определение потенциального и действительного валового дохода;
  - ✓ Определение операционных расходов;

Рыночная стоимость величина арендной платы за объект может быть определена как текущая стоимость потока чистого операционного дохода.

При этом для определения чистого операционного дохода будет являться ставка арендной платы, рассчитанная в рамках сравнительного подхода. Стоит отметить, что данный метод, в основе которого лежит искомая арендная плата, определенная в рамках сравнительного подхода, искусственно приведет к снижению в разы значимости доходного подхода, при согласовании величины рыночной арендной платы по подходам.

1. Метод компенсации затрат арендодателя основан на следующем принципе: арендодатель вкладывает денежные средства в постройку или покупку приносящей доход недвижимости в обмен на право получать в будущем доход от сдачи ее в аренду и от последующей продажи. При этом арендный платеж должен обеспечить арендодателю определенную норму дохода и позволить по окончании срока аренды восстановить объект до первоначального состояния, или, в случае износа объекта аренды до состояния, делающего его восстановление экономически нецелесообразным, снести объект и построить новый.

Методикой расчета рыночной стоимости величины арендной платы на основе метода компенсации затрат вначале предусматривается определение рыночной стоимости сдаваемого в аренду объекта недвижимости, а затем проведение расчета арендной ставки, исходя из требуемой владельцами аналогичной недвижимости нормы дохода на вложенные средства.

Вследствие высокой чувствительности расчетной величины от значения коэффициента капитализации и большого количества допущений при его определении, данный метод не обеспечивает необходимой точности.

Определение рыночной арендной ставки обоими методами доходного подхода, вследствие большого количества допущений и высокой чувствительности, не обеспечивают необходимой точности и значимости, и применяются для оценки аренды объектов в случае невозможности или ограниченности применения сравнительного подхода.

Таким образом, при определении рыночной арендной платы нецелесообразно применение методов доходного подхода.

13.3.3. Затратный подход

Согласно ФСО V, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Согласно п. 24 раздела VII «Подходы к оценке» ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектов капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Согласно п. 24 б); в) ФСО № 7, затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения доходного и сравнительного подходов к оценке.

Затратный подход основывается на калькуляции затрат на содержание объекта недвижимости с учетом нормы прибыли. Очевидно, что затратный подход в таком его виде ориентирован исключительно на внутренние процессы арендодателя и не учитывает рыночной ситуации, т.е. его достоверность заведомо ниже других подходов, основных на рыночных данных. Такой подход, как правило, используется при определении права пользования уникальными или специфичными объектами, рынок аренды которых отсутствует. Объект оценки, величина арендной платы за права пользования и временного владения которыми определяется в рамках данного отчета, не относится к уникальным или специфичным объектам: рынок аренды таких объектов достаточно хорошо развит.

В связи с вышеизложенным, в данном Отчете при определении рыночной арендной платы затратный подход не используется.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В данном случае, принимая во внимание наличие достаточного количества информации о предложениях аренды сопоставимых по характеристикам объектов, проведение оценки в рамках сравнительного подхода возможно.

Основные положения сравнительного подхода, в соответствии с ФСО № 7, представлены в разделе 13.2 «Краткая характеристика подходов к оценке объектов недвижимости» Отчета.

Для определения арендной платы за Объект оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик применил метод сравнения продаж.

14.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях. При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Согласно п. 22 ФСО № 7, основные элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами- аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения арендованных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

14.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода используются две группы методов расчета корректировок: *количественные* и *качественные.* Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и аналогов, используемых для оценки. Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, увеличенному на единицу, то для оценки используются *количественные методы*: анализ пар данных, анализ групп данных, матричная алгебра, статистический и корреляционно-регрессионный анализ, графический анализ, анализ чувствительности, анализ затрат и проч. Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, увеличенного на единицу, то для оценки используются *качественные методы* расчета корректировок: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок (ранговый анализ) или метод интервью.

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. Также из группы методов количественного анализа широкое применение имеет метод парных продаж. Данный метод используется при ограниченном количестве аналогов.

Из группы методов качественного анализа наиболее применимым является метод построения квалиметрической модели, в котором комбинируются объективные характеристики объекта и оценки специалистов. Данный метод используется в случае затруднительного подбора объектов-аналогов, необходимых для реализации указанных ранее методов.

Также в рамках сравнительного подхода может использоваться метод последовательных корректировок. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной арендной ставки за оцениваемый объект.

Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод последовательных корректировок, поскольку отображает ситуацию, сложившуюся на рынке аренды на дату оценки.

Метод последовательных корректировок

В рамках данного метода стоимость недвижимого имущества определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^{N} q_j \cdot C^{OA}{}_j,$$

, где

C_c – арендная ставка оцениваемого объекта недвижимости, руб. / кв. м / мес.;

N – количество объектов-аналогов;

j – порядковый номер объекта-аналога;

q_j – весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;

$C^{OA}{}_j$ – Скорректированная арендная ставка объекта-аналога, руб. / кв. м / мес.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов СОАj вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j-го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Весовые коэффициенты qj определяются как отношение коэффициента соответствия каждого аналога объекту оценки (который обратно пропорционален совокупной корректировке) к их суммарной величине (определение вклада стоимости каждого аналога в искомую стоимость Объекта оценки).

14.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Выбор элементов сравнения

В соответствии с п. 22 раздела VII ФСО № 7 «Оценка недвижимости», для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Выбор элементов сравнения осуществлялся с учетом выводов, сделанных в разделе 12 Отчета. В результате, при отборе объектов-аналогов были учтены следующие элементы сравнения:

- тип объекта;
- состав прав на объект;
- ограничения (обременения) прав;
- назначение (сегмент рынка, вид использования);
- местоположение;
- состав коммуникаций;
- физическое состояние;
- площадь.

Выбор объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов рассматривались предложения аренды коммерческих объектов, в сопоставимом сегменте с Объектом оценки, расположенных в Петроградском административном районе Санкт-Петербурга.

В результате анализа рынка аренды коммерческой недвижимости было выявлено 4 объекта-аналога, информация по которым представлена в табл. 6 Отчета.

При отборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался всеми доступными возможностями для получения информации об объектах-аналогах и принимает все полученные сведения в качестве достоверных. Копии интернет-страниц, содержащие сведения по объектам-аналогам, представлены в Приложении 16.3 к настоящему Отчету.

Информация о площадях помещений, а также о местоположении уточнялась в ходе телефонного интервью или по данным Росреестра.

14.4. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются 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.

Как правило, когда речь идет об аренде коммерческой недвижимости, используют удельный показатель арендной ставки, выраженной за 1 кв. м / мес. Оценщиком было принято решение использовать в качестве сопоставимой единицы сравнения удельный показатель арендной ставки, за 1 кв. м / мес., в российских рублях.

Табл. 6. Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов по аренде в регионе расположения Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
Адрес местоположения	г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А	Аналог 1 Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 38/9	Аналог 2 Санкт-Петербург, Солдатский пер., 5	Аналог 3 Санкт-Петербург, ул. Некрасова, 8	Аналог 4 Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., 46
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права на помещение	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Без учета ограничений (обременений)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Вид оплаты	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный
Условия кредитования	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Иные условия	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка					
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	14.11.2024	14.11.2024	14.11.2024	14.11.2024	14.11.2024
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Иные условия	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Вид использования (назначение)	ПСН, торговое	ПСН, торговое	ПСН, торговое	ПСН, торговое	ПСН, торговое
Местоположение объекта					
Адм. район СПб	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Характеристика родительского объекта	Многоквартирный жилой дом	Многоквартирный жилой дом	Многоквартирный жилой дом	Многоквартирный жилой дом	Многоквартирный жилой дом
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв. м	17,10	44,00	56,10	49,80	44,00
Расположение на этаже	1 этаж	Подвал	1 этаж	Подвал	1 этаж
Высота потолков	2,48	2,89	2,7	2,4	3,01
Характеристика местоположения относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Тип входа	Отдельный с улицы	Общий с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Состояние отделки	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация. Водоснабжение отсутствует	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Экономические характеристики					
Уровень операционных расходов	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
Адрес местоположения	**г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А**	**Аналог 1** **Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 38/9**	**Аналог 2** **Санкт-Петербург, Солдатский пер., 5**	**Аналог 3** **Санкт-Петербург, ул. Некрасова, 8**	**Аналог 4** **Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., 46**
Состав арендаторов, иные характеристики	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Арендная плата, руб. / объект / мес.	**?**	**120 000**	**150 000**	**150 000**	**120 000,00**
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	**?**	**2 727**	**2 674**	**3 012**	**2 727**
НДС в составе арендной ставки	без учета НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
КУ в составе арендной ставки	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР
Источник информации	Данные Заказчика	https://spb.cian.ru/ rent/commercial/309690079/	https://spb.cian.ru/ rent/commercial/309818899/	https://spb.cian.ru/ rent/commercial/306871245/	https://spb.cian.ru/ rent/commercial/303519757/

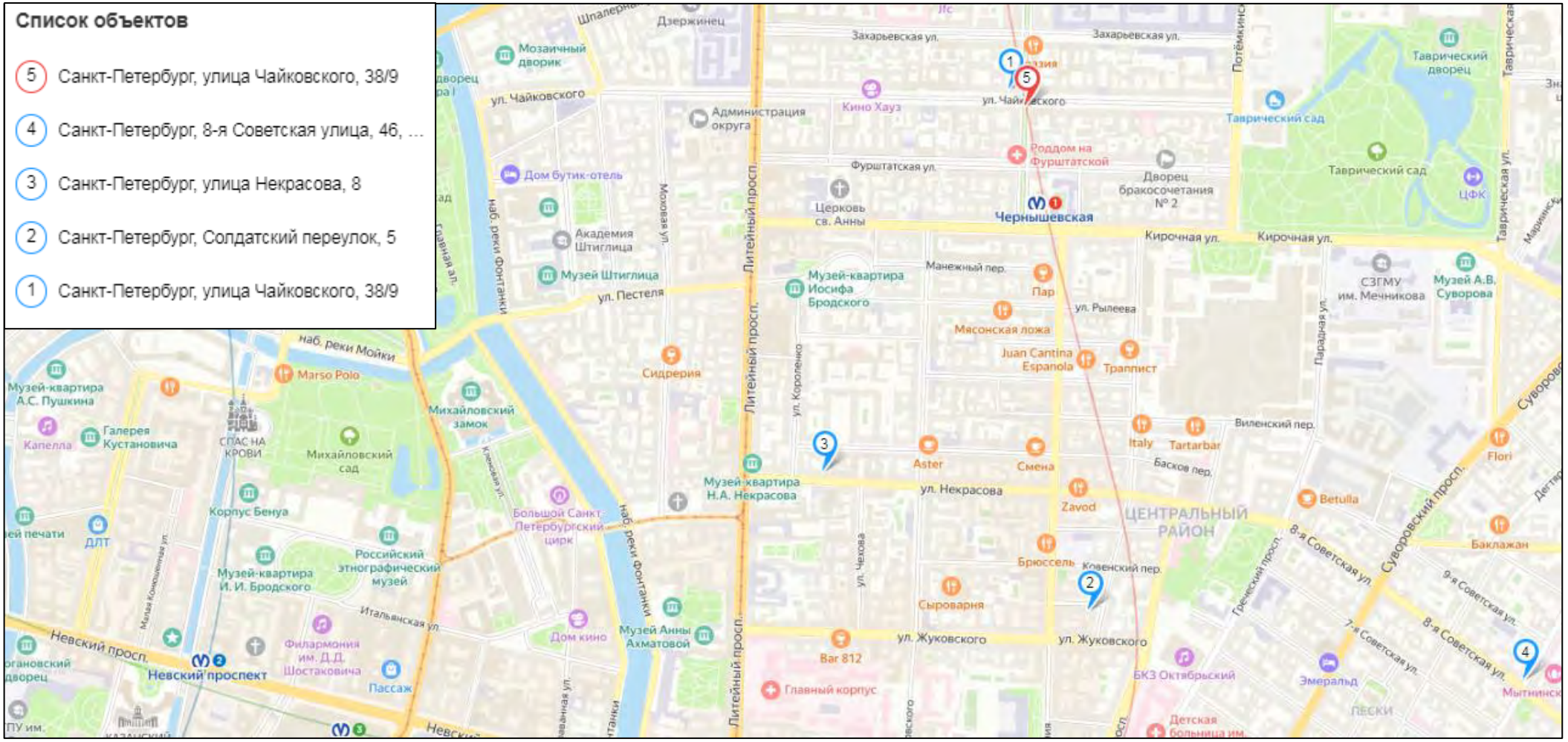


Рис. 7. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов по аренде

14.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемые права на объекты-аналоги – право пользования (аренды), что сопоставимо с Объектом оценки. Таким образом, корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (трансакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п. Предполагается, что условия финансирования у всех объектов-аналогов и оцениваемых объектов аналогичны, т.к. Оценщик не располагает сведениями о каких-либо особых условиях при сдаче объектов в аренду.

НДС в составе цены предложения. В арендную ставку Объекта оценки величина НДС (20%) не включена, объекты-аналоги предлагаются на продажу на общих рыночных условиях.

На рынке коммерческой недвижимости, как правило, публикуются объявления о продаже или аренде объектов недвижимости, продавцы которых относятся к различным субъектам налогообложения, что не всегда отмечается в объявлениях.

90% игроков рынка являются физическим лицами или индивидуальными предпринимателями, находящимися на упрощенной системе налогообложения. Минимальное количество участников предложений по продаже/аренде объектов недвижимости выставлено от юридических лиц, находящихся на классической системе налогообложения (цена предложений от этих участников содержит НДС «в том числе»).

Исходя из этого, Оценщик считает, что рынок коммерческих объектов сложился, как рынок необлагаемый НДС или как НДС в том числе. Система налогообложения, на которой находятся участники рынка, не влияет на величины цен/арендных ставок предложений, сложившихся на данном рынке.

Таким образом, Оценщик принимает заявленную величину предложения как «НДС в том числе» как конечную, максимальную величину, используемую в расчетах, и очищает ее от НДС.

КУ в составе цены предложения

Корректировка по данному фактору, в случае необходимости, вносится на основании данных анализа рынка (см. раздел 11.3 Отчета).

Условия рынка

Корректировка по данному фактору предполагает исследование изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидок к ценам предложений, иных условий, включая учет налогов.

Все объекты-аналоги, анализируемые в расчетах, предлагались на продажу на дату, максимально приближенную к дате оценки – в ноябре 2024 года, поэтому корректировка на условия рынка равна нулю.

Запрашиваемые цены продаж по выбранным объектам-аналогам не являются окончательными, а представлены с учетом возможного снижения в случае заключения сделки.

По данным СтатРиелт[15], скидки к ценам предложений на 01.10.2024 составляют:

[15] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	**0,95**	**0,96**	**0,95**	**0,94**
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,92**
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,92**
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	**0,92**	**0,93**	**0,92**	**0,90**
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	**0,83**	**0,85**	**0,84**	**0,79**
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,69	0,95	**0,86**	**0,88**	**0,86**	**0,82**
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,95	**0,88**	**0,90**	**0,88**	**0,85**
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	**0,96**	**0,96**	**0,96**	**0,95**
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	**0,95**	**0,96**	**0,95**	**0,94**
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,96	**0,93**	**0,94**	**0,94**	**0,92**

01.10.2024

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Оцениваемое помещение среднеликвидное; скидка на торг принимается на уровне 4% (по А-группе, среднее значение в торговом сегменте).

Иные условия, влияющие на стоимость, не выявлены.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения объектов-аналогов представлен в таблице далее по тексту Отчета.

Табл. 7. Внесение корректировок по первой группе элементов сравнения

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	**г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А**	**Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 38/9**	**Санкт-Петербург, Солдатский пер., 5**	**Санкт-Петербург, ул. Некрасова, 8**	**Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., 46**
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	-	2 727	2 674	3 012	2 727
Передаваемые имущественные права на помещение	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%	0%
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		2 727	2 674	3 012	2 727
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		2 727	2 674	3 012	2 727
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		2 727	2 674	3 012	2 727
Условия рынка					
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	14.11.2024	14.11.2024	14.11.2024	14.11.2024	14.11.2024
Корректировка на изменение цен, %		0%	0%	0%	0%
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка (скидка на торг), %		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		2 618	2 567	2 892	2 618
НДС в составе цены предложения	без учета НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Корректировка на НДС, %		20%	20%	20%	20%
Передаваемые имущественные права на помещение		2 182	2 139	2 410	2 182
Корректировка на КУ и ЭР		0	0	0	0
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		2 182	2 139	2 410	2 182
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м	**?**	**2 182**	**2 139**	**2 410**	**2 182**

14.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Основные ценообразующие факторы, по которым были выявлены различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, и расчет соответствующих поправок в рамках второй группы корректировок представлены далее по тексту.

Корректировка на тип объекта

Все отобранные объекты-аналоги, так же, как и Объект оценки, являются нежилыми встроенными помещениями, расположенными в МКД. Корректировка по данному фактору не вносится.

Корректировка на встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание

Объект оценки представляет собой нежилое помещение; объекты-аналоги – встроенные помещения. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение в административном районе

Все отобранные объекты-аналоги расположены в сопоставимых локациях Центрального административного района СПб, корректировка не вносится.

Корректировка на тип входа

Как показывает анализ рынка, арендные ставки за помещения, имеющие общий вход ниже, чем арендные ставки за помещения, оборудованные отдельным входом. При этом, помещения, вход в которые осуществляется с улицы, более востребованы, чем те, вход в которые осуществляется со двора.

Базой для расчета корректировки на тип входа служит коэффициент, определяемый для оцениваемого объекта и объектов сравнения. Данный коэффициент можно определить, используя данные экономико-математической модели «Модель определения стоимости права аренды за объекты нежилого фонда» на 1 квартал 2024 года («Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения стоимости права собственности объектов нежилого фонда, методом массовой оценки», согласно аналитическим данным ГБУ «ГУИОН»).

Табл. 8. Значение коэффициентов типа входа

Тип входа	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,90	0,93	0,92
Отдельный со двора	0,75	0,87	0,90
Общий со двора	0,69	0,81	0,84
Через проходную	0,60	0,75	0,76

К расчету принимается коэффициент для торговой функции, учитывая сегмент Объекта оценки.

Величина корректировки определяется следующим образом:

$$К_{тд} = \left(\frac{С_{ОО}}{С_{ОА}} - 1\right) \cdot 100\%$$

где $К_{тд}$ – размер корректировки;

$С_{ОО}$ – значение коэффициента для Объекта оценки;

$С_{ОА}$ – значение коэффициента для объекта-аналога.

Общая площадь (фактор масштаба)

Критерием оценки является востребованность (уровень спроса) размеров площади объектов рынком коммерческой (административной) недвижимости. Кроме того, учитывалось, что чем больше площадь объекта, тем ниже удельная стоимость, так называемая «скидка на опт».

Это корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на общую площадь, масштаб объекта. Критерием оценки служит общая площадь объекта. Стоимость удельной величины стоимости объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже меньших по площади объектов. Эта разница при сравнении аналогов обычно корректируется введением поправки на площадь.

По данным СтаРиелт[16], исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^{n}, \text{ где}$$

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

B – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

назначение	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,703
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,29	0,648

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

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

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

Корректировка на этаж расположения

Традиционно, рыночные цены помещений коммерческого назначения, расположенных на первом этаже, выше, чем цены аналогичных помещений, расположенных в подвале / цоколе здания или на втором и выше этажах.

Итоги расчетов СтатРиелт[17] на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,84	**0,81**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,01	**0,97**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,95	**0,91**

К расчету принимается коэффициент для торговой функции, учитывая сегмент Объекта оценки.

[16] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3441-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2024-goda

[17] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3597-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda

Корректировка на высоту помещения

Базой для расчета корректировки на высоту помещения служит коэффициент, определяемый для оцениваемого объекта и объектов сравнения. Данный коэффициент можно определить, используя данные экономико-математической модели «Модель определения стоимости права аренды за объекты нежилого фонда» на 1 квартал 2024 года («Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения стоимости права собственности объектов нежилого фонда, методом массовой оценки», согласно аналитическим данным ГБУ «ГУИОН»).

Табл. 9. Значение коэффициентов высоты помещения

Высота помещения	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Меньше или равно 2 м	0,67	0,67	0,75
От 2 до 2,5 м вкл.	0,89	0,88	0,86
От 2,5 до 3 м вкл.	1	1	1,00
Больше 3 м	1,04	1,04	1,10

К расчету принимается коэффициент для торговой функции, учитывая сегмент Объекта оценки.

Корректировка на состояние отделки

Все помещения находятся в нормальном состоянии, корректировка не требуется.

Корректировка на инженерные коммуникации

Корректировки рыночной стоимости объектов на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования – отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

Поскольку Объект оценки не обеспечен водоснабжением, требуется проведение корректировки.

Базой для расчета корректировки на обеспеченность коммуникациями служит коэффициент, определяемый для оцениваемого объекта и объектов сравнения. Данный коэффициент можно определить, используя данные экономико-математической модели «Модель определения стоимости права аренды за объекты нежилого фонда» на 1 квартал 2024 года («Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения стоимости права собственности объектов нежилого фонда, методом массовой оценки», согласно аналитическим данным ГБУ «ГУИОН»).

Табл. 10. Значение коэффициентов обеспеченности коммуникациями (элементы благоустройства)

Элементы благоустройства	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отсутствие электроснабжения	0,86	0,85	0,85
Отсутствие водоснабжения	0,88	0,83	0,92
Отсутствие отопления	0,82	0,78	0,91
Отсутствие канализации	0,88	0,81	0,92

К расчету принимается коэффициент для торговой функции, учитывая сегмент Объекта оценки.

Полученные значения корректирующих коэффициентов представлены в таблице далее по тексту Отчета.

Корректировки по другим выявленным элементам сравнения не производились, учитывая отсутствие различий у объектов-аналогов и Объекта оценки по ним.

14.7. ВНЕСЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта исследования на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования[18].

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта исследования.

18 Щербакова Н. А. Экономика недвижимости: учебное пособие / Н. А. Щербакова – НГТУ, 2002. - 88 с.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть сумму абсолютных значений корректировок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило: чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта исследования необходимо рассчитать весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта исследования по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \ldots + 1/(|S_n| + 1)},$$

где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1..n}$ – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

$1/S_n$ – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Внесение корректировок и расчет арендной ставки за Объект оценки в рамках сравнительного подхода представлено в таблице далее.

Табл. 11. Внесение корректировок и определение арендной ставки для Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	**г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А**	**Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 38/9**	**Санкт-Петербург, Солдатский пер., 5**	**Санкт-Петербург, ул. Некрасова, 8**	**Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., 46**
Цена предложения после корректировок первой группы, руб. / кв. м	**-**	**2 182**	**2 139**	**2 410**	**2 182**
Тип входа	**Отдельный с улицы**	**Общий с улицы**	**Отдельный с улицы**	**Отдельный с улицы**	**Отдельный с улицы**
Коэффициент	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		11,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	**17,1**	**44,0**	**56,1**	**49,8**	**44,0**
Коэффициент	1,000	1,185	1,238	1,212	1,185
Корректировка, %		18,5%	23,8%	21,2%	18,5%
Расположение на этаже	**1 этаж**	**Подвал**	**1 этаж**	**Подвал**	**1 этаж**
Коэффициент	1,00	0,81	1,00	0,81	1,00
Корректировка, %		23,5%	0,0%	23,5%	0,0%
Высота помещения	**2,5**	**2,89**	**2,70**	**2,40**	**3,0**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,89	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	12,4%	0,0%
Инженерные коммуникации	**Электроснабжение, отопление, канализация. Водоснабжение отсутствует**	**Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация**	**Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация**	**Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация**	**Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация**
Коэффициент	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Относительная валовая коррекция	-	41,1%	11,8%	45,0%	6,5%
Корректировка, руб.	-	897,0	253,3	1 085,1	142,8
Арендная ставка после корректировок второй группы, руб. / кв. м / мес.	-	**3 079**	**2 392**	**3 495**	**2 325**
Абсолютная валовая коррекция	-	65,1%	35,8%	69,0%	30,5%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)	-	1,5	2,8	1,4	3,3
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	17,0%	30,8%	16,0%	36,2%
Скорректированная арендная ставка, расчетное значение, без учета НДС, руб. / кв. м	**2 700**				

Определение надежности полученных результатов

При определении ценового показателя методом общих корректировок, формируется оценка среднего значения. Это среднее значение в предположении о симметричности закона распределения в выборке и выступает в качестве наиболее вероятного значения ценового показателя. Так как среднее значение ценового показателя рассчитывается не по всей генеральной совокупности объектов-аналогов, а лишь по ограниченной выборке, полученное среднее значение характеризует «истинное» среднее с возможной ошибкой.

Среднее по некоторой увеличенной выборке может отличаться от полученного по данной выборке значения, и таких увеличенных выборок может быть много. Т. е. «истинное» среднее, соответствующее генеральной совокупности, может отличаться от рассчитанного по выборке. Величина возможного отклонения может быть охарактеризована шириной доверительного интервала, за пределы которого значение «истинного» среднего не выйдет с заданной доверительной вероятностью.

Иными словами, границами доверительного интервала являются значения предельного отклонения (ошибки). В эконометрических расчетах принято вести расчеты для 95%-ного уровня доверительной вероятности.

При этом доверительный интервал определяется как разброс среднего значения на величину предельной ошибки, т. е.

$$\left[\overline{X} - \Delta; \overline{X} + \Delta\right], \text{ где}$$

$\overline{X}$ – среднее,

Δ – величина предельной ошибки.

Среднее значение определяется как:

$$\overline{X} = \frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n} X_i \text{ , где}$$

n – количество аналогов.

Табл. 12. Анализ полученных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов

Наименование	Значение	
Рыночная стоимость, руб. / кв. м	**2 700**	
Количество аналогов	4	
Минимальное значение, руб. / кв. м	2 324,6	
Максимальное значение, руб. / кв. м	3 494,8	
Среднее значение, руб. / кв. м / мес.	**2 822,6**	
Среднеквадратичное отклонение (Sigma)	562,9	
Стандартная ошибка (Sigma*)	281,4	
Доверительная вероятность (P)	95%	
Нормированное отклонение (t)	3,1824	
Предельная ошибка, руб. / кв. м	**895,7**	
Предельная ошибка	**31,7%**	
Доверительный интервал, руб. / кв. м	**от 1927**	**… до 3718**

Таким образом, предельная ошибка не превышает предельно допустимого значения, а рассчитанная Оценщиком арендная ставка Объекта оценки попадает в доверительный интервал с вероятностью 95%.

Табл. 13. Итоговые результаты расчета арендной платы

Показатель	Ед. изм.	Значение
Общая площадь Объекта оценки	кв. м	17,10
Рыночная арендная ставка, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов (расчетная величина)	руб./кв.м в мес., без учета НДС	**2 700,00**
Рыночная арендная ставка, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	руб./кв.м/мес., с учетом НДС	**3 240,00**
Рыночная арендная плата, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов (округленно)	руб./год, без учета НДС	**550 000**
Рыночная арендная плата, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	руб./год, с учетом НДС	**660 000**

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик объекта недвижимости является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке.

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

В данном разделе отчета Оценщиком сведены все данные, полученные в ходе проведения оценки, и принято окончательное решение о рыночной стоимости оцениваемого Объекта.

Для проведения расчетов в целях определения рыночной величины арендной платы за недвижимое имущество использовался единственно сравнительный подход. Обоснование выбора подходов для целей оценки и отказ от доходного и затратного подходов приведены в разделе 13.3 Отчета. Принимая во внимание тот факт, что рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга насыщен на дату оценки предложениями об аренде объектов, аналогичных оцениваемому, Оценщик считает, что сравнительный подход в данном случае наибольшее достоверно отражает состояние рынка коммерческой недвижимости в сегменте аренды.

Таким образом,

Рыночная величина годовой арендной платы за нежилое помещение 21-Н площадью 17,1 кв.м с кадастровым номером 78:31:0001199:2872, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А, по состоянию на 14.11.2024, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов составляет, округленно:

550 000 руб., без учета НДС,

или

660 000 руб., с учетом НДС.

В соответствии с п. 30 раздела VIII «Согласование результатов оценки» ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с требованием п. 15 Задания на оценку, границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется. Таким образом, Оценщик в рамках настоящего Отчета не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться арендная плата за Объект. (см. раздел 9.2 «Специальные допущения» Отчета).

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение к государственному
контракту от 22.12.2023
№ 23000799

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 90

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое помещение 21-Н площадью 17,1 кв.м с кадастровым номером 78:31:0001199:2872, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А
2. Имущественные права на объект оценки: государственная собственность Санкт-Петербурга
3. Цели оценки: определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»
4. Дата проведения оценки: оценка проводится в ценах на дату осмотра
5. Вид стоимости: рыночная
6. Предпосылки стоимости:
- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная.

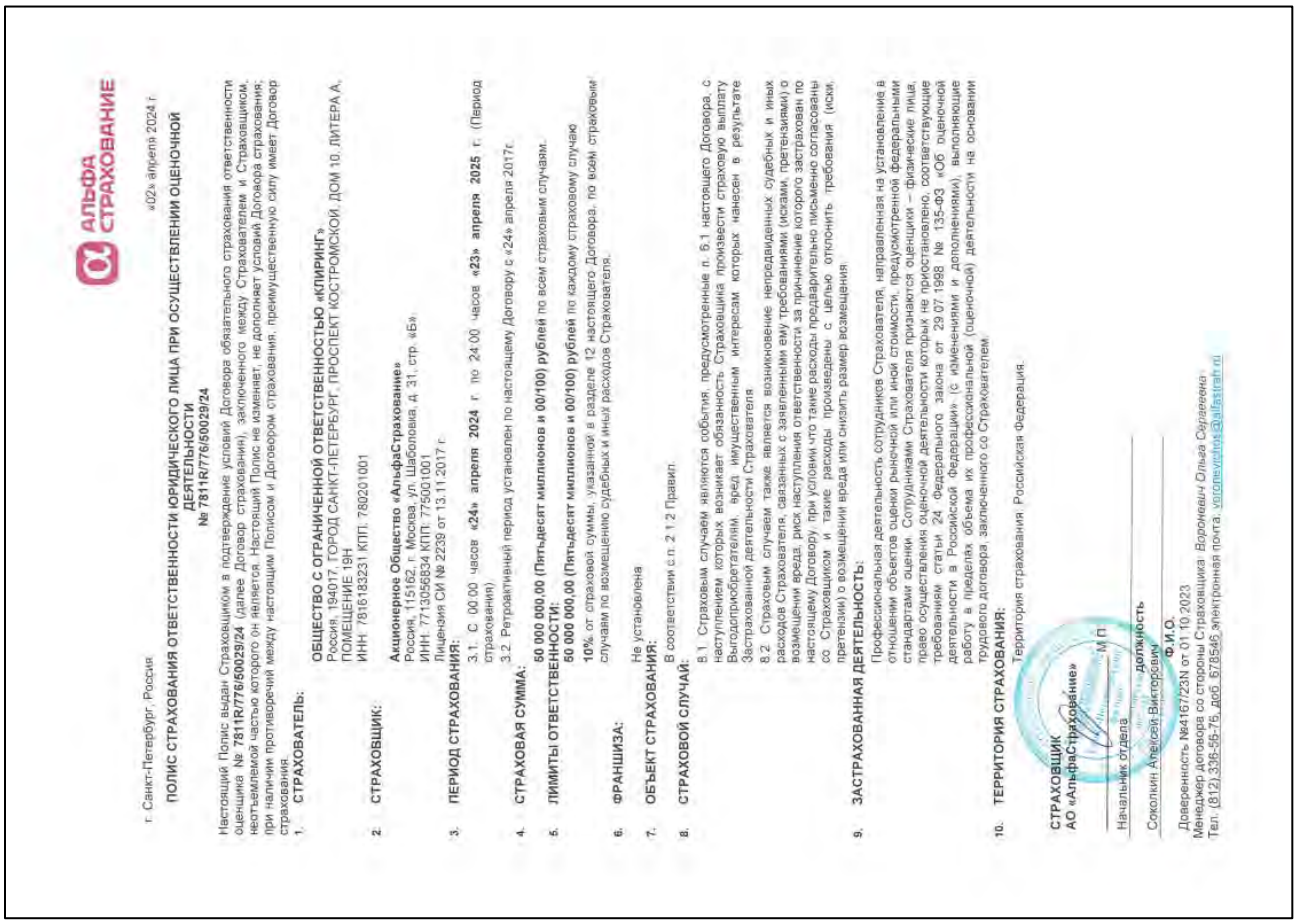
7. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта, ограничения (обременения) этих прав: право владения и пользования (право аренды); при проведении оценки принять, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы
8. Срок проведения оценки: устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 22.12.2023 № 23000799
9. Характеристики объекта оценки: принять в соответствии с представленными документами
10. Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете
11. Указание на форму составления отчета об оценке: отчет об оценке представляется в бумажном виде, копии отчета предоставляются на электронном носителе, а также в форме электронного документа, подписанного усиленной электронной подписью
12. Ограничения оценки: не выявлены
13. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки: отчет об оценке может использоваться для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды; результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
14. Требования к отчету об оценке:
Соответствие требованиям:
- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611

15. Прочие условия:
- границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется;
- рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов

ЗАКАЗЧИК	ИСПОЛНИТЕЛЬ
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга Заместитель председателя Комитета	Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ» Генеральный директор
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00E0DC417D5F44CD11BA389F6BDC4AFC82 Владелец **Позил Максим Геннадиевич** Действителен с 23.10.2023 по 15.01.2025	ООО "КЛИРИНГ" Шмаков Р.А. Подписано цифровой подписью: ООО "КЛИРИНГ" DN: 1.2.643.100.4=120A3738313631383332313, 1.2.643.100.3=120B3032343431393631373335, 1.2.643.100.1=120D3130323738303830313032393, 1.2.643.3.131.1.1=120C3736303430353930333136, c=RU, st=78 г. Санкт-Петербург, l=г. Санкт-Петербург, street=пр-кт Костромской, 10, лит А, Помещ. 19н, o=ООО "КЛИРИНГ", ou=ООО "КЛИРИНГ", title=ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР, givenName=Евгений Анатольевич, sn=Шмаков Дата: 2024.11.06 17:36:05 +03'00'

16.2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

16.2.1. СТРАХОВОЙ ПОЛИС ООО «КЛИРИНГ»



г. Санкт-Петербург, Россия «02» апреля 2024 г.

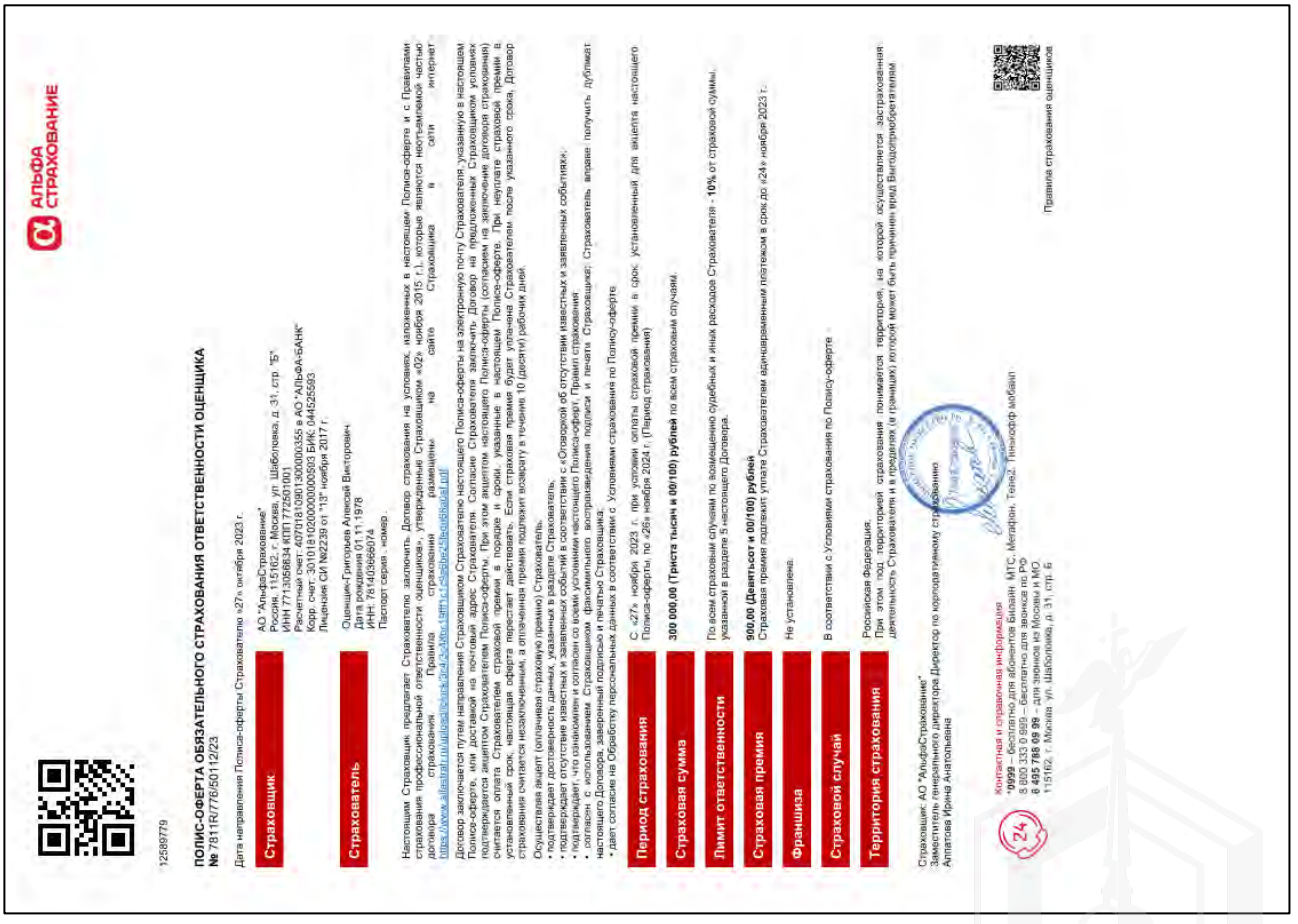
ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/60029/24

Настоящий Полис выдан Страхователем в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **7811R/776/60029/24** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КЛИРИНГ»**, Россия, 194017, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОСПЕКТ КОСТРОМСКОЙ, ДОМ 10, ЛИТЕРА А, ПОМЕЩЕНИЕ 19Н, ИНН 7816183231 КПП: 780201001
2. **СТРАХОВЩИК:** **Акционерное Общество «АльфаСтрахование»**, Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б», ИНН: 7713056834 КПП: 775001001, Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. С 00.00 часов **«24» апреля 2024** г. по 24.00 часов **«23» апреля 2025** г. (Период страхования). 3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «24» апреля 2017г.
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:** **50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:** **50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей** по каждому страховому случаю **10%** от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:** Не установлена
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя. 8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:** Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудникам Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»
М.П.
Начальник отдела — должность
Соколкин Алексей Викторович — Ф.И.О.
Доверенность №4167/23N от 01.10.2023
Менеджер договора со стороны Страховщика: *Воронкевич Ольга Сергеевна*
Тел. (812) 336-55-75, доб. 678545, электронная почта: voronkevichs@alfastrah.ru

16.2.2. СТРАХОВОЙ ПОЛИС ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

12589779

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7811R/776/50112/23

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «27» октября 2023 г.

Страховщик АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810801300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь Оценщик-Григорьев Алексей Викторович
Дата рождения 01.11.1978
ИНН: 781403666074
Паспорт серия , номер

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящих Полисе-оферте и в Правилах страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью Договора страхования. Правила размещены на сайте Страховщика по адресу: https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/2ca/Misc-Part1-Cyberbez-Obyazat.pdf

Договор заключается путем направления Страхователем Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь.
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Отказной об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования
- соглашается с Офертой заявителя, Страховщика и Банка-Страхователя, заключенной путем акцепта настоящего Полиса-оферты;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «27» ноября 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «26» ноября 2024 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора.
Страховая премия	**900,00 (Девятьсот и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «24» ноября 2023 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (и границах) которой может быть принято лицо Выгодоприобретателем.

Правила страхования оценщиков

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аплатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
*9999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по Ро
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

16.2.3. ДОКУМЕНТЫ ОБ ОБРАЗОВАНИИ ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 044969

Настоящий диплом выдан Григорьеву Алексею Викторовичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "10" января 2006 г. по "04" июля 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Санкт-Петербургском государственном
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
инженерно-экономическом университете

по программе:
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)",

Государственная аттестационная комиссия решением от "04" июля 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Григорьева Алексея Викторовича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки предприятия (бизнеса)
(наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Санкт-Петербург год 2006

МФФ Пермь. 1996.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1536.

16.2.4. Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «СПО» оценщика Григорьева А.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, оф. 101
www.cpa-russia.org
phone/fax: +7 (812) 245-39-65
info@cpa-russia.org

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в единном государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№1212

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

Григорьева Алексея Викторовича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Григорьев Алексей Викторович
(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 24.05.2018 года за регистрационным №0672.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.05.2018 года

Дата составления выписки 24.05.2018 года

Директор А.Н. Луняк

16.2.5. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» оценщика Григорьева А.В.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037323-1 « 24 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Григорьеву Алексею Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » мая 2024 г. № 349

Директор А.С. Буткин

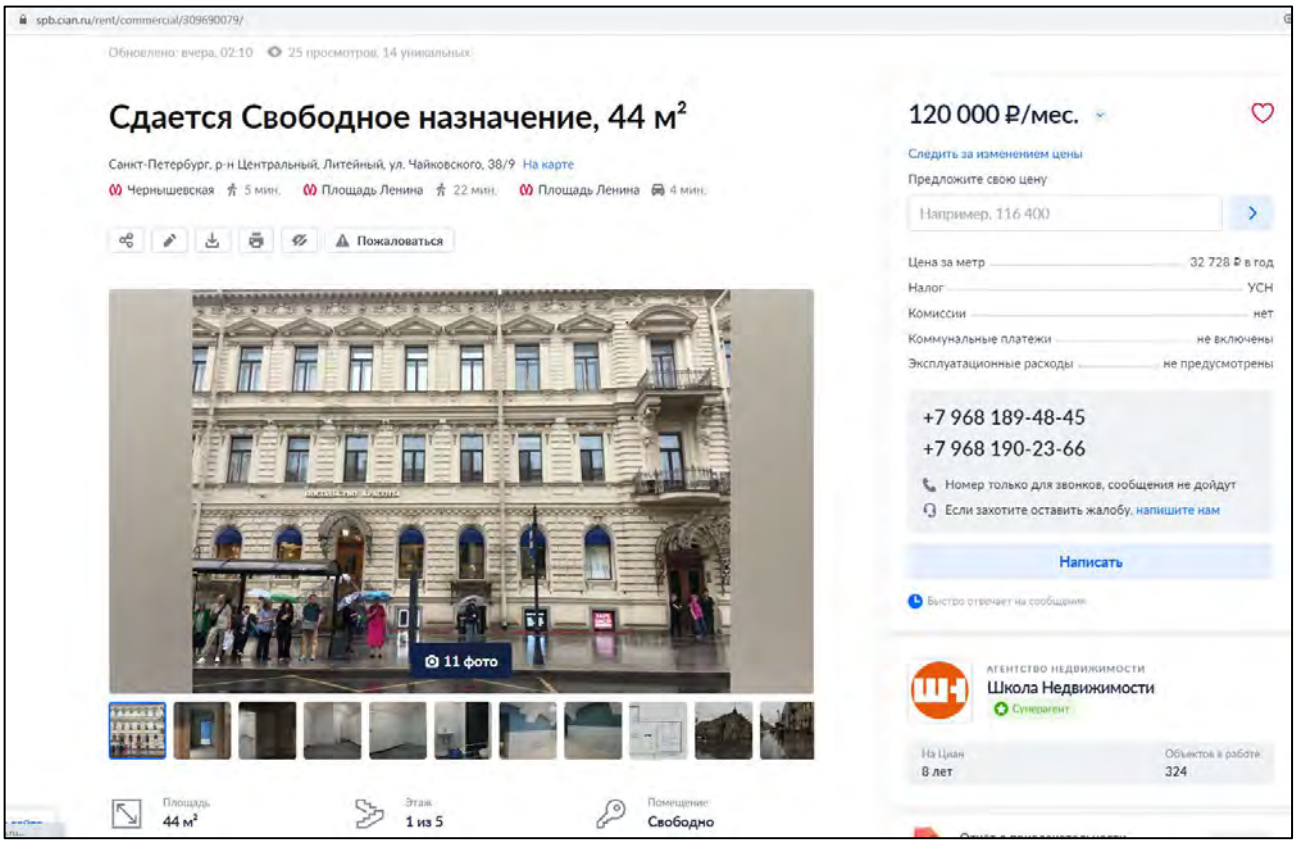
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 24 » мая 2027 г.

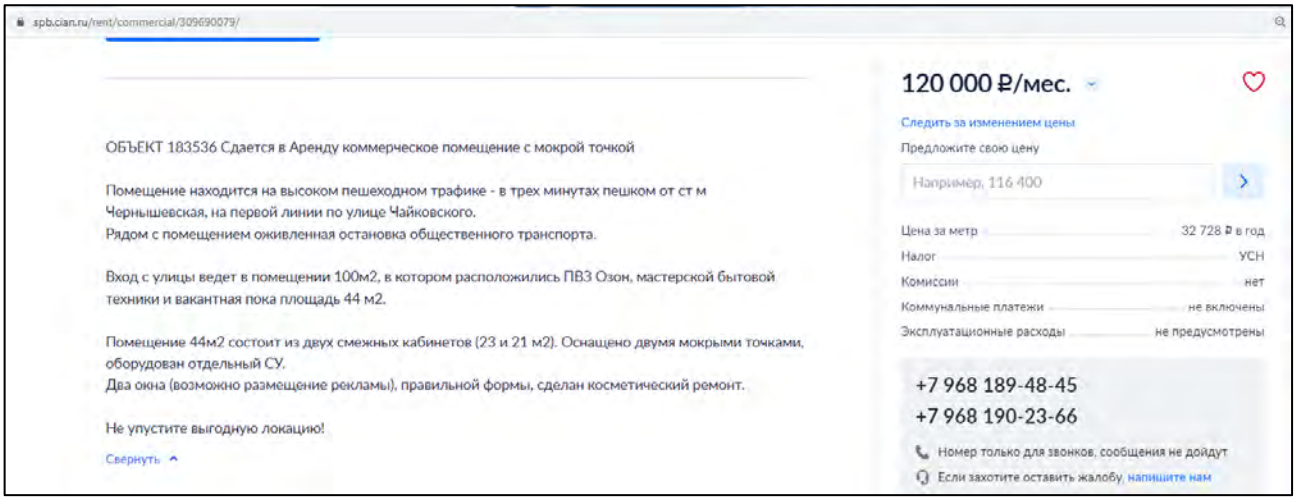
16.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

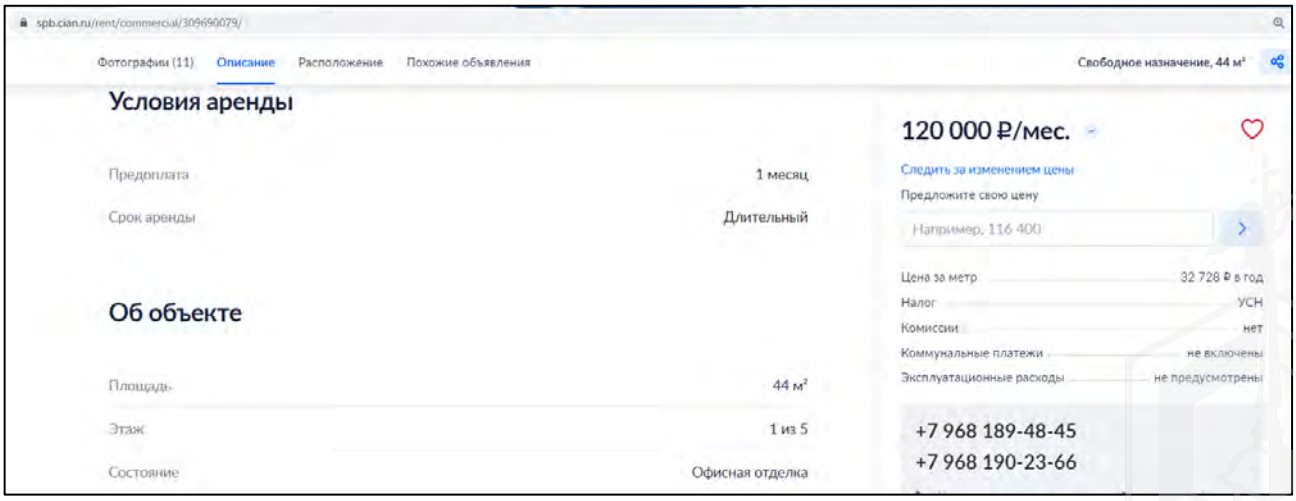
Аналог № 1

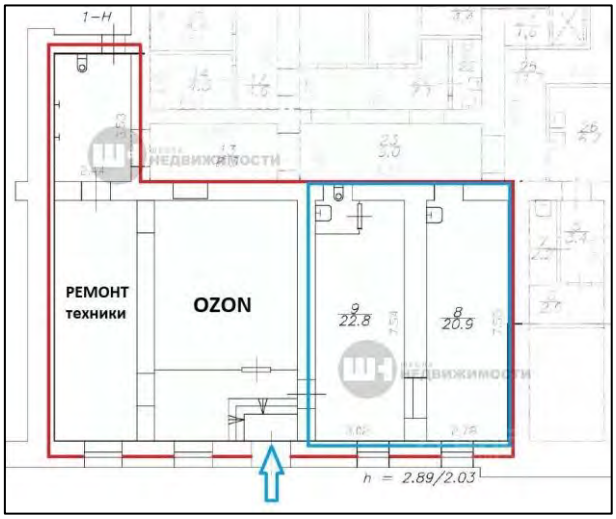
Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 38/9

https://spb.cian.ru/rent/commercial/309690079/



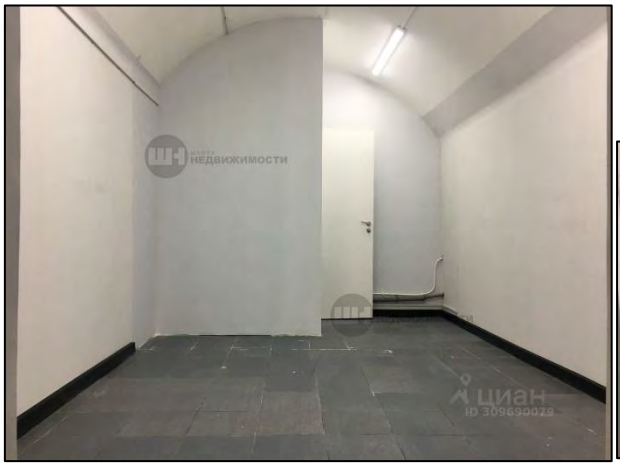





1-Н
РЕМОНТ
техники
OZON
9
22.8
8
20.9
h = 2.89/2.03











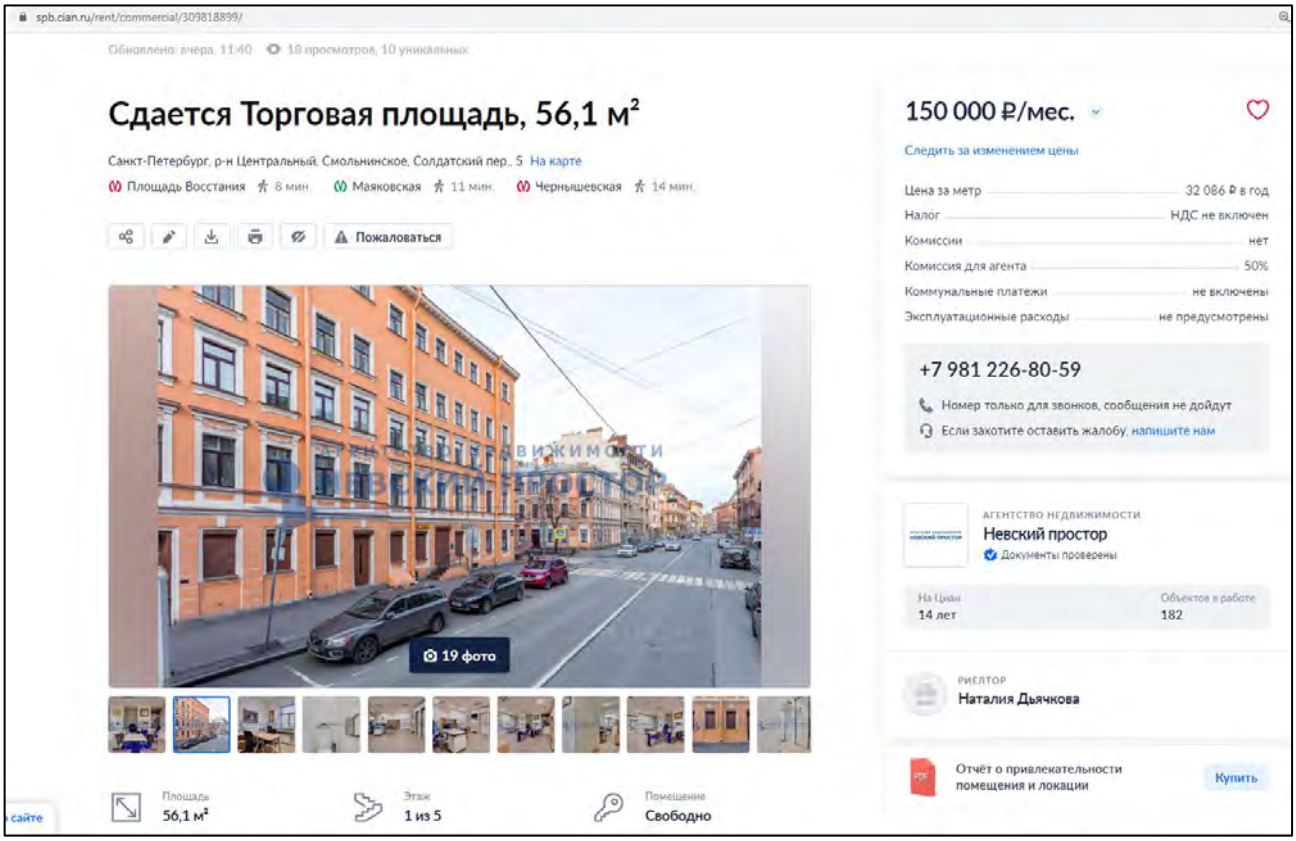


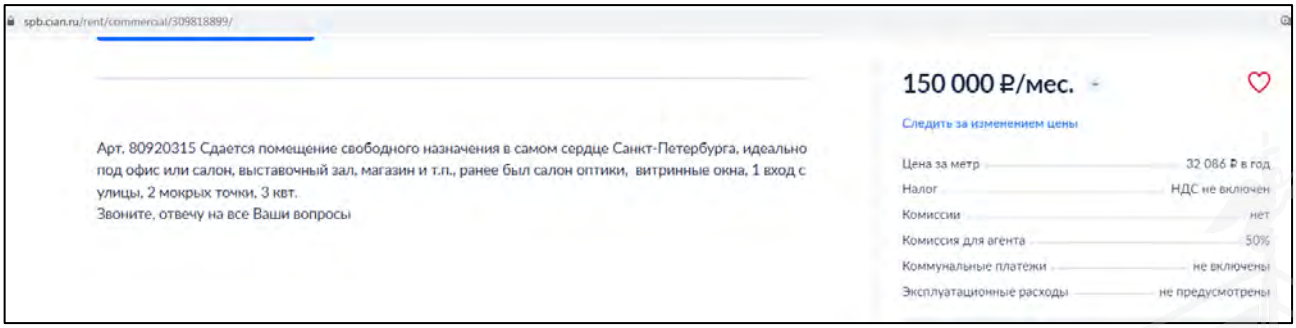


Аналог № 2

Санкт-Петербург, Солдатский пер., 5

https://spb.cian.ru/rent/commercial/309818899/





Условия аренды

Обеспечительный платеж	150 000 ₽
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Арендные каникулы	Да
Комиссия от агента	50%

Об объекте

Площадь	56,1 м²
Этаж	1 из 5
Высота потолков	2,7 м
Вход	Отдельный с улицы
Мебель	Есть

150 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр	32 086 ₽ в год
Налог	НДС не включен
Комиссии	нет
Комиссия для агента	50%
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 981 226-80-59

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Невский простор
Документы проверены

На Циан 14 лет | Объектов в работе 182

РИЕЛТОР
Наталия Дьячкова



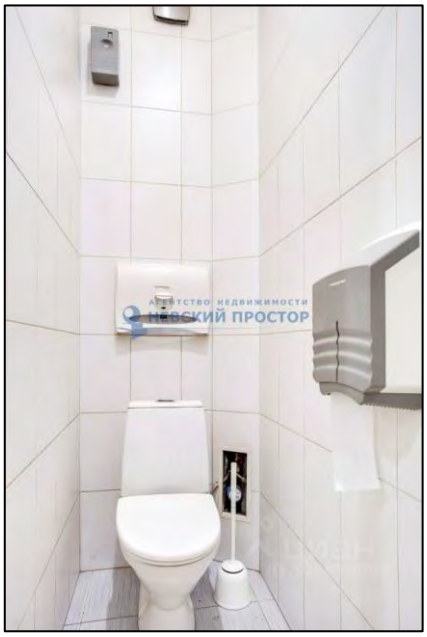








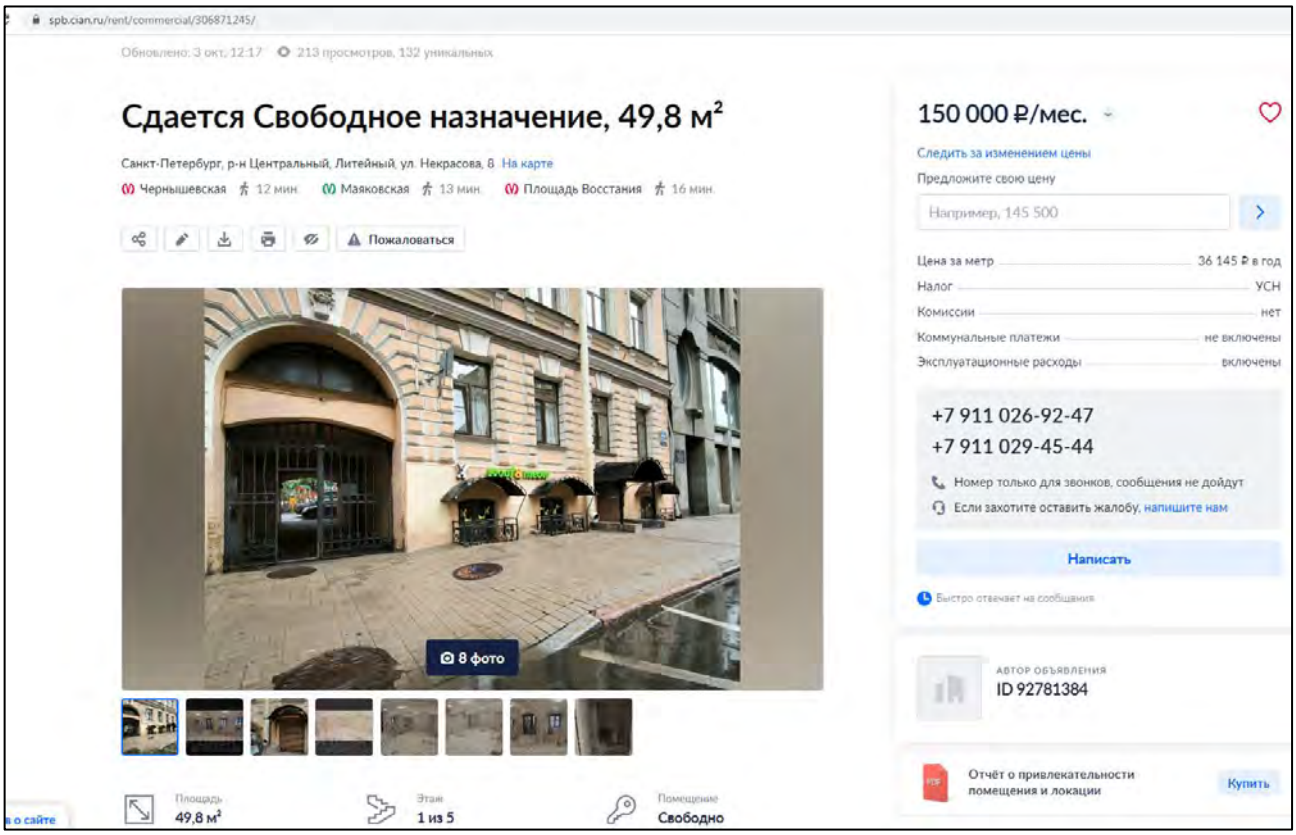


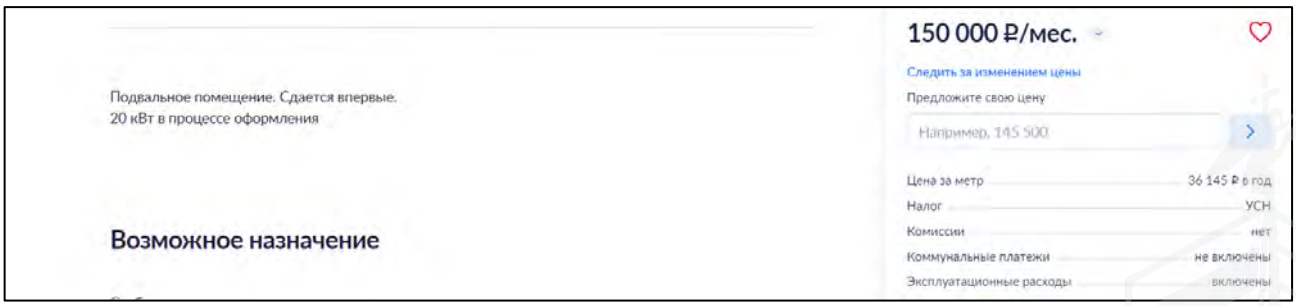


Аналог № 3

Санкт-Петербург, ул. Некрасова, 8

https://spb.cian.ru/rent/commercial/306871245/





Условия аренды

Обеспечительный платеж	150 000 ₽
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да

Об объекте

Площадь	49,8 м²
Этаж	1 из 5
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	20
Высота потолков	2,4 м
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы

150 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 145 500

Цена за метр	36 145 ₽ в год
Налог	УСН
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 911 026-92-47
+7 911 029-45-44

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 92781384

150 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 145 500

Цена за метр 36 145 ₽ в год









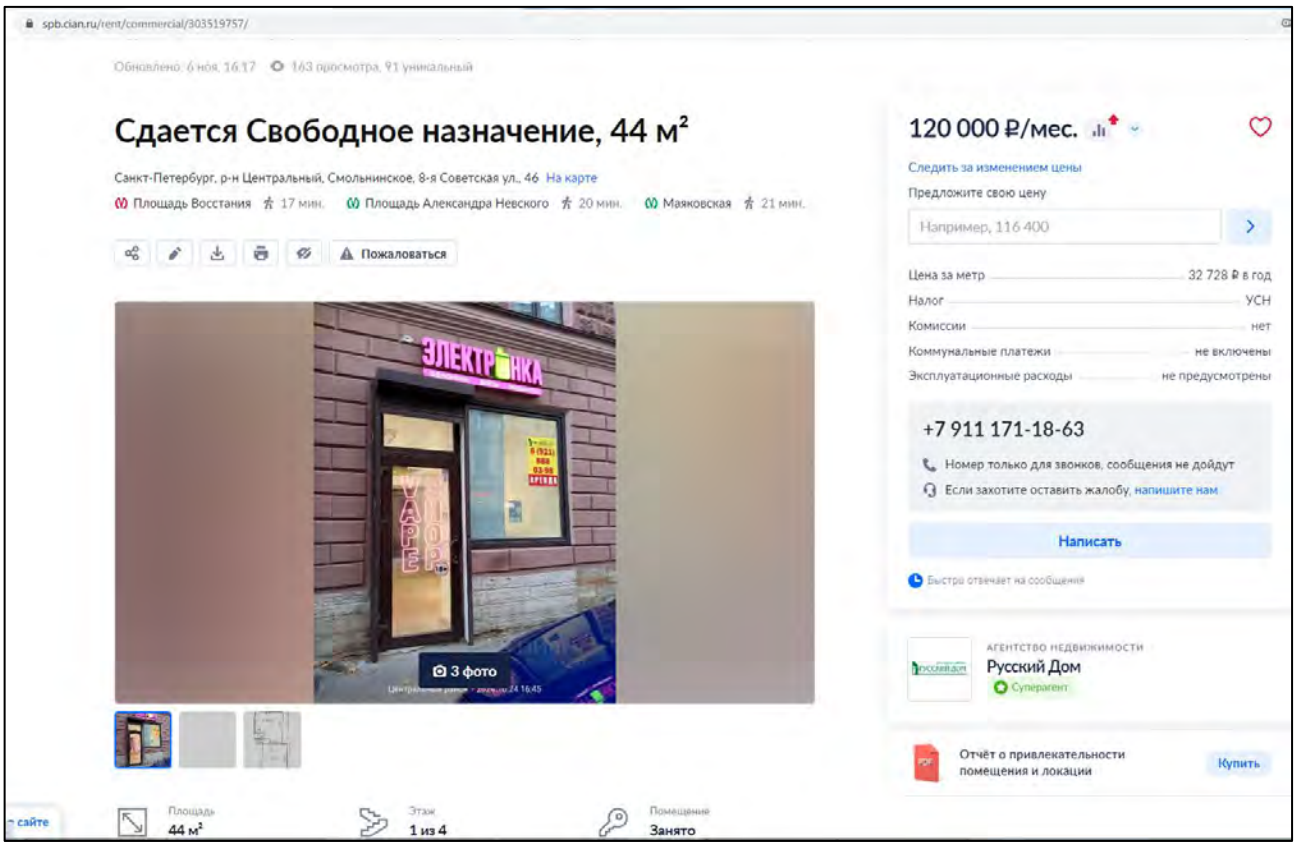


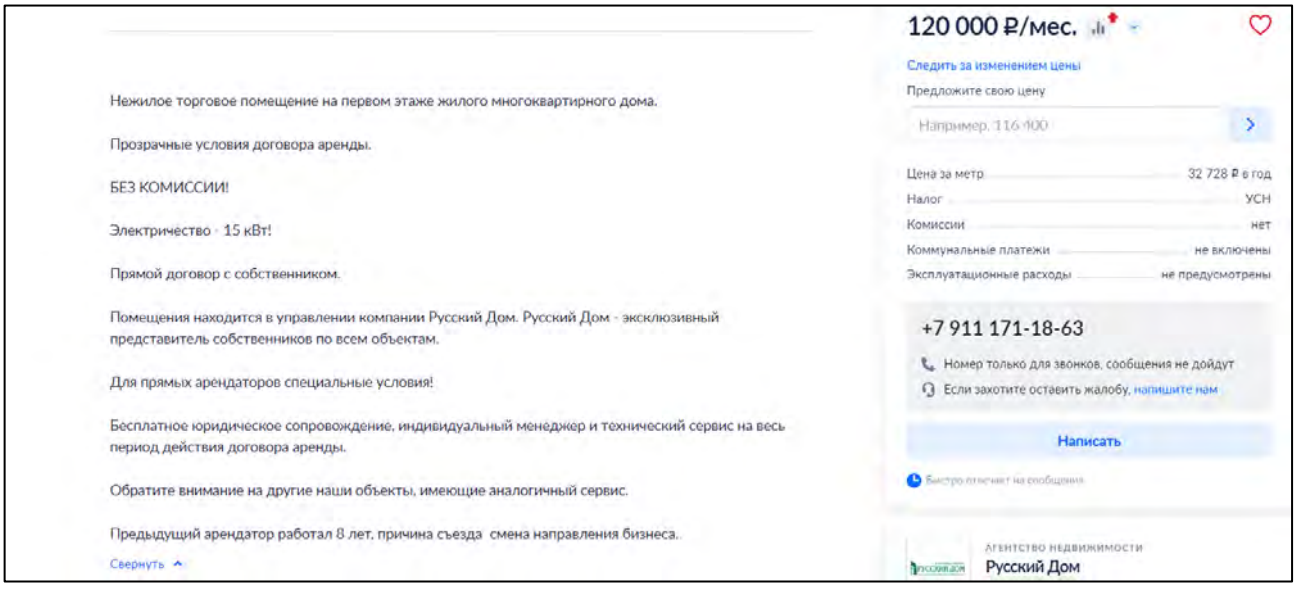


Аналог № 4

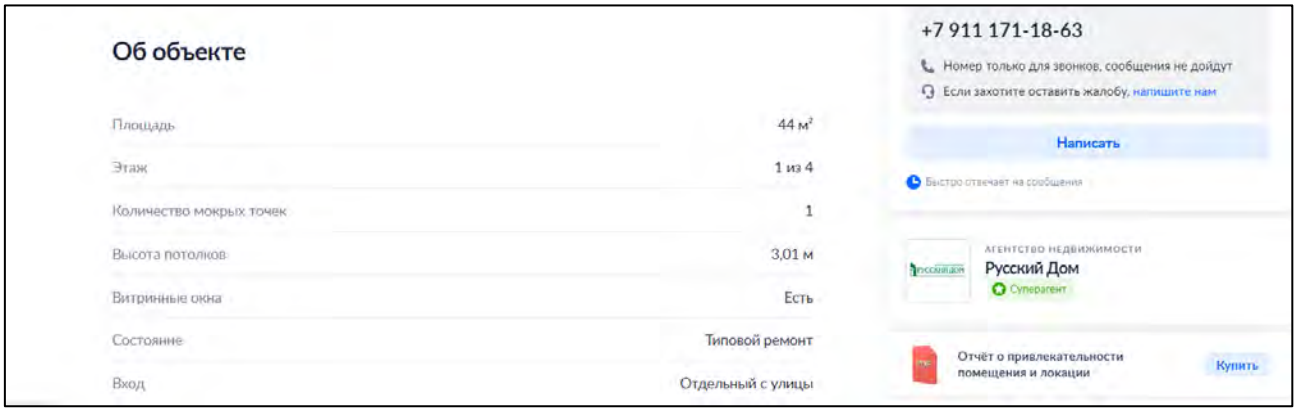
Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., 46

https://spb.cian.ru/rent/commercial/303519757/









Об объекте

Площадь	44 м²
Этаж	1 из 4
Количество мокрых точек	1
Высота потолков	3,01 м
Витринные окна	Есть
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы

+7 911 171-18-63

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

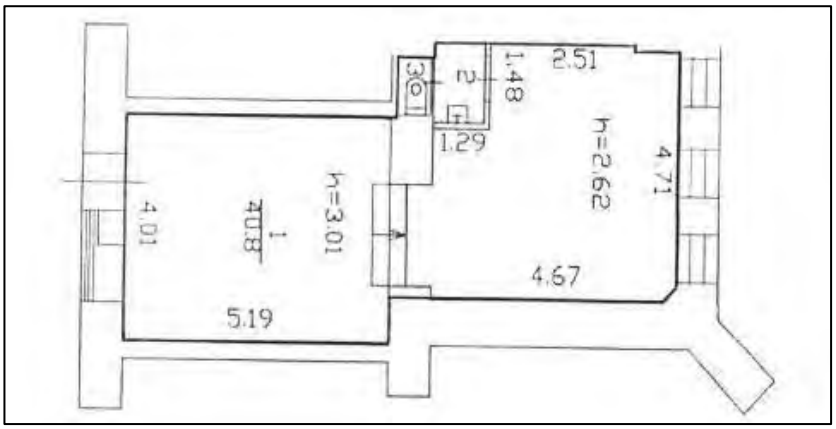
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Русский Дом

Суперагент

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить







16.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

16.4.1. Выписка из ЕГРН на нежилое помещение

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.08.2024, поступившего на рассмотрение 21.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

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

21.08.2024г. № КУВИ-001/2024-212367020	
Кадастровый номер:	78:31:0001199:2872

Номер кадастрового квартала:	78:31:0001199
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:1199:8:3:24
Местоположение:	Санкт-Петербург; ул. Чайковского, д. 38/9, литера. А, пом. 21-Н
Площадь, м2:	17,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3966956.18
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001199:2011
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	МИРОНОВА ОЛЬГА АНАТОЛЬЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401C03E02D3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

21.08.2024г. № КУВИ-001/2024-212367020	
Кадастровый номер:	78:31:0001199:2872

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:31:0001199:2872-78/042/2018-1 24.05.2018 16:02:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Объект культурного наследия
	дата государственной регистрации:		24.05.2018 16:05:17
	номер государственной регистрации:		78:31:0001199:2872-78/042/2018-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		бессрочно
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Закон Санкт-Петербурга, № 174-27, выдан 05.07.1999
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401C03E02D3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.08.2024г. № КУВИ-001/2024-212367020			
Кадастровый номер:	78:31:0001199:2872		

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C038D2D3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.08.2024г. № КУВИ-001/2024-212367020			
Кадастровый номер: 78:31:0001199:2872	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C038D2D3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

II. План земельного участка

Экспликация строений (сооружений)

№№ п.п.	Литера	Функциональное использование	Площадь застройки кв.м.
1	2	3	4
1	А	Многоквартирный жилой дом (в т.ч. крыльца)	3013.0

Сведения о земельном участке по документам Заявителя:

Кадастровый номер: _____

Площадь по документам: 3916

Документ: _____

ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно–инвентаризационное бюро Центрального района

кварт.№ **1199**

инв.№ **16/01-2844**

ПАСПОРТ
на многоквартирный дом

по адресу: **г.Санкт-Петербург, улица Чайковского** **, дом №** **38/9** **, корп.** _____

Составлен по состоянию на **«03»** **декабря** **2010 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

III. Экспликация земельного участка (в кв. м)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	застроенная	в том числе		асфальтовые покрытия		прочие замощения	детские	спортивные	газон	прудик	цветник	плодовый сад
				не застроенная	проезда	тротуара			площадки оборудованные				под зелеными насаждениями	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
22.12.10	3916	3916	3013.0											

IV. Уборочная площадь (в кв.м.)

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар				кроме того	
	Всего	в том числе							Всего	в том числе			арочные проезды	крыша
		асфальтовые покрытия		прочие замощения		газонные насаждения				асфальт	газонные насаждения	прочие покрытия		
		проезда	тротуар		площадки (оборудов.)	детские	спортивные	прудик						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	17
22.12.10														

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

литера по плану	назначение	этажность	длина, ширина, высота	площадь	объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса													№ сборника, № таблицы	ед. измерения, ее стоимость по таблице	% увеличения восстановительной стоимости	стоимость единицы измерения с поправкой	восстановительная стоимость в рублях	% износа	действительная стоимость в рублях	Потребность в капит. ремонте в рублях
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электрооборудование	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

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	39-Н	336.6			
2	Гараж	9-Н - 11-Н, 13-Н, 14-Н - 15-Н, 17-Н, 37-Н	336.8			
3	Гостиница					
4	Культурно-просветительное					
5	Лечебно-санитарное					
6	Общественного питания					
7	Производственное					
8	Прочее	25-Н - 26-Н, 28-Н	209.5			
9	Складское	23-Н	179.6			
10	Спортивно-оздоровительное					
11	Творческая мастерская	36-Н, 57-Н	270.6			
12	Театра и зрелищн. предпр.					
13	Торговое	1-Н, 4-Н, 16-Н, 21-Н, 32-Н, 35-Н, 38-Н	1068.6			
14	Учебно-научное					
15	Учрежденческое	20-Н	143.8			
16	Школьное	8-Н	330.1			
		Итого	2875.6			

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	32-Н (ч.п. 2, 3)	41.3			
	котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
	Итого		41.3			

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

кварт.№ **1199**

на жилой дом № **38/9** литера **А** инвент.№ **199/14 д**

ул. (пер.) **ЧАЙКОВСКОГО** шифр

город **Санкт-Петербург** район **Центральный** (фонд)

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец

Серия, тип проекта

Год постройки 1895 переоборудовано / надстроено в году

Год последнего капитального ремонта

Число этажей 7 (3-4-5-6-7,в том числе мансарда)

Кроме того, имеется: подвал

Число лестниц 8 шт.; их уборочная площадь 813.0 кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 0.0 кв.м.

Средняя внутренняя высота помещений 3.4 м. Объем 61023 куб.м.

Общая площадь дома 10626.0 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 15.5 кв.м.

из нее:

Жилые помещения общая площадь 7750.4 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 15.5 кв.м.

в том числе жилой площади 4494.4 кв.м.

Средняя площадь квартиры 69.1 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	65	236	4494.4						
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	5	9	282.9						
	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	7	116.3				
2	Двухкомнатные	19	828.2				
3	Трехкомнатные	15	1036.3				
4	Четырехкомнатные	7	621.6				
5	Пятикомнатные	5	430.2				
6	Шестикомнатные	4	440.0				
7	В семь и более комнат	8	1021.8				

Всего: 65 4494.4

II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация: местная	Канализация: централ.	Отопление: печное	Отопление: печное газовое	Отопление: центральное: от АГВ	Отопление: центральное: от ТЭЦ, минэнерго	Отопление: центральное: от собственной котельной: на твердом топливе	Отопление: центральное: от собственной котельной: на газе	Отопление: центральное: от групповой или квартальной котельной: на твердом топливе	Отопление: центральное: от групповой или квартальной котельной: на газе	Отопление: калориферное	Ванны: с горячим водоснабжением	Ванны: с газовыми колонками	Ванны: с электрическими водонагревателями	Ванны: без колонок и горячей воды	Горячее водоснабжение: от колонок	Горячее водоснабжение: централизованное	Газоснабжение: баллоны	Газоснабжение: централизованное	Электроплиты	Мусоропровод	Лифты пассажир./грузовые, шт	Радио	Напряжение электросети: вольт: 127	Напряжение электросети: вольт: 220
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
22.12.10	10626.0	-	10626.0	-	-	-	10626.0	-	-	-	-	-	10626.0	-	-	-	-	10626.0	-	10626.0	4494.4	-	есть	4494.4	-	10626.0

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	А1		1820.0	10.78	19620
А	А2		849.0	15.97	13559
А	А3		199.0	19.57	3894
А	А4		85.2	13.15	1120
А	А		136.0	22.14	3011
А	А6		273.0	20.43	5577
А	А6		349.0	18.00	6282
А	А5		54.0	2.38	129
А	мансарда		584.0	2.12	1238
А	эркер		67.0	1.00	67
А	подвал		5419.1	1.00	5419
А	мансарда кв №75		1107.1	1.00	1107
	Итого по строению:				**61023**

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа многоквартирного дома

Литера А Группа капитальности Ш сборник № 28

Вид внутренней отделки повышенный таблица № 30[е]

№№ 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 удл. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя	7		7	50	3,15
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	отпадение штукатурки, ослабление кирпичной кладки	22		22	45	9,9
	б. Перегородки	деревянные оштукатуренные						
3	Перекрытия: чердачное	деревянные балки с деревянным заполнением	ощутимая зыбкость, диагональные трещины на потолке	14		14	45	6,3
	Перекрытия: междуэтажное							
	Перекрытия: надподвальное	кирпичные своды						
4	Крыша	оцинкованная сталь по деревянным стропилам	неплотность фальцев, пробоины	2		2	45	0,9
5	Полы	дощатые, паркетные , цементные	прогибы, просадки, отставание клепок, истертости в ходовых местах	15		15	50	7,5
6	Проемы: Оконные	деревянные	нижний брус поражен гнилью, трещины, осадка, неплотный притвор	10		10	50	5,0
	Проемы: Дверные	деревянные						
7	Внутр. отделка	окраска, побелка, обои	отставание штукатурки, загрязнения отделочного слоя	10	+2,57	12,57	45	5,66
	Наружн. отделка архитек. оформ.	штукатурка						
8	Сантарно-технические и электротехнические устройства: Центр. отопление	от городской сети	капельные течи в местах врезки запорной арматуры, потеря эластичности проводки	13	+4,6	19,4	45	7,29
	Печное отопление	-						
	Водопровод	от городской сети						
	Электроосвещен.	скрытая проводка						
	Радио	открытая проводка						
	Телефон	скрытая проводка						
	Телевидение	АТС						
	Ванны: с газ. колонк.	-						
	Ванны: с дров. колонк.	-						
	Ванны: с горяч. вод.	есть						
	Горячее водосн.	от городской сети						
	Электроплиты	-						
	Вентиляция	естественная						
	Газоснабжение	центральное						
	Мусоропровод	-						
	Лифты	есть						
	Канализация	сброс в городскую сеть						
9	Разные работы	лестницы по металлич. косоурам	выбоины и трещины отдельных ступеней	7		7	40	2,8
			Итого	100		108,97		45,44

Процент износа, приведенный к 100 по формуле гр.9 х 100 / гр.7 – *46 %*

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							
	Перекрытия: междуэтажное							
	Перекрытия: надподвальное							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы: Оконные							
	Проемы: 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: Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы: Оконные	Проемы: Дверные	Отделочные работы	Внутренние санитарно и электротехн. устройства	Прочие работы	№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценки объекта в %	Износ в %		
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	жилой дом	28	30'	куб. м	21,8	1,09	0,98	0,91		0,86				0,84	18,31	15000	274650	46	148311
А	превышение объема	28	30'	куб. м	21,8	1,09	0,98	0,91	0,95	0,86				0,79	17,22	46023	792516	46	427959
																61023	1067466		576270

Текущие изменения внесены

Работу выполнил……	« 22 » декабря 2010 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Инвентаризатор……..	Ваганова Е.П.		
Проверил бригадир……	Фомченко Л.В.		

Паспорт выдан « _____ » _____ 20___ г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Центрального района

_____ (Г.С. Чаузова)

М.П.

Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

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

16.4.3. ВЕДОМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЙ И ПЛОЩАДЕЙ

Филиал ГУП “ГУИОН” ПИБ Центрального района
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: г.Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 38/9, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
подвал	**1-Н**	1	тамбур	1.4		2.89	
		2	тамбур	1.5		2.89	
		3	зал	113.5		2.89	
		4	кабинет	21.6		2.89	
		5	коридор	3.4		2.89	
		6	кладовая	2.9		2.89	
		7	моечная	2.2		2.89	
		8	кабинет	20.9		2.89	
		9	зал	22.8		2.89	
		10	зал	37.8		2.89	
		11	кабинет	19.9		2.89	
		12	коридор	8.6		2.89	
		13	коридор	8.3		2.89	
		14	кладовая	4.3		2.89	
		15	кладовая	4.4		2.89	
		16	кабинет	7.5		2.89	
		17	коридор	4.6		2.89	
		18	кабинет	8.4		2.89	
		19	венткамера	8.6		2.89	
		20	кладовая	4.4		2.89	
		21	коридор	7.1		2.89	
		22	совмещенный санузел	2.2		2.89	
		23	коридор	9.0		2.89	
		24	кладовая	1.6		2.89	
		25	коридор	11.7		2.89	
		26	моечная	6.7		2.89	
		27	кладовая	2.0		2.89	
		28	совмещенный санузел	1.3		2.89	
		29	совмещенный санузел	1.3		2.89	
		30	коридор	1.4		2.89	
		31	коридор	1.9		2.89	
			Итого по помещению 1-Н:	353.2			
цоколь-ный	**4-Н**	1	тамбур	1.5		2.72	
		2	кабинет	47.9		2.72	
		3	кабинет	14.4		2.72	
		4	коридор	10.5		2.72	
		5	кабинет	21.2		2.72	
		6	кабинет	4.1		2.72	
		7	туалет	1.3		2.72	
			Итого по помещению 4-Н:	100.9			
1	**7-Н**	1	зал	54.5		4.20	
		2	зал	81.1		4.20	
		3	комната	16.6		4.20	
		4	комната	8.5		4.20	
		5	коридор	2.4		4.20	
		6	бойлерная	1.9		4.20	
		7	душевая	3.7		2.70	
		8	туалет	1.0		2.70	
		9	туалет	1.1		2.70	
		10	комната	5.3		2.70	
		11	кабинет	18.2		2.70	

		12	коридор	7.5		2.70	
		13	коридор	1.5		4.20	
		14	комната	3.5		4.20	
		15	гардеробная	1.3		4.20	
		16	коридор	2.8		4.20	
		17	электрощитовая	0.3		4.20	
		18	коридор	3.4		4.20	
		19	комната	11.0		4.20	
		20	комната	5.7		4.20	
		21	кабинет	9.6		4.20	
		22	кабинет	15.8		4.20	
		23	коридор	2.5		4.20	
		24	туалет	2.5		4.20	
		25	коридор	1.9		4.20	
		26	коридор	2.4		4.20	
		27	туалет	2.0		4.20	
		28	кабинет	6.2		4.20	
		29	коридор	6.4		4.20	
		30	кладовая	2.0		4.20	
		31	коридор	3.1		4.20	
		32	комната	5.6		4.20	
		33	комната	2.3		4.20	
		34	кабинет	9.9		4.20	
		35	кабинет	10.7		4.20	
		36	кабинет	11.0		4.20	
			Итого по помещению 7-Н:	325.2			
1	**8-Н**	1	коридор	14.3		4.20	
		2	шкаф	0.8		4.20	
		3	комната	21.9		4.20	
		4	комната	39.3		4.20	
		5	комната	47.0		4.20	
		6	комната	29.8		4.20	
		7	коридор	3.4		4.20	
		8	кладовая	8.2		2.31	
		9	комната	12.4		4.20	
		10	комната	7.4		4.20	
		11	комната	5.2		4.20	
		12	комната	40.9		4.20	
		13	комната	34.2		4.20	
		14	комната	31.6		4.20	
		15	лестница	5.7		4.20	
		16	совмещенный санузел	2.2		4.20	
		17	совмещенный санузел	2.0		4.20	
		18	туалет	1.3		4.20	
		19	туалет	1.3		4.20	
		20	умывальная	3.7		4.20	
		21	туалет	1.0		4.20	
		22	шкаф	0.6		4.20	
подвал		23	лестница	4.7		2.34	
		24	склад	11.2		2.34	
			Итого по помещению 8-Н:	330.1			
1	**9-Н**	1	гараж	29.0		2.75	
			Итого по помещению 9-Н:	29.0			
1	**10-Н**	1	гараж	35.7		2.95	
			Итого по помещению 10-Н:	35.7			
1	**11-Н**	1	гараж	40.5		3.21	
			Итого по помещению 11-Н:	40.5			
1	**13-Н**	1	гараж	53.0		3.98	
		2	кладовая	8.7		3.98	
		3	шкаф	0.5		3.98	
		4	шкаф	1.0		3.98	
			Итого по помещению 13-Н:	63.2			
1	**14-Н**	1	гараж	31.5		4.06	
			Итого по помещению 14-Н:	31.5			
1	**15-Н**	1	гараж	60.9		3.98	
		2	шкаф	0.7		3.98	
			Итого по помещению 15-Н:	61.6			
цоко	**16-Н**	1	зал	41.3		2.67	

льный							
		2	зал	21.9		2.67	
		3	совмещенный санузел	2.0		2.67	
		4	кабинет	3.4		2.67	
		5	зал	28.6		2.67	
		6	зал	26.3		2.67	
		Итого по помещению 16-Н:		123.5			
1	**17-Н**	1	гараж	52.4		3.98	
		2	шкаф	0.8		3.98	
		Итого по помещению 17-Н:		53.2			
подв ал	**20-Н**	1	коридор	9.8		2.65	
		2	туалет	1.2		2.65	
		3	кабинет	58.4		2.65	
		4	кабинет	31.7		2.65	
		5	кабинет	24.7		2.65	
		6	кабинет	18.0		2.65	
		Итого по помещению 20-Н:		143.8			
1	**21-Н**	1		16.3		2.48	торговое
		2	туалет	0.8		2.48	
		Итого по помещению 21-Н:		17.1			
1	**22-Н**	1	комната	11.5		2.70	
		2	туалет	1.5		2.70	
		Итого по помещению 22-Н:		13.0			
1	**23-Н**	1	тамбур	2.3		3.21	
		2	кабинет	17.8		3.21	
		3	коридор	6.0		3.21	
		4	совмещенный санузел	2.7		3.21	
		5	кладовая	2.8		3.21	моп
		6	кабинет	38.3		3.21	
		7	кухня	15.5		3.21	
		8	склад	94.2		3.21	
		Итого по помещению 23-Н:		179.6			
1	**25-Н**	1	коридор	6.9		2.64	
		2	кабинет	25.5		2.64	
		3	туалет	1.4		2.64	
		Итого по помещению 25-Н:		33.8			
1	**26-Н**	1	техническое помещение	8.5		3.21	сарай
		2	техническое помещение	20.5		3.21	сарай
		Итого по помещению 26-Н:		29.0			
подв ал	**28-Н**	1	тамбур	2.9		1.95	
		2	туалет	1.2		1.95	
		3	туалет	0.9		1.95	
		4	кабинет	13.1		1.95	
		5	кабинет	25.1		1.95	
		6	кабинет	16.6		1.95	
		7	кабинет	27.4		1.95	
		8	кабинет	12.3		1.95	
		9	кабинет	8.8		1.95	
		10	кабинет	21.6		1.95	
		11	умывальная	7.4		1.95	
		12	отсек	8.1		1.95	
		Итого по помещению 28-Н:		145.4			
подв ал	**32-Н**	1	зал	35.1		2.35	
		2	теплоцентр	24.7		2.35	
		3	теплоцентр	16.6		2.35	
		4	коридор	10.9		2.35	
		5	совмещенный санузел	2.8		2.35	
		6	коридор	5.5		2.35	
		7	кабинет	6.5		2.35	
		8	коридор	4.1		2.35	
		9	коридор	4.0		2.35	
		10	зал	51.8		2.35	
		11	кабинет	5.2		2.35	
		12	зал	17.4		2.35	
		Итого по помещению 32-Н:		184.6			

цоко льный	**35-Н**	1	коридор	5.7		2.66	
		2	кабинет	13.1		2.66	
		Итого по помещению 35-Н:		18.8			
4	**36-Н**	1	коридор	10.5		3.55	коридор-ванна
		2	коридор	3.3		3.55	
		3	коридор	1.2		3.55	
		4	туалет	1.5		3.55	
		5	кабинет	9.1		3.55	
		6	ванная	2.1		3.55	
		7	кабинет	76.0	2.2	3.55	балкон
		8	кабинет	31.2		2.55	
		Итого по помещению 36-Н:		134.9	2.2		
1	**37-Н**	1	гараж	22.1		2.94	
		Итого по помещению 37-Н:		22.1			
цоко льный	**38-Н**	1	тамбур	2.4		2.64	
		2	зал	44.3		2.64	
		3	кабинет	5.6		2.64	
		4	зал	50.8		2.64	
		5	тамбур	1.4		2.64	
		6	совмещенный санузел	3.3		2.64	
		7	кладовая	4.2		2.64	
		8	кухня	17.4		2.64	
		9	цех	4.6		2.64	
		10	моечная	4.8		2.64	
		11	цех	10.4		2.64	
		12	совмещенный санузел	2.8		2.64	
1		13	зал	60.9		3.92	
		14	зал	53.4		3.92	
		15	умывальная	1.4		3.92	
		16	туалет	1.5		3.92	
		17	тамбур	1.3		3.92	
		Итого по помещению 38-Н:		270.5			
манс арда	**57-Н**	1	коридор	5.2		2.47	
		2	кухня	14.6		2.47	
		3	туалет	2.3		2.47	
		4	мастерская	31.3		2.47	
		5	мастерская	21.3		2.47	
		6	коридор	8.6		2.47	
		7	коридор	5.7		2.47	
		8	совмещенный санузел	4.2		2.44	
		9	мастерская	16.3		2.44	
		10	мастерская	11.1		2.44	
		11	мастерская	15.1		2.44	
		Итого по помещению 57-Н:		135.7			
Итого по нежилым помещениям :				2875.9	2.2		

Жилые помещения

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	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	Примеча-ние
					Жилая, кв.м	Вспом. кв.м			
1	**1**	1	коридор	4.5		4.5		4.20	
		2	комната	42.6	42.6			4.20	
		3	комната	19.7	19.7			4.20	
		4	коридор	18.8		18.8		4.20	
		5	комната	21.5	21.5			4.20	
		6	кухня	11.3		11.3		4.20	
		7	туалет	1.5		1.5		4.20	
		8	коридор	3.8		3.8		4.20	
		9	ванная	2.3		2.3		4.20	

		10	кладовая	0.9		0.9		4.20	
			Итого по квартире 1:	126.9	83.8	43.1			
2	**3**	1	коридор	6.7		6.7		4.25	
		2	комната	28.4	28.4		1.3	4.25	балкон
		3	комната	22.6	22.6			4.25	
		4	комната	35.8	35.8			4.25	
		5	коридор	7.8		7.8		4.25	
		6	коридор	8.3		8.3		4.25	
		7	комната	30.2	30.2			4.25	
		8	кухня	12.9		12.9		4.25	
		9	коридор	1.8		1.8		4.25	
		10	туалет	1.8		1.8		4.25	
		11	ванная	2.3		2.3		4.25	
			Итого по квартире 3:	158.6	117.0	41.6	1.3		
2	**4**	1	коридор	18.9		18.9		4.25	
		2	туалет	1.4		1.4		4.25	
		3	кухня	31.6		31.6		4.25	
		4	ванная	3.9		3.9		4.25	
		5	коридор	15.7		15.7		4.25	
		6	комната	40.3	40.3			4.25	
		7	комната	26.0	26.0			4.25	
		8	комната	25.3	25.3			4.25	
			Итого по квартире 4:	163.1	91.6	71.5			
3	**5**	1	коридор	3.6		3.6		4.80	
		2	коридор	9.4		9.4		4.80	
		2а	кладовая	1.7		1.7		4.80	
		3	комната	34.7	34.7			4.80	
		4	комната	8.8	8.8			4.80	
		5	коридор	2.2		2.2		4.80	
		6	коридор	1.5		1.5		4.80	
		7	ванная	2.2		2.2		4.80	
		9	комната	26.7	26.7			4.80	
		10	кухня	11.8		11.8		4.80	
		11	туалет	2.1		2.1		4.80	
			Итого по квартире 5:	104.7	70.2	34.5			
2	**8**	1	коридор	3.9		3.9		4.25	
		1а	шкаф	0.5		0.5		4.25	
		2	туалет	0.8		0.8		4.25	
		3	коридор	2.9		2.9		4.25	
		4	ванная	2.3		2.3		4.25	
		5	кухня	6.2		6.2		4.25	
		7	комната	14.7	14.7			4.25	
		7а	комната	13.5	13.5			4.25	
		8	балкон	3.9		3.9		4.25	
		9	коридор	3.0		3.0		4.25	
		10	кладовая	6.8		6.8	0.5	4.25	балкон
		11	комната	8.0	8.0			4.25	
		12	коридор	2.3		2.3		4.25	
			Итого по квартире 8:	68.8	36.2	32.6	0.5		
2	**9**	1	коридор	8.5		8.5		3.68	
		2	коридор	5.1		5.1		3.68	
		3	коридор	5.6		5.6		3.68	
		4	комната	26.8	26.8			3.68	
		5	коридор	8.5		8.5		3.68	
		6	комната	11.0	11.0			3.68	
		7	комната	13.5	13.5			3.68	
		8	комната	13.9	13.9			3.68	
		9	коридор	6.2		6.2		3.68	
		10	кухня	23.6		23.6		3.68	
		11	туалет	1.5		1.5		3.68	
		12	туалет	0.9		0.9		3.68	
		13	коридор	1.6		1.6		3.68	
		14	совмещенный санузел	5.0		5.0		3.68	
		15	коридор	2.7		2.7		3.68	
		16	комната	20.2	20.2		1.1	3.68	балкон
		17	комната	31.6	31.6			3.68	
		18	комната	19.2	19.2			3.68	
		19	комната	13.8	13.8			3.68	
		20	комната	32.1	32.1			3.68	

		21	комната	17.7	17.7			3.68	
		22	кладовая	14.7		14.7		3.68	
			Итого по квартире 9:	283.7	199.8	83.9	1.1		
2	**10**	1	комната	22.5	22.5			4.20	
		2	совмещенный санузел	2.2		2.2		4.20	
		3	холл	43.3		43.3	1.1	4.20	балкон
		4	комната	23.2	23.2			4.20	
		5	коридор	5.0		5.0		4.20	
		6	коридор	5.9		5.9		4.20	
		7	кладовая	2.9		2.9		4.20	
		8	совмещенный санузел	10.8		10.8		4.20	
		9	кухня	28.2		28.2		4.20	
		10	туалет	2.4		2.4		4.20	
			Итого по квартире 10:	146.4	45.7	100.7	1.1		
3	**11**	1	коридор	14.5		14.5		4.00	
		2	коридор	4.1		4.1		4.00	
		3	коридор	7.3		7.3		4.00	
		4	кладовая	12.7		12.7		4.00	
		5	комната	12.6	12.6			4.00	
		6	комната	11.5	11.5			4.00	
		7	комната	13.5	13.5			4.00	
		8	коридор	8.7		8.7		4.00	
		9	кухня	13.0		13.0		4.00	
		10	кухня	24.7		24.7		4.00	
4		11	коридор	4.2		4.2		2.61	
		12	комната	14.4	14.4			2.61	
		13	комната	9.2	9.2			2.61	
		14	кухня	12.4		12.4		2.61	
3		15	туалет	1.4		1.4		4.00	
		16	коридор	0.8		0.8		4.00	
		17	комната	17.9	17.9			4.00	
		18	коридор	2.9		2.9		4.00	
		19	туалет	1.2		1.2		4.00	
		20	коридор	2.2		2.2		4.00	
		21	комната	23.5	23.5		2.4	4.00	балкон, балкон
		22	ванная	5.2		5.2		4.00	
		23	коридор	2.9		2.9		4.00	
		24	коридор	8.7		8.7		4.00	
		25	комната	29.1	29.1			4.00	
		26	комната	18.6	18.6			4.00	
		27	комната	29.6	29.6			4.00	
		28	комната	13.4	13.4			4.00	
		29	комната	31.5	31.5			4.00	
		30	комната	18.1	18.1		2.4	4.00	балкон, балкон
			Итого по квартире 11:	369.8	242.9	126.9	4.8		
3	**12**	1	комната	13.3	13.3			4.80	
		2	комната	26.6	26.6			4.80	
		3	комната	21.2	21.2			4.80	
		4	комната	41.6	41.6		1.4	4.80	балкон
		5	комната	23.5	23.5			4.80	
		6	кладовая	1.0		1.0		4.80	
		7	кухня	23.1		23.1		4.80	
		8	ванная	3.8		3.8		4.80	
		9	туалет	1.8		1.8		4.80	
		10	коридор	6.6		6.6		4.80	
		11	коридор	10.1		10.1		4.80	
		12	тамбур	0.5		0.5		4.80	
		13	коридор	5.9		5.9		4.80	
		14	кинозал	1.9		1.9		4.80	эркер
			Итого по квартире 12:	180.9	126.2	54.7	1.4		
4	**14**	1	коридор	11.7		11.7		3.55	
		2	коридор	4.1		4.1		3.55	
		3	коридор	4.4		4.4		3.55	
		4	комната	12.6	12.6			3.55	
		5	комната	10.5	10.5			3.55	
		6	комната	16.9	16.9			3.55	
		7	комната	15.4	15.4			3.55	

		8	комната	12.8	12.8			3.55	
		9	кухня	17.7		17.7	0.6	3.55	балкон
		10	ванная	3.1		3.1		3.55	
		11	туалет	0.9		0.9		3.55	
		12	коридор	2.1		2.1		3.55	
		13	коридор	1.9		1.9		3.55	
		14	комната	12.6	12.6			3.55	
		15	комната	16.5	16.5			3.55	
чердак		16	комната	59.2	59.2			3.78/2.43	
		17	кладовая	6.4		6.4		3.78/2.43	
		18	комната	11.4	11.4			3.78/1.38	
		19	комната	38.2	38.2			3.78/1.38	
		20	комната	50.5	50.5			3.78/1.38	
		21	комната	11.0	11.0			3.78/1.38	
		22	совмещенный санузел	9.4		9.4		3.78/1.38	
		23	коридор	9.1		9.1		3.78/1.38	
			Итого по квартире 14:	338.4	267.6	70.8	0.6		
1	**15**	1	коридор	9.4		9.4		3.98	
		2	комната	13.2	13.2			3.98	
		3	комната	20.8	20.8			3.98	
		4	коридор	2.1		2.1		3.98	
		5	кухня	11.5		11.5		3.98	
		6	ванная	2.3		2.3		3.98	
		7	туалет	1.2		1.2		3.98	
		8	кладовая	6.2		6.2		3.98	антресоль
			Итого по квартире 15:	66.7	34.0	32.7			
2	**17-49**	1	кухня	11.7		11.7		2.85	
		2	комната	14.9	14.9			2.85	
		3	коридор	21.2		21.2		2.85	
		4	туалет	1.3		1.3		2.85	
		5	ванная	3.4		3.4		2.85	
		6	кладовая	2.2		2.2		2.85	
		7	комната	23.9	23.9			2.85	
		8	комната	23.1	23.1			2.85	
		9	комната	14.1	14.1			2.85	
		10	коридор	7.7		7.7		2.85	
			Итого по квартире 17-49:	123.5	76.0	47.5			
2	**18**	1	коридор	8.4		8.4		3.90	
		2	коридор	12.1		12.1		3.90	
		3	коридор	13.5		13.5		3.90	
		4	туалет	1.3		1.3		3.90	
		5	ванная	3.4		3.4		3.90	
		6	кухня	21.3		21.3		3.90	
		7	комната	15.8	15.8			3.90	
		8	комната	15.3	15.3			3.90	
			Итого по квартире 18:	91.1	31.1	60.0			
2	**19**	1	коридор	10.1		10.1		4.30	
		2	комната	36.7	36.7			4.30	
		3	комната	23.7	23.7			4.30	
		4	комната	19.5	19.5			4.30	
		5	кладовая	4.5		4.5		4.30	
		6	туалет	1.0		1.0		4.30	
		7	туалет	1.2		1.2		4.30	
		8	коридор	1.4		1.4		4.30	
		9	ванная	2.3		2.3		4.30	
		10	коридор	4.0		4.0		4.30	
		11	кухня	15.1		15.1		4.30	
		12	комната	18.7	18.7			4.30	
		13	комната	8.1	8.1			4.30	
			Итого по квартире 19:	146.3	106.7	39.6			
2	**20**	1	коридор	9.0		9.0		4.30	

		2	кладовая	17.8		17.8		4.30	мол
		3	комната	21.3	21.3			4.30	
		4	кладовая	9.0		9.0		4.30	мол
		5	кухня	13.2		13.2		4.30	
		6	кладовая	7.7		7.7		4.30	комната темная
		7	комната	19.3	19.3		0.7	4.30	балкон
		8	коридор	7.1		7.1		4.30	
		9	туалет	1.0		1.0		4.30	
		9а	тамбур	1.8		1.8		4.30	
		10	ванная	2.8		2.8		4.30	
		11	комната	24.4	24.4			4.30	
		12	комната	13.2	13.2			4.30	
		13	коридор	9.4		9.4		4.30	
		14	комната	21.9	21.9			4.30	
		15	комната	15.4	15.4			4.30	
			Итого по квартире 20:	194.3	115.5	78.8	0.7		
3	**21**	1	коридор	8.0		8.0		3.74	
		2	коридор	7.6		7.6		3.74	
		3	кухня	11.2		11.2		3.74	кухня-коридор
		4	совмещенный санузел	2.8		2.8		3.74	
		5	кладовая	14.0		14.0		3.74	мол
		6	комната	14.7	14.7			3.74	
			Итого по квартире 21:	58.3	14.7	43.6			
3	**22**	1	коридор	8.3		8.3		3.74	
		2	комната	14.6	14.6			3.74	
		3	комната	24.7	24.7			3.74	
		4	комната	20.3	20.3			3.74	
		5	туалет	1.6		1.6		3.74	
		6	ванная	3.1		3.1		3.74	
		7	кладовая	2.0		2.0		3.74	
		8	кухня	17.1		17.1		3.74	кухня-коридор
		9	шкаф	0.6		0.6		3.74	
			Итого по квартире 22:	92.3	59.6	32.7			
3	**23**	1	коридор	5.9		5.9		4.00	
		2	коридор	3.7		3.7		4.00	
		3	комната	11.2	11.2			4.00	
		4	комната	23.1	23.1			4.00	
		5	туалет	1.0		1.0		4.00	
		9	коридор	2.9		2.9		4.00	
		10	кухня	11.7		11.7		4.00	мол
		11	кухня	10.9		10.9		4.00	мол
		12	ванная	7.8		7.8		4.00	
		13	кухня	10.8		10.8		4.00	
		14	комната	7.8	7.8			4.00	
			Итого по квартире 23:	96.8	42.1	54.7			
3	**24**	1	комната	68.7	68.7			3.98	
		2	комната	45.3	45.3		0.9	3.98	балкон
		3	кухня	16.7		16.7		3.98	
		4	коридор	2.9		2.9		3.98	
		5	гардеробная	3.1		3.1		3.98	
		6	коридор	6.7		6.7		3.98	
		7	совмещенный санузел	5.8		5.8		3.98	
		8	шкаф	0.5		0.5		3.98	
		9	шкаф	0.5		0.5		3.98	
		10	кладовая	0.9		0.9		3.98	
			Итого по квартире 24:	151.1	114.0	37.1	0.9		
3	**25**	1	коридор	7.8		7.8		4.00	
		2	кладовая	2.5		2.5		4.00	
		3	комната	16.4	16.4			4.00	
		4	комната	27.6	27.6			4.00	
		5	кладовая	0.9		0.9		4.00	
		6	кухня	8.5		8.5		4.00	
		7	туалет	0.8		0.8		4.00	
		8	ванная	2.9		2.9		4.00	
			Итого по квартире 25:	67.4	44.0	23.4			
4	**26**	1	коридор	7.9		7.9		3.15	

| | | |

| | | |

		6	комната	22.8	22.8		0.5	3.55	балкон
		7	шкаф	0.5		0.5		3.55	
		8	комната	30.4	30.4			3.55	
		9	комната	19.3	19.3			3.55	
		10	коридор	8.6		8.6		3.55	
		11	комната	11.4	11.4			3.55	
		12	комната	14.5	14.5			3.55	
5		13	комната	13.9	13.9			3.55	
		14	коридор	6.2		6.2		3.55	
Итого по квартире 51:				165.9	112.3	53.6	0.5		
манс арда	**52**	1	кухня	26.1		26.1		2.58	
		2	комната	13.7	13.7			2.58	
		3	комната	6.0	6.0			2.58	
		4	коридор	2.8		2.8		2.58	
		5	туалет	1.3		1.3		2.58	
Итого по квартире 52:				49.9	19.7	30.2			
манс арда	**53**	1	коридор	9.9		9.9		2.44	
		2	совмещенный санузел	2.0		2.0		2.44	
		3	кухня	11.2		11.2		2.44	
		4	комната	26.1	26.1			2.44	
Итого по квартире 53:				49.2	26.1	23.1			
1	**54**	1	коридор	11.1		11.1		3.98	
		2	комната	14.9	14.9			3.98	
		3	кухня	12.4		12.4		2.25	
		4	совмещенный санузел	3.1		3.1		2.25	
		5	комната	15.1	15.1			2.25	
Итого по квартире 54:				56.6	30.0	26.6			
3	**55**	1	коридор	4.6		4.6		3.74	
		2	коридор	2.6		2.6		3.74	
		3	коридор	4.6		4.6		3.74	
		4	ванная	4.0		4.0		3.74	
		5	туалет	1.2		1.2		3.74	
		6	комната	21.6	21.6			3.74	
		7	комната	14.3	14.3			3.74	
		8	кухня	8.6		8.6		3.74	
Итого по квартире 55:				61.5	35.9	25.6			
4	**56**	1	кухня-коридор	12.3		12.3		3.55	
		2	коридор	12.5		12.5		3.55	
		3	туалет	1.1		1.1		3.55	
		4	ванная	3.3		3.3		3.55	
		5	коридор	7.0		7.0		3.55	
		6	комната	19.3	19.3		0.5	3.55	балкон
		7	комната	18.8	18.8			3.55	
		8	комната	10.4	10.4			3.55	
		9	комната	23.5	23.5			3.55	
Итого по квартире 56:				108.2	72.0	36.2	0.5		
2	**60**	1	коридор	13.1		13.1		2.85	
		2	туалет	1.3		1.3		2.85	
		3	комната	18.0	18.0			2.85	
		4	комната	14.3	14.3			2.85	
		5	комната	14.8	14.8			2.85	
		6	кладовая	13.8		13.8		2.85	
		7	кухня	7.9		7.9		2.85	
Итого по квартире 60:				83.2	47.1	36.1			
3	**61**	1	коридор	22.6		22.6		2.55	
		2	туалет	0.8		0.8		2.55	
		3	коридор	20.6		20.6		2.55	
		4	коридор	4.6		4.6		2.55	
		5	коридор	5.2		5.2		2.55	
		6	комната	17.0	17.0			2.55	
		7	комната	22.8	22.8			2.55	
		8	комната	13.2	13.2			2.55	
		9	кладовая	37.9		37.9		2.55	
		10	комната	10.9	10.9			2.55	
		11	комната	5.0	5.0			2.55	комната темная
		12	комната	14.9	14.9			2.55	

		13	комната	16.0	16.0			2.55	
		14	кухня	15.7		15.7		2.55	кухня-ванна
Итого по квартире 61:				207.2	99.8	107.4			
4	**62**	1	комната	10.5	10.5			2.59	
		2	кухня-столовая	25.3		25.3		2.59	кухня-столовая
		3	ванная	6.0		6.0		2.59	
		4	коридор	4.5		4.5		2.59	
		5	коридор	6.3		6.3		2.59	
		6	туалет	1.6		1.6		2.59	
		7	шкаф	1.1		1.1		2.59	
Итого по квартире 62:				55.3	10.5	44.8			
4	**63**	1	коридор	52.5		52.5		2.70	коридор-ванная
		2	туалет	1.0		1.0		2.70	
		3	коридор	5.3		5.3		2.70	
		4	комната	24.9	24.9			2.70	
		5	комната	12.5	12.5			2.70	
		6	комната	12.0	12.0			2.70	
		7	комната	9.5	9.5			2.70	
		8	комната	28.9	28.9			2.70	
		9	комната	15.4	15.4			2.70	
		10	комната	12.8	12.8			2.70	
		11	комната	17.9	17.9			2.70	
		12	кухня	15.2		15.2		2.70	
Итого по квартире 63:				207.9	133.9	74.0			
3	**64**	1	коридор	1.7		1.7		3.14	
		2	коридор	8.9		8.9		3.14	
		3	кухня	6.9		6.9		3.14	
		4	кладовая	12.1		12.1		3.14	мол
		5	комната	8.5	8.5			3.14	
		6	комната	20.6	20.6			3.14	
		7	ванная	3.0		3.0		3.14	
		8	туалет	0.9		0.9		3.14	
Итого по квартире 64:				62.6	29.1	33.5			
5	**65**	1	коридор	19.6		19.6		3.15	
		2	туалет	1.7		1.7		3.15	
		3	комната	20.3	20.3			3.15	
		4	комната	12.5	12.5			3.15	
		5	комната	24.8	24.8			3.15	
		6	кухня	8.8		8.8		3.15	
Итого по квартире 65:				87.7	57.6	30.1			
3	**66**	1	коридор	2.1		2.1		2.55	
		2	туалет	0.8		0.8		2.55	
		3	коридор	6.9		6.9		2.55	
		4	коридор	6.3		6.3		2.55	коридор-ванна
		5	кухня	10.0		10.0		2.55	
		6	комната	18.8	18.8			2.55	
		7	комната	12.3	12.3			2.55	
Итого по квартире 66:				57.2	31.1	26.1			
6	**67**	1	комната	17.2	17.2			3.12	
		2	комната	25.4	25.4			3.12	
		3	кухня	14.7		14.7		3.12	
		4	шкаф	0.8		0.8		3.12	
		5	коридор	8.7		8.7		3.12	
		6	душевая	3.0		3.0		3.12	
		7	туалет	0.7		0.7		3.12	
		8	коридор	10.5		10.5		3.12	
		9	шкаф	0.5		0.5		3.12	
		10	кладовая	3.3		3.3		3.12	
Итого по квартире 67:				84.8	42.6	42.2			
6	**68**	1	комната	27.4	27.4			2.80	
		2	комната	10.1	10.1			2.80	
5		3	комната	20.3	20.3			2.80	
		4	комната	22.5	22.5			2.80	
		5	коридор	4.9		4.9		2.80	
		6	кладовая	1.5		1.5		2.80	

6		7	туалет	1.3		1.3		2.80	
		8	коридор	6.8		6.8		2.80	
		9	кухня	18.3		18.3		2.80	
		10	ванная	4.8		4.8		2.80	
			Итого по квартире 68:	117.9	80.3	37.6			
манс арда	**69**	1	коридор	7.4		7.4		2.50	
		2	туалет	0.9		0.9		2.50	
		3	кухня	11.5		11.5		2.50	
		4	комната	23.0	23.0			2.50	
		5	кладовая	2.6		2.6		2.50	
		6	кладовая	2.7		2.7		2.50	
			Итого по квартире 69:	48.1	23.0	25.1			
2	**70**	1	коридор	2.3		2.3		2.85	
		3	коридор	9.3		9.3		2.85	
		4	кухня	8.1		8.1		2.85	
		5	кухня	12.5		12.5		2.85	моп
		6	комната	14.8	14.8			2.85	
		7	комната	14.3	14.3			2.85	
		8	туалет	1.5		1.5		2.85	
			Итого по квартире 70:	62.8	29.1	33.7			
1	**71**	1	коридор	4.3		4.3		2.64	
		2	коридор	6.5		6.5		2.64	
		3	комната	12.7	12.7			2.64	
		4	комната	9.8	9.8			2.64	
		5	кухня	7.0		7.0		2.64	
		6	туалет	1.4		1.4		2.64	
		7	ванная	3.4		3.4		2.64	
			Итого по квартире 71:	45.1	22.5	22.6			
2	**73**	1	коридор	12.9		12.9		2.85	
		2	комната	14.8	14.8			2.85	
		3	комната	9.5	9.5			2.85	
		4	кухня	10.5		10.5		2.85	
		5	ванная	3.3		3.3		2.85	
		6	туалет	1.6		1.6		2.85	
		7	коридор	1.4		1.4		2.85	
			Итого по квартире 73:	54.0	24.3	29.7			
1	**74**	1	коридор	9.8		9.8		2.90	
		2	комната	15.7	15.7			2.90	
		3	шкаф	1.1		1.1		2.90	
		4	шкаф	0.9		0.9		2.90	
		5	кухня	21.4		21.4		2.90	
		6	совмещенный санузел	7.3		7.3		2.90	
			Итого по квартире 74:	56.2	15.7	40.5			
манс арда	**75**	1	комната	48.7	48.7			4.54	
		2	комната	57.8	57.8			4.54	
		3	совмещенный санузел	6.9		6.9		3.87	
		4	кухня-столовая	69.9		69.9		3.87	
		5	туалет	1.4		1.4		3.58	
		6	коридор	6.6		6.6		3.58	
		7	коридор	52.0		52.0		3.58	
		8	комната	75.0	75.0			4.39	
черда к		9	коридор	10.2		10.2		3.58	
		10	комната	89.3	89.3			3.83/2.17	
			Итого по квартире 75:	417.8	270.8	147.0			
			Итого по жилым помещениям :	8055.6	4846.8	3208.8	18.2		

Кроме того:

Лестницы

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд,	Высота, м	Примечание

		щения			террас с коэффициентами, кв.м		
1	**1ЛК**	1	тамбур	0.8		3.98	
		2	коридор	21.3		3.98	
		3	лестница	41.2		3.98	
		4	коридор	6.1		3.98	
			Итого по помещению 1ЛК:	69.4			
1	**2ЛК**	1	лестница	9.4		3.98	
			Итого по помещению 2ЛК:	9.4			
1	**3ЛК**	1	тамбур	0.8		3.98	
		2	коридор	21.3		3.98	
		3	лестница	45.4		3.98	
			Итого по помещению 3ЛК:	67.5			
1	**4ЛК**	1	лестница	7.9		3.98	
			Итого по помещению 4ЛК:	7.9			
1	**5ЛК**	1	тамбур	2.6		3.98	
		2	коридор	10.6		3.98	
		3	лестница	22.4		3.98	
			Итого по помещению 5ЛК:	35.6			
1	**6ЛК**	1	лестница	9.8		3.98	
			Итого по помещению 6ЛК:	9.8			
1	**7ЛК**	1	коридор	6.6		3.98	
		2	лестница	17.0		3.98	
			Итого по помещению 7ЛК:	23.6			
1	**8ЛК**	1	лестница	13.0		3.98	
			Итого по помещению 8ЛК:	13.0			
			Итого по лестницам :	236.2			

Необорудованная площадь

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
подв ал		1 н.ч.	необорудованная часть	28.6		1.75	
			Итого по необорудованной части:	28.6			
подв ал		1 н.ч.	необорудованная часть	88.2		1.70	
			Итого по необорудованной части:	88.2			
подв ал		1 н.ч.	необорудованная часть	89.9		1.70	
			Итого по необорудованной части:	89.9			
подв ал		1 н.ч.	необорудованная часть	57.4		2.94	
			Итого по необорудованной части:	57.4			
подв ал		1 н.ч.	необорудованная часть	30.8		1.70	
			Итого по необорудованной части:	30.8			
подв ал		1 н.ч.	необорудованная часть	24.3		1.70	
			Итого по необорудованной части:	24.3			
подв ал		1 н.ч.	необорудованная часть	34.0		1.35	
			Итого по необорудованной части:	34.0			
подв ал		1 н.ч.	необорудованная часть	41.6		1.35	
			Итого по необорудованной части:	41.6			
подв ал		1 н.ч.	необорудованная часть	45.0		2.50	
			Итого по необорудованной части:	45.0			
			Итого по необорудованной площади :	439.8			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 10931.5

Кроме того:

площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 20.4

площадь лестниц, кв. м: 236.2
площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 439.8

Исполнил: _____ / _____ /

Проверил: _____ / _____ /

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Центрального района _____ / Г.С. Чаузова /

«22» декабря 2010 г.

16.4.4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ДЛЯ ЛИТЕРЫ

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

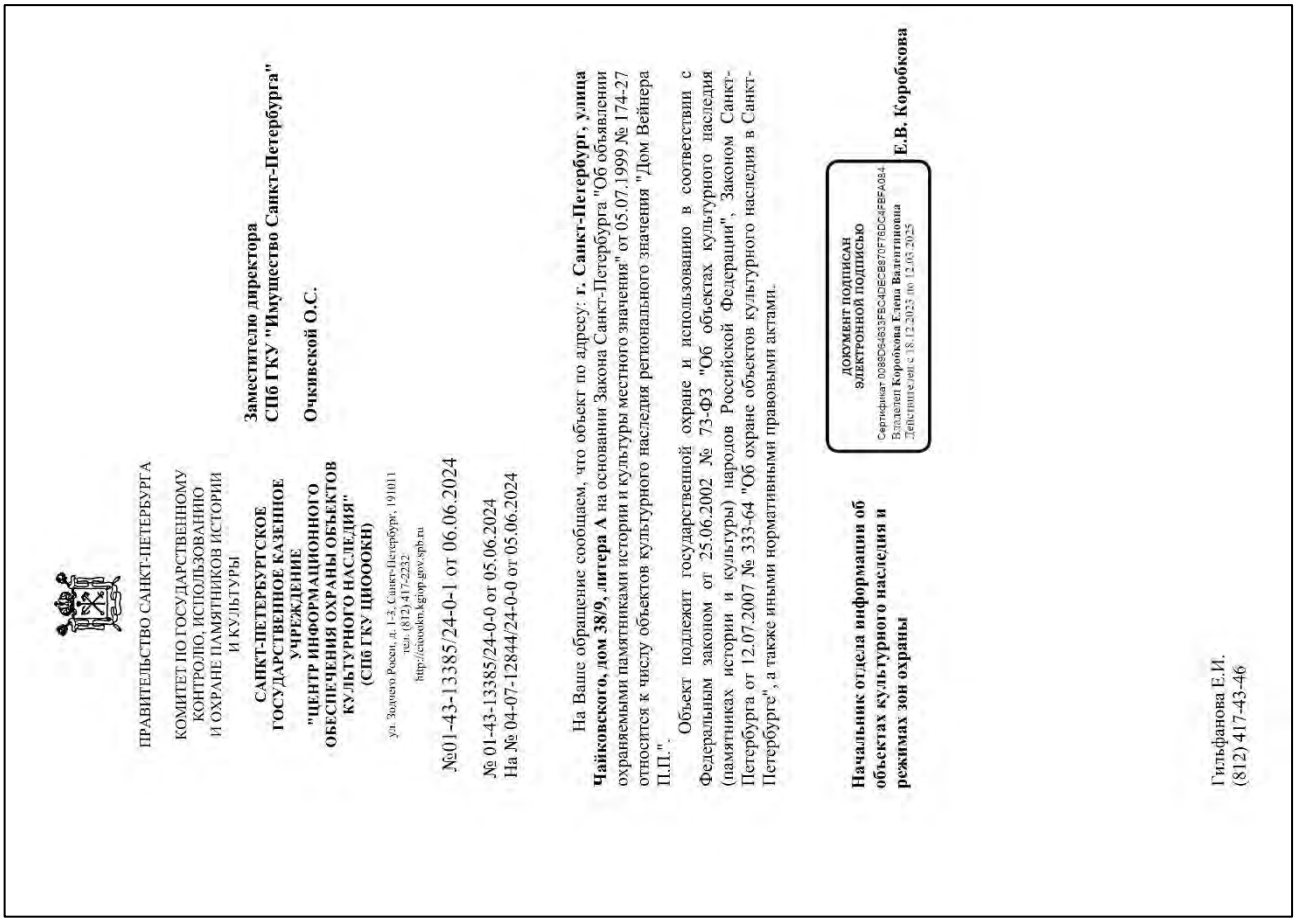
Адрес объекта: г.Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 38/9, литера А
Описательный адрес: г.Санкт-Петербург, проспект Чернышевского, дом 9



Условные обозначения
- граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Центрального района
(Г.С. Чаузова)
М.П. «13» августа 2012 г.

16.4.5. Сведения СПб ГКУ ЦИОООКН



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

№01-43-13385/24-0-1 от 06.06.2024

№ 01-43-13385/24-0-0 от 05.06.2024
На № 04-07-12844/24-0-0 от 05.06.2024

Заместителю директора СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Очкивской О.С.

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 38/9, литера А** на основании Закона Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" от 05.07.1999 № 174-27 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Дом Вейнера П.П.".

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: 0088D84833FBC45DEC8870F7BDC4FBFA084
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 18.12.2023 по 12.03.2025

Е.В. Коробкова

Гильфанова Е.И.
(812) 417-43-46

16.4.6. Сведения КГИОП и Охранное обязательство



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

Штамп регистрации

На № 04-07-26663/23-0-0 от 26.12.2023
Рег. № 01-43-30937/23-0-0 от 26.12.2023

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

Очкивской О.С.

gku@commim.spb.ru

Уважаемая Ольга Сергеевна!

В ответ на Ваше обращение КГИОП направляет копию охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом Вейнера П.П.» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, дом 38/9, литера А, утвержденного распоряжением КГИОП от 16.02.2016 № 40-16.

В соответствии со статьей 47.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) требования, установленные охранным обязательством, являются ограничениями (обременениями) права собственности, других вещных прав, а также иных имущественных прав на объекты культурного наследия, включенные в реестр.

В случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

Копия охранного обязательства является неотъемлемой частью договора.

Приложение:
1.Охранное обязательство от 16.02.2016 № 40-16.

Начальник отдела правовой экспертизы Юридического управления

Место для подписи

Д.В. Никитин

Иванова Ю.Ю., 417-43-44

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 16 ФЕВ 2016 № 40-16

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

"Дом Вейнера П.П."
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

О	Т	С	У	Т	С	Т	В	У	Е	Т	-	-	-	-

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

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

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

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

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Дом Вейнера П.П."

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:

Дом построен в 1892-1896 гг. по проекту архитектора Б. И. Гиршовича.

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

4В-75777672-0676000776720d

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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

16 ФЕВ 2016 № 40-16

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом Вейнера П.П.», 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 «Дом Вейнера П.П.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д.38/9, лит. А (согласно Закону Санкт-Петербурга от 05.07.1999 № 174-27: Чайковского ул., 38; Чернышевского пр., 9), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления КГИОП обеспечить направление копии настоящего распоряжения КГИОП с копией утвержденного охранного обязательства собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган кадастрового учета для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение трех рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

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

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

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

федерального [ ] регионального [V] муниципального [ ] значения
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник [V] ансамбль [ ]
(нужное отметить знаком "V")

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

Закон Санкт-Петербурга № 174-27 от «05» июля 1999 г.

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

Санкт-Петербург
(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург
(населенный пункт)

улица: Чайковского ул. Чернышевского пр. | д.: 38 9 | корп./стр.: --- | помещение/квартира: ---

иные сведения:

Чайковского ул., д. 38/9, лит. А (согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 25.11.2015 № 90-12472340)

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):

утверждены КГИОП от 27.07.2005, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

распоряжение КГИОП об определении предмета охраны объекта культурного наследия от 28.05.2014 № 10-263, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

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

Прилагается: 80 (восемьдесят) изображений,
(указать количество)

согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"

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

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

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством 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)

г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А, помещение 21-Н

Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»

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.

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Выполнить демонтаж дополнительного оборудования в пределах пом. 1-Н, 4-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н, 19-Н, 20-Н, 21-Н, 22-Н, 25-Н, 32-Н, 35-Н, 36-Н, 37-Н, 38-Н, 39-Н, 57-Н, 58-Н не согласованного с КГИОП (кондиционеры, трубопроводы, вывески)	В течение 3 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	Выполнить замену по лицевым и дворовым фасадам с металлопластиковых и металлических заполнений дверных, балконных, оконных и воротных проемов на деревянные, а так же оформление входов в пределах пом. 1-Н, 4-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н, 19-Н, 20-Н, 21-Н, 22-Н, 23-Н, 25-Н, 32-Н, 35-Н, 36-Н, 37-Н, 38-Н, 39-Н, 57-Н, 58-Н, Л-2, Л-4, Л-7 и кв. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 73, 74, 75 в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
3	На основании задания и разрешения КГИОП привести самовольно выполненные	В течение 12 месяцев со дня утверждения	

	работы в пределах пом. 20Н и квартир № 36, 44, 75 в соответствие с согласованной проектной документацией и условиями согласования	охранного обязательства актом КГИОП	
4	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия в части дворовых фасадов, балконов и козырьков лицевого фасада, крыш, в помещениях парадных лестниц (пом. Л-1, Л-3, Л-5) и черных лестниц (пом. Л-4, Л-6, Л-7, Л-8) в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	Работы могут быть выполнены в соответствии с положениями ст. 56.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.
5	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить ремонтные работы в пределах пом. 11-Н и кв.39, 8-Н, 16-Н в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
6	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить реставрационные работы в пределах кв.9 и пом. 8-Н, 11-Н в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

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)

г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А, помещение 21-Н

Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»

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

г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А, помещение 21-Н

Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»

(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 в помещения парадных подъездов со стороны ул. Чайковского и пр. Чернышевского (пом. Л-1, Л-3, Л-5) объекта культурного наследия в Международный день посещения музеев и памятников культуры, а именно 18 (восемнадцатого) мая ежегодно.

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) 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.

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

3) 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.

4) 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.

5) 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.

6) 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.

7) 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).

8) 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.

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

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

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 от 27.07.2005;
2. Распоряжение КГИОП об определении предмета охраны объекта культурного наследия от 28.05.2014 № 10-263;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А, помещение 21-Н

Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»

Приложение № 1
к охранному обязательству

УТВЕРЖДАЮ:

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

_____ Б. М. Кириков

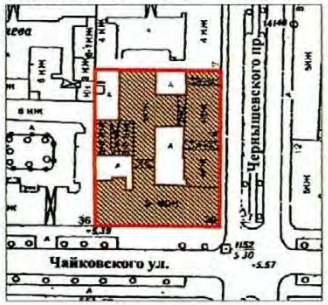
М.П.

"27" июля 2005

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом Вейнера П.П."

г. Санкт-Петербург, Чайковского ул., 38; Чернышевского пр., 9

(Адрес: Чайковского ул., 38/9, литер А)



Масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения

Объект культурного наследия регионального значения

Приложение № 2
к охранному обязательству

Приложение к распоряжению КГИОП
от 28 МАЙ 2014 № 10-263

Предмет
охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом Вейнера П.П.»
Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А
(Чайковского ул., 38, Чернышевского пр., 9)

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение и градостроительные характеристики здания, его роль в композиционно-планировочной структуре квартала; габариты внутренних дворов.	
2.	Объемно-пространственное решение:	сложное в плане здание, состоящее из трехэтажного лицевого корпуса по ул. Чайковского с угловым эркером, четырехэтажного лицевого корпуса по пр. Чернышевского и двух дворовых корпусов, образующих четыре внутренних двора, его габариты и конфигурация крыша (восточная часть лицевого корпуса по ул. Чайковского, лицевой корпус по пр. Чернышевского, дворовые корпуса), ее габариты и конфигурация (двускатная), включая историческую мансарду (лицевого корпуса по пр. Чернышевского); шлемовидный купол угловой части здания, окрытый железным листом с чешуйчатым рисунком, его габариты, конфигурация; воротные проезды – историческое местоположение (лицевой корпус по пр. Чернышевского, западный и северный дворовые корпуса), конфигурация (прямоугольный, с лучковым завершением) и габариты;	  

		два лестничных ризалита в осю световую ось, их местоположение (дворовый фасад корпуса по пр. Чернышевского), конфигурация (северный ризалит с закругленными углами), габариты.	
3.	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные стены, их местоположение, материал (кирпич), исторические перегородки; междуэтажные перекрытия – местоположение; своды: прусские, коробовые, в том числе с перемычками, цилиндрические с распалубками, на подпружных арках, купольные	
		две межэтажные одномаршевые лестницы с известняковыми ступенями, их историческое местоположение (восточный вестибюль подъезда по ул. Чайковского, подъезд по пр. Чернышевского), конструкция, тип, габариты; межэтажная одномаршевая лестница со ступенями, облицованными белым мрамором, ее историческое местоположение (западный вестибюль подъезда по ул. Чайковского), конструкция, тип, габариты;	

		межэтажная трехмаршевая восточная парадная лестница корпуса по ул. Чайковского, с известняковыми ступенями по косоурам и литым ограждением черного металла, ее исторические габариты, тип, конструкция, материал, техника исполнения и рисунок (растительный орнамент) ограждения; межэтажная двухмаршевая западная парадная лестница корпуса по ул. Чайковского, с известняковыми ступенями по косурам и литым с коваными элементами ограждением черного металла, ее исторические габариты, тип, конструкция, материал, техника исполнения и рисунок (растительный и зоморфный орнамент) ограждения; лестницы дворовых корпусов – тип (двухмаршевые), габариты, конструкция, материал ступеней (известняк). световой фонарь геометрической расстекловки (дворовый фасад корпуса по ул. Чайковского).	
4.	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; исторические габариты помещений с сохранившейся отделкой.	
5.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевые фасады, их историческое архитектурно-художественное решение: цоколь, облицованный известняком; материал и характер отделки фасада – окрашенная гладкая и фактурная штукатурка, обработанная под кирпичный рust в уровне 1-3-го этажей;	

4	эркер в три световые оси, в 3/4 окружности в плане, орнаментированных оштукатуренных кронштейнах в уровне 2-3-го этажа в угловой части здания;		
	пять балконов в одну световую ось в уровне 2-го этажа, с прямоугольной балконной плитой – корпуса по пр. Чернышевского, с полуциркульным выступом, на орнаментированных кронштейнах – корпуса по ул. Чайковского;		
	пять балконов в одну световую ось, на оштукатуренных кронштейнах, поддерживаемых гермами с торсом Гракла, в уровне 3-го этажа, с балконной плитой, декорированной в поле подзивки филенками;		
	три балкона в одну световую ось, в уровне 4-го этажа корпуса по пр. Чернышевского;		
	проемы балконных дверей – исторические местоположение, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульным завершением), габариты, оформление (профилированные наличники, архивольты, сандрики на орнаментированных кронштейнах, с поясом денткул, фланкирующие трехчетвертные колонны с композитными капителями, глаткие пилястры);		

5	историческая конструкция, материал (дерево), цвет (по результатам расчисток и материалам архивных исследований) и оформление заполнений проемов балконных дверей;		
	ниша с арочным завершением в южной части корпуса по пр. Чернышевского;		
	двустворчатое воротное заполнение черного металла с глухой нижней частью, декорированное литыми и коваными элементами (растительные завитки, цветочные розетки);		
	металлический кованый флюгер, завершающий купол, в виде флажка со стрелой и сквозной надписью «1893», расположенного на штоке с волнообразными завитками и коваными буквами, обозначающими стороны;		
	два полуциркульных металлических козырька на кованых фигурных кронштейнах, расположенные над дверными проемами корпуса по ул. Чайковского (радиально расходящиеся пики, растительные завитки, цветочные мотивы, «бегущая волна»);		
	дверные проемы – местоположение, конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты, оформление (профилированные наличники, замковые камни в виде маскаронов);		

6

	дубовые двустворчатые, полусветлые, с полуциркульными остекленными фрамугами заполнения дверных проемов по ул. Чайковского, декорированные фигарейными филенками в нижней части створок, резными картушами, орнаментальными рамами, стилизованной пилястрой, разделяющей створки, с профилированным карнизом на кронштейнах с резными картушами во фризе;		
	оконные проемы цокольного этажа, 1-4-го этажей – местоположение конфигурация (прямоугольная, с полуциркульным завершением), габариты;		
	оформление оконных проемов – профилированные (известняковые, со стилизованными кронштейнами – цокольного этажа, штукатурные – 1-4-го этажей), архивольты, замковые камни, включая камни с маскаронами, орнаментальные пояса, фланкирующие проемы пилястры с ионическими капителями, треугольные с дентикулами и прямые сандрики на стилизованных орнаментированных кронштейнах, профилированные подоконные выступы на уплощенных кронштейнах с лепным декором, прямоугольные филенки в подоконном пространстве (с профилем по периметру и «алмазная грань»), лепные растительные композиции над оконными проемами 3-го этажа эркера;		
	исторические материал (дерево), конструкция, цвет (по результатам расчисток и материалам архивных исследований) и рисунок расстекловки заполнений оконных проемов;		
	пилястры с канелированной нижней частью и стилизованными капителями в межоконных простенках 3-го этажа эркера;		
	прямоугольные филенки в подоконном пространстве;		
	две фигурные филенки с лепными композициями из львиных маскаронов, рогов изобилия, две таблички с числом «1892 » и гирляндами;		
	профилированные и межэтажные подоконные карнизы;		

7

	межэтажный орнаментальный фриз с листьями аканта и поясом «бегущей волны»;		
	подоконные филентатые фризы эркера;		
	венчающий фриз с лепными раппортами из барельефных фигур грифонов, держащих картуш, растительных завитков, из картушей с растительными элементами и львиных маскаронов в филенках с раскрепованными углами, из композиций в виде раковины и цветов;		
	фриз с лепными провисающими плодово-растительными гирляндами и барельефными головками путти (в эркере);		
	фриз с филенками, заполненными лепным цветочным орнаментом (четырехэтажный корпус по пр. Чернышевского); пояс ов;		
	рустованные лопатки в межоконных простенках 2-го этажа эркера;		
	венчающий профилированный раскрепованный карниз на модульонах с листьями аканта (корпус по ул. Чайковского);		
	венчающий профилированный карниз с сухариками и орнаментированными кронштейнами (четырехэтажный корпус по пр. Чернышевского);		
	пять прямых аттиков с гладкими пилястрами и профилированным карнизом;		
	гладкие опорные тумбы ограждения крыши;		
	исторические прямоугольные окна мансардного этажа четырехэтажного корпуса по пр. Чернышевского;		

8	фасады центрального двора, их историческое архитектурно-художественное решение: цоколь, облицованный известняком; материал отделки фасадов – окрашенная гладкая штукатурка, обработанная на высоту фасадов линейным рустом; эркер в три световые оси в уровне 2-3-го этажей западного фасада северного дворового корпуса; две уплощенные полуциркульные ниши с вписанными оконными проемами и вехрними замковыми камнями; воротные проемы бывших каретников, с лучковыми завершениями и вехрними замковыми камнями; двустворчатые, глухие деревянные заполнения проемов бывших каретников; дверные проемы – местоположение, конфигурация, габариты;		
	оконные проемы цокольного этажа – местоположение, конфигурация (прямоугольные), ширина и верхняя отметка; оконные проемы 1-4-го этажей, мансардного этажа – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты, оформление – профилированные наличники, замковые камни (вехрние и «алмазная грань»), прямые сандрики, профилированные подоконные выступы; историческая конструкция, материал (дерево), цвет (по результатам расчисток и материалам архивных исследований) заполнений дверных и оконных проемов; профилированные подоконные тяги, филенчатые подоконные фризы; венчающий профилированный раскрепованный карниз; прямые аттики;		
9	фасады западного двора, их историческое архитектурно-художественное решение: цоколь, облицованный известняком; материал и характер отделки фасадов – окрашенная гладкая штукатурка; дверной проем – местоположение, конфигурация (прямоугольная), габариты; оконные проемы цокольного этажа – местоположение, конфигурация (прямоугольные), ширина и верхняя отметка; оконные проемы 1-3-го этажей – местоположение, конфигурация (прямоугольные, с арочным завершением), габариты; историческая конструкция, материал (дерево), цвет (по результатам расчисток и материалам архивных исследований) заполнений дверных и оконных проемов; профилированные подоконные тяги; венчающий профилированный карниз;		
	фасады северного двора, их историческое архитектурно-художественное решение: цоколь, облицованный известняком; материал и характер отделки фасадов – окрашенная гладкая штукатурка; воротные проемы бывших каретников – местоположение, конфигурация (с лучковым завершением), габариты; вехрние замковые камни; двустворчатые, глухие деревянные заполнения воротных проемов бывших каретников; оконные проемы цокольного этажа – местоположение, конфигурация (прямоугольные), ширина и верхняя отметка; оконные проемы 1-4-го этажей – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; историческая конструкция, материал (дерево), цвет (по результатам расчисток и материалам архивных исследований) заполнений дверных и оконных проемов; профилированная подоконная тяга; венчающий профилированный карниз.		

10	6	Декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:	восточный полъезд: двухуровневый вестибюль – местоположение, габариты;
			двойной тамбур с оформленными стенами и потолком деревянными панелями с фигарейными филенками; резной фриз, обращенный в вестибюль, декорированный картушами, профилированный карниз на уплощенных кронштейнах; деревянное двустворчатое, полусветлое заполнение тамбура, оформленное фигарейными филенками;
			оформление сводов вестибюля – центральная выкружка, лепная цветочная розетка, треугольные профилированные филенки, профилированные тяги по распалубкам коробовых сводов, лепной фриз с геометрическим рисунком;
			люнеты с профилированными рамами, профилированные рамы люнетов и контррельефных медальонов;
11			оформление стен вестибюля – уплощенный кирпичный руст в нижнем ярусе, отделенном профилированной тягой от верхнего, филенчатые пилястры, поддерживающие подпружные арки, прямоугольные филенки с «выпутыми» углами, треугольные сандрики верхнего яруса;
			оформление трехцентровой арки – профилированный наличник;
			деревянное створное, с боковыми несветными полусветлыми частями заполнение дверного проема, оформленное филенками, с коробовой фрамугой геометрической расстекловки;
			покрытие пола – полихромная метлахская плитка (геометрический рисунок с бордюром);
			парадная межэтажная лестница: оформление плафонов лестничных площадок – профилированные периметральные тяги, круглые профилированные рамы (в центральной части плафонов площадок), профилированные рамы по периметру «прусских» сводиков (плафон последнего этажа);
			оформление стен лестницы – фигарейные филенки с «выкружками» и профилем по периметру; профилированная тяга, разделяющая стены маршей на два яруса;

12			дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; деревянные двустворчатые, глухие заполнения дверных проемов с фигарейными филенками, включая филенки с «выпутыми» углами); оформление откосов оконных проемов - филенки с профилем по периметру; подоконные доски белого с серыми прожилками мрамора, профилированным краем; покрытие полов площадок – полихромная метлахская плитка (геометрический рисунок); западный подъезд: двухуровневый вестибюль – местоположение, габариты; оформление сводов вестибюля – профилированные и орнаментальные рамы, ложчатый орнамент, цветочная лепная розетка (купольный свод); профилированные рамы, треугольные филенки, лепной растительных орнамент, «жгут» (коробовые своды с распалубками), лепной фриз с геометрическим орнаментом, профилированные рамы люнетов и контррельефных медальонов;
13			оформление стен вестибюля – профилированные тяги, орнаментальные пояса, фриз с лепными композициями из листьев; кирпичный руст нижнего яруса; фигарейные филенки, включая филенки с «выпутыми» углами и орнаментальными рамами; филенчатые пилястры с лепными картушами в капителях; дверной проем в профилированном наличнике; деревянное створное с боковыми нестворными полусветлыми частями заполнение дверного проема, оформленное филенками; покрытие пола – плиты из серого и белого мрамора (геометрический рисунок); парадная межэтажная лестница: оформление плафона площадки последнего этажа – профилированные и орнаментальные периметральные тяги; фигурные филенки в профилированных рамах, три лепные розетки (в центральной части плафона) растительно-геометрического рисунка; высокая падуга, оформленная фигурными филенками, картушами, барельефными фигурками путти (продольные стены), растительными композициями (торцевые стены).

14	стилизованными кронштейнами, и медальонами (в угловых частях);	
	профилированный карниз с сухариками и орнаментальными поясами; падуга с кронштейнами, филенками, профилями и лепными рельефными путти;	
	оформление стен лестничных маршей и площадок – профилированные тяги, фигурные филенки в профилированных и орнаментированных рамах с лепными композициями растительного рисунка в угловых частях, рустованные лопатки; профилированные тяги и орнаментальные пояса, разделяющие стены маршей на два яруса;	
	уплощенные ниши с полуциркульным завершением, орнаментальные и профилированные наличники, замковые камни, фигурные филенки в профилированных и орнаментальных рамах, включая филенки с «вынутыми» углами, лепные растительные элементы;	
	дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; деревянные двустворчатые, глухие заполнения дверных проемов, оформленные фигарейными филенками;	
	подъезд по пр. Чернышевского: вестибюль – местоположение, объемно-планировочное решение (двухуровневый), габариты:	
	двойной тамбур, перекрытый коробовым сводом с профилированными ребрами и фигурными филенками, с деревянным двустворчатым полусветлым филенчатым заполнением;	
	оформление стен – кирпичный руст в нижнем ярусе, профилированные тяги, фигурные филенки, пилястры; профилированный карниз;	
	покрытие пола – полихромная метлахская плитка;	

15	межэтажная лестница:	
	оформление плафонов лестничных площадок – профилированные тяги, круглые рамы;	
	оформление стен маршей и лестничных площадок – прямоугольные филенками с «выкружками» и профилем по периметру;	
	покрытие полов площадок – полихромная метлахская плитка;	
	помещение 8Н(3): оформление плафона – «ложные» кессоны геометрической формы различной конфигурации, в центральном кессоне – лепная композиция из акантовых завитков и вазонов;	
	падуга;	
	помещение 8Н(4): оформление плафона – «ложные» поперечные кессоны, в которые вписаны круглые лепные розетки; по бокам – лепные композиции растительного орнамента;	
	помещение 8Н(5): оформление плафона с овальной центральной частью и лепной розеткой – фигурные тяги и пояс порезки растительного орнамента по периметру;	
	падуга, декорированная трельяжной сеткой и картушами из завитков аканта;	
	лепные рамы десюдепортов, декорированные акантовыми завитками над дверными проемами;	

16	помещение 8Н(6): оформление плафона – центральная лепная розетка с растительным орнаментом, медальонами и вазонами; по периметру перекрытия пояса порезки растительного орнамента; падуга, декорированная картушами и завитками аканта; помещение 8Н(9-11): оформление плафона – «сложные» кессоны сложной конфигурации, декорированные растительным орнаментом; центральный кессон и угловые резервы оформлены композициями растительного орнамента; помещение 8Н(13): оформление плафона – центральная лепная розетка, оформленная растительным орнаментом, гирляндами и вазонами; по периметру перекрытия профилированные тяги, в углах – композиции из завитков аканта. Падуга;	 	квартира № 1: комната № 2 площадью 42,6 кв.м.: оформление потолка – падуга, профилированные филенки, в углах и по середине рокайльные композиции с изображением маскарон, розетка
17	круглой формы рокайльного рисунка; помещение № 4 площадью 18,8 кв.м.: оформление потолка – филенки, профилированные тяги, кессоны с розетами в центре, центральная розетка с лепными изображениями фруктов; оформление стен – фриз геометрического орнамента; комната № 5 площадью 21,5 кв.м.: оформление потолка – падуга, лепная розетка растительного рисунка, в углах лепные композиции из растительного рисунка; печь (угловая, однорусная, облицована крупноразмерными изразцами белого цвета, фриз с геометрическим орнаментом, завершается полуциркульным фронтоном с волютами, листом аканта и акротериями); квартира № 3: комната № 2 площадью 28,40 кв.м.: оформление потолка – лепной декор с имитацией отделки под дуб, квадратные и прямоугольные филенки, сложный растительный рисунок, лепные композиции с гербами, щитами, розетами, и картушей; оформление стен – периметральный лепной фриз растительного рисунка и раппорт из модульонов с листьями аканта и розеток; стержневые шпингалеты с ажурной ручкой (дверные и оконные, латунные); подоконная доска из серого мрамора; комната № 3 площадью 22,56 кв.м: оформление потолка – лепной декор с имитацией отделки под дуб, квадратные и прямоугольные филенки, сложный растительный рисунок, лепные композиции с гербами и щитами, розетами, картушами; оформление стен – периметральный лепной фриз растительного рисунка и раппорт из модульонов с листьями аканта и розеток; стержневые шпингалеты с ажурной ручкой (дверные и оконные, латунные); подоконная доска из серого мрамора; комната № 4 площадью 35, 40 кв. м: оформление потолка – периметральная лепная профилированная рама с розетами, розетка растительного		

18

		рисунка; оформление стен – профилированный карниз со стилизованными модульонами, фриз из ионников; печь (угловая, двухъярусная, терракотовая с рельефными изразцами и геометрическим орнаментом на плинте, фигурное завершение в виде треугольного фронтона с акротериями по углам); комната площадью 30,17 кв. м.: печь (угловая, одноярусная, фриз облицован рельефными изразцами растительного рисунка); квартира № 7: комната № 2 площадью 11,5 кв.м.: оформление потолка – лепная композиция из широкого профилированного карниза с поясом ионников, фриза, листьев аканта, крупных композиций из цветов и листьев аканта; комната № 3 площадью 18,8 кв.м.: оформление потолка – лепная композиция из широкого профилированного карниза с поясом ионников, фриза, листьев аканта, крупных композиций из цветов и листьев аканта; комната № 15 площадью 14,2 кв.м.: оформление потолка – лепная композиция из широкого профилированного карниза с поясом ионников, фриза, листьев аканта, крупных композиций из цветов и листьев аканта; комнаты № 10 и № 13 общей площадью 41,90 кв.м.: оформление потолка – лепной декор с элементами рококо, овальной композиции из розетки, свитков, рокайлей, 2-х барельефов в виде голов Меркурия, по периметру лепная рама из гирлянд и лент, в углах большие медальоны с рокайлями и ветвями аканта; камин (средистенный, одноярусный, черного резного мрамора топка овальной формы с металлическим орнаментованным обрамлением, таган и колосники чугунные, пол топки облицован белым изразцом);	

19

	комнаты площадью 18,30 и 24,30 кв.м.: оформление потолка – лепные композиции с картушами, лавровыми листьями, цветами, завитками, медальонами с изображением в виде путти, драпировок и растительного рисунка; оформление стен – лиственный рисунок; квартира № 9: оформление потолка – радуга, периметральная тяга с поясом ионников, лепной фриз с растительным и плодовым рисунком, по углам лепной растительный рисунок, картуши с изображением путти; квартира №10: комната № 1 площадью 22,70 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка лиственного и геометрического рисунка; оформление стен – растительный рисунок; комната № 4 площадью 23,40 кв. м.: оформление потолка – профилированная тяга, по углам раковины, композиция из ветвей с листьями и раковиной; оформление стен – цветочные гирлянды и стилизованные кронштейны; квартира №11: комната площадью 29,10 кв.м.: оформление потолка – радуга, периметральная тяга, лепная розетка овальной формы с рисунком пальмовых листьев, раковин, цветов, фриз цветочного рисунка с лентами, трельяжная сетка; оформление стен – лепные гирлянды растительного рисунка, деревянные панели с филенками и кронштейнами; оформление дверных проемов – профилированный наличник, кронштейн для штор; камин (средистенный, прямоугольной формы, деревянная обшивка (дуб), облицован изразцами коричневого цвета, фронтон с вертикальным выступом);	

20			
			комната площадью 31,5 кв.м.: оформление потолка – падуга, лепная овальная композиция из вазонов, ветвей аканта, розеток, овальные рамы из цветочных гирлянд, в углах трельяжные сетки, лепные медальоны в обрамлении аканта и кариза с ониками; дверь – местоположение (по оси анфилады), конструкция (двухстворчатая, глухая), оформление (филенки, резные шашечки); прибор оконный – материал (цветной металл); комната площадью18,1 кв.м.: оформление потолка – падуга, композиция из розетки растительного рисунка, двух овальных рам из цветочных гирлянд, в углах трельяжные решетки, лепные медальоны в обрамлении аканта и кариза с поясом ников; прибор оконный – материал (цветной металл); комната площадью 29,10 кв. м.: оформление потолка – лепная композиция из аканговой розетты с растительным орнаментом, вазонов с цветами, по углам листвиный и растительный рисунок; комната площадью 29,10 кв. м.: оформление потолка – лепная композиция растительного и листвиного рисунка, вазонов с цветами, по углам растительный и цветочный рисунок; комната площадью 18,10 кв.м.: оформление потолка – падуга, лепная композиция из розетки листвиного рисунка, двух вазонов с цветами, периметральной тяги, листвиных гирлянд и трельяжной сетки; оформление стен – лепной фриз с ониками; комната площадью 23,50 кв.м.: оформление потолка – падуга, лепная композиция из розетки листвиного рисунка, двух вазонов с цветами, периметральной тяги, листвиных гирлянд и трельяжной сетки; оформление стен – лепной фриз с ониками; комнаты площадью 17,90 кв.м.: оформление потолка – периметральный карниз, филенки, лепная композиция в виде виноградной лозы, по углам композиции из листьев;
21			
			комната площадью 12,60 кв.м.: оформление потолка – периметральный карниз, филенки, лепные композиции в виде виноградной лозы, по углам композиции из листьев; квартира № 12: комната № 3 площадью 41,6 кв. м.: оформление потолка – лепная композиция из розетки листвиного и растительного рисунка с лавровыми ветвями и геометрическим орнаментом, по углам лепные композиции листвиного и растительного рисунка с розеттами, из модульонов с листьями аканта, периметральный лепной фриз из ников с картушами; оформление дверного проема в альков – лепная композиция из листьев аканта, шишечек, двух каритид, лепная композиция в виде подвешенной свирели в обрамлении цветочных элементов; оформление потолка алькова – лепные композиции из листвиного рисунка, розетт, вазонов с цветами, лавровых гирлянд и листвиных элементов; оформление стен – лепные периметральные фризы с ониками и листвиного рисунка; камин (средистенный с зеркалом, одноярусный, закругленные углы и уступы, листвиный орнамент, композиция в виде медальона и картуша, розетка и цветочная гирлянда); зеркало (рама с полуциркульным завершением и фигурными угловыми частями, лавровые гирлянды, розетты на выступающих углах); комната № 4 площадью 23,5 кв. м.: оформление потолка – в центре живописный плафон с изображением неба и облаков, цветочных гирлянд, по углам 4 грушеобразных живописных плафона с цветочным рисунком, падуга с лепной композицией цветочного рисунка, раковин, завитков; оформление стен – лепная композиция из кариза с листвиным рисунком, фриза с кронштейнами в виде завитков, цветочных гирлянд, филенок, трельяжных сеточек, раковин и листвиного рисунка;

	заполнение дверных проемов – конструкция (двустворчатые), оформление (фигурные филенки, рокальные завитки, лиственный рисунок), цвет (черный лак);	
	квартира № 14:	
	комнаты площадью 12,80 и 15,40 кв. м.: оформление потолка – падуга, лепная композиция из перимегральных тяг с лиственным рисунком, каргушей, ветвей лавра;	
	оформление стен – лепной фриз цветочного и лиственного рисунка;	
	комнаты площадью 12,60 и 12, 60 кв.м.: оформление потолка – лепная композиция из перимегральных профилированных тяг с веточным и лиственным рисунком, по углам лепные композиции из фруктов, цветов, листьев, лент;	
	кухня: оформление потолка – лепная композиция из квадратных, прямоугольных, треугольных тяг с лиственным рисунком и розеткой;	
	оформление стен – лепной фриз из перевитых лентами жгутов;	
	комнаты № 7 площадью 15,4 кв.м.: оформление потолка – лепная композиция из перимегрального лепного фриза лиственного рисунка, гирлянд, лавровых ветвей;	
	комната № 7а площадью 12, 8 кв. м.: оформление потолка – лепная композиция из перимегрального лепного фриза лиственного рисунка, гирлянд, лавровых ветвей;	
	комнаты № 4 площадью 12, 6 кв. м.: оформление потолка – перимегральная тяга, лепные композиции из фруктов, цветов, листьев и лент;	
	комната № 9 площадью 17, 7 кв. м.: оформление потолка – лепная розетта;	
	квартира № 20:	
	комнаты площадью 13,20 и 21,90 кв. м.: оформление потолка – падуга, лепная композиция из розетки лиственного рисунка, раковин, цветочного рисунка, перимегральных тяг растительного и геометрического орнамента;	

	квартира № 21:	
	заполнение дверного проема – материал (дерево), оформление (филенки);	
	квартира № 22:	
	комната № 1 площадью 14,60 кв. м.: печь (угловая, одноярусная, облицована изразцами белого цвета, фриз облицован изразцами с лиственным орнаментом);	
	комната № 2 площадью 24,70 кв. м.: камин (средстенный, одноярусный, прямоугольной формы, облицован мрамором белого цвета, фриз с желобками, филенками, решетка с балясинами);	
	комната №3 площадью 20,30 кв. м.: печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, одноярусная, фриз облицован рельефными изразцами лиственного орнамента);	
	квартира № 24:	
	комната № 2 площадью 11,1 кв.м.: оформление потолка – падуга, лепная композиция в виде цветочных гирлянд, растительного рисунка, круглой лепной розетки растительного рисунка и профилированных тяг;	
	комната № 3 площадью 16,7 кв.м.: оформление потолка – падуга, лепная композиция в виде цветочных гирлянд, растительных элементов, круглой лепной розетки растительного рисунка и профилированных тяг; комната №7 площадью 45,1 кв.м.: оформление потолка – имитация поверхности под дерево (дуб), лепная композиция из профилированных тяг, филенок, перимегрального карниза с поясом ников и геометрическим орнаментом, круглой розетки с цветочным рисунком и лепного карниза на кронштейнах;	
	квартира № 26:	
	комната площадью 15,90 кв. м.: печь (угловая, прямоугольной формы, одноярусная, с цоколем, фриз облицован рельефными изразцами растительного орнамента, аттик); коридор: камин (средстенный, прямоугольной формы, облицован мрамором, одноярусный, цоколь с растительным орнаментом);	

		квартира № 28: комната № 2 площадью 27,00 кв. м.: оформление потолка – падуга, лепная композиция в виде витого жгута, вазонов, овальных медальонов в обрамлении рокайльных элементов, рамы из лиственного орнамента; квартира № 34: комната площадью 37,0 кв.м.: оформление потолка – лепная композиция из розетки лиственного рисунка, вазонов с цветами, падугами, филенками, валютами, по углам фигуры путти с факелами и цветами, маскароны; оформление стен – лепные фигурные филенки, профилированные тяги, трельяжная сетка; десюдепорт (над дверным проемом) – холст, масло, в лепном оформлении, с изображением двух сидящих амуров; коридор: десюдепорт (над дверным проемом, ведущим в коридор) – холст, масло, сцена с изображением двух путти; квартира № 35: комнаты площадью 23,6 + 16,2 + 22,7 кв. м.: оформление потолка – плафон живописный («Венера и Амуры»), холст, масло, круглой формы, на фоне неба, лепная композиция из лиственного рисунка вазонов с цветами и фигур Амура и Психеи, трельяжная сетка; оформление стен – филенки, цветочные гирлянды, трельяжные сеточки; камин (средистенный с зеркалом, облицован мрамором белого цвета, одноярусный, с угловыми ризалитами, фигурной полочкой, по углам атланты, два амура, цветочные гирлянды); комната № 1 площадью 31,7 кв. м.: печь (угловая, двухъярусная, облицована рельефными изразцами растительного и лиственного рисунка); квартира № 51: оформление потолка – лепная композиция из профилированных тяг, овальной розетки, филенок, овальных медальонов с картушами и акантовых листьев, в поле медальона фигура путти.	

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного
наследия регионального значения
«Дом Вейнера П.П.»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д.38/9, лит. А (согласно Закону Санкт-Петербурга от 05.07.1999 № 174-27: Чайковского ул., 38; Чернышевского пр., 9)

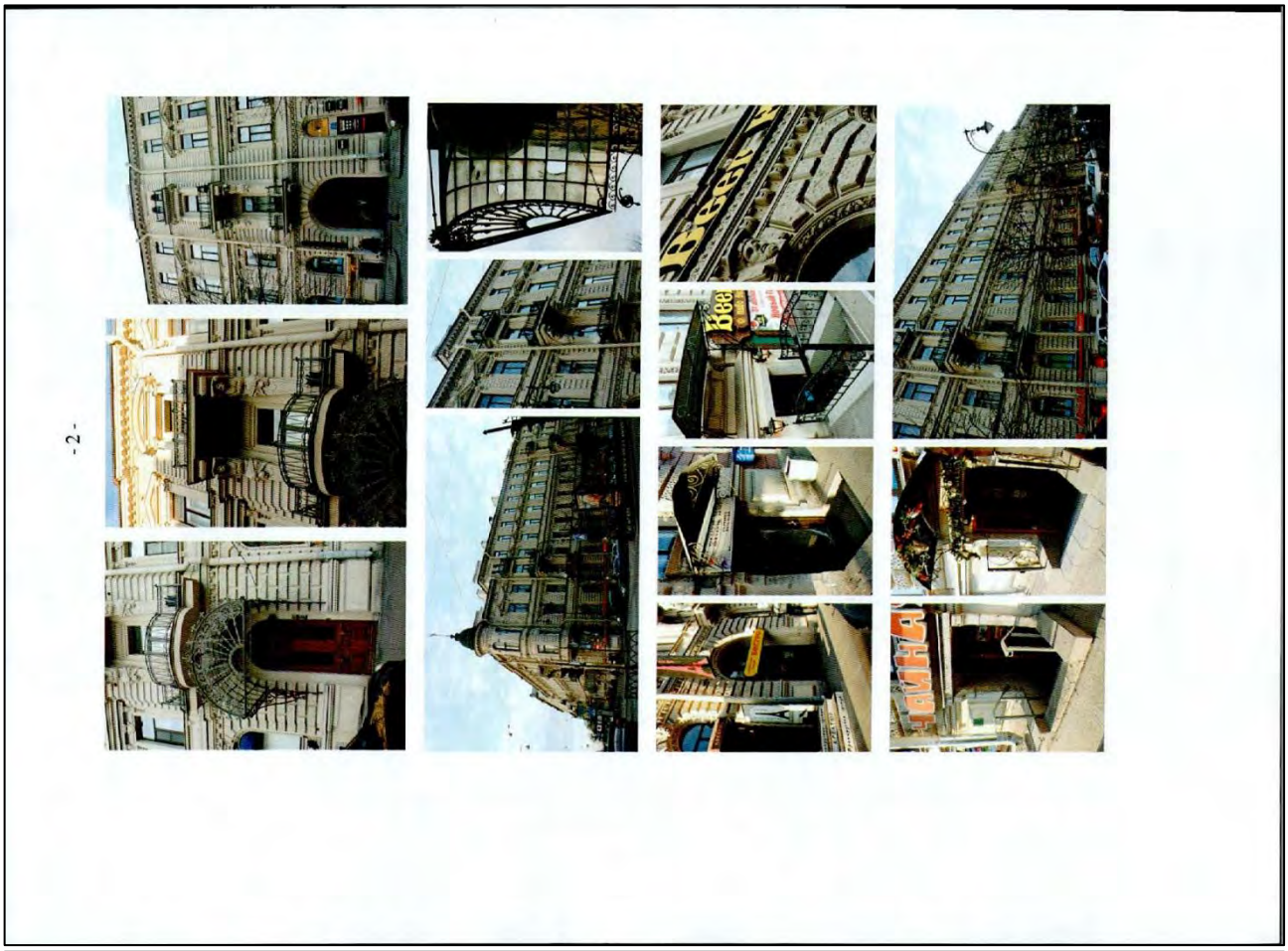
1. Лицевые фасады по ул. Чайковского и пр. Чернышевского

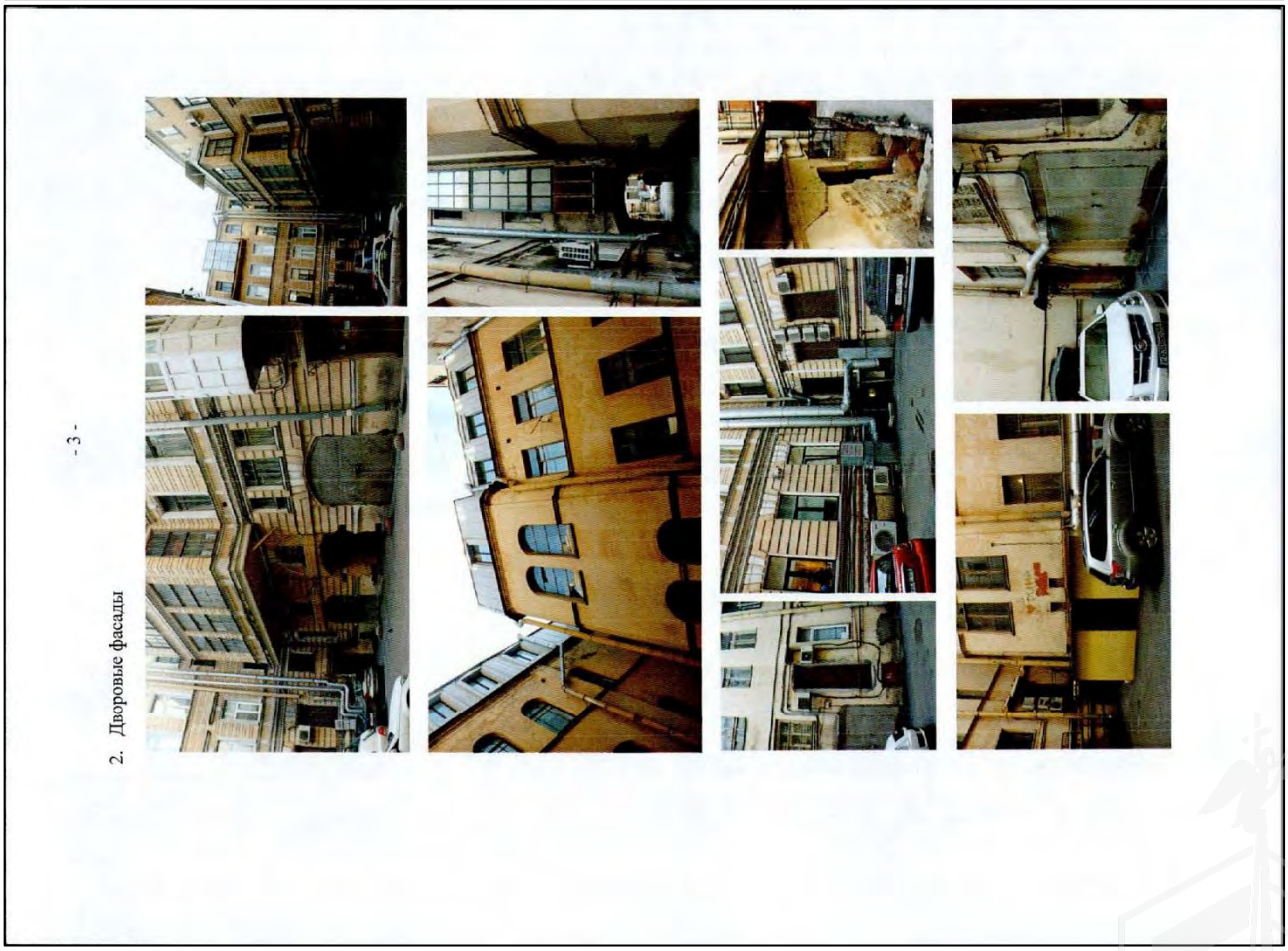








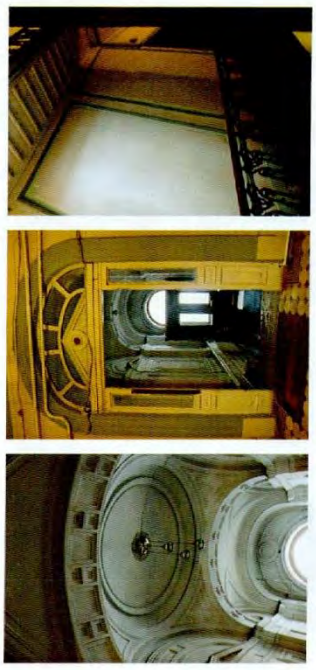




- 4 -



3. Пом. Л-1

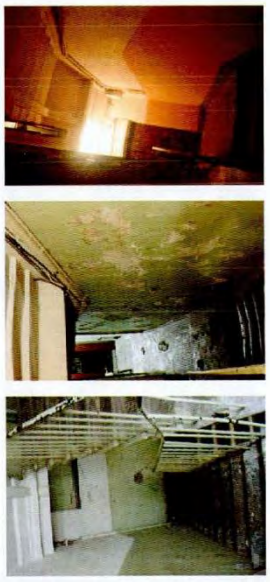


4. Пом. Л-3

- 5 -



5. Пом. Л-5



6. Л-4, Л-7, Л-8



7. Кв. 1



8. Кв. 4



9. Кв. 9



10. Кв. 12



11. Кв. 11, 14, 51

- 8 -

12. Кв. 22



13. Кв. 24



14. Кв. 26



- 9 -

15. Кв. 39



16. Пом. 4-Н



17. Пом. 11-Н



16.4.7. Сведения МЧС



1.9. 12. 2023

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) 571-53-33

14.12.2023 № 211-180-3071

На № 04-21-25010/23-0-0 от 01.12.2023

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

ул. Новгородская, д. 20, лит. А,
пом. 2-Н
Санкт-Петербург, 191124

О направлении сведений

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по учетным данным Главного управления, а так же по итогам инвентаризации 2018 г. проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630 «О проведении инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны на территории Санкт-Петербурга в 2018 году» объект недвижимости расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А, пом. 21-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Сенюк Александр Александрович
8(812) 2470936

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-60704/23-0-0
от 19.12.2023



16.4.8. Справка для расчета арендной платы

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	улица Чайковского		
Номер дома	38/9	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): улица Чайковского, дом 38; проспект Чернышевского, дом 9

Тип здания:
- [√] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

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

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
21-Н	21-Н

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

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:
- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:
- [√] Электроснабжение
- [ ] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:
- [√] Электроснабжение
- [ ] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	21
С улицы общих:		
Со двора отдельных:		
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**17.1**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	17.1	21-Н
Коэффициент потребительских качеств *:**		
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**		
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	17.1	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:17.1 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

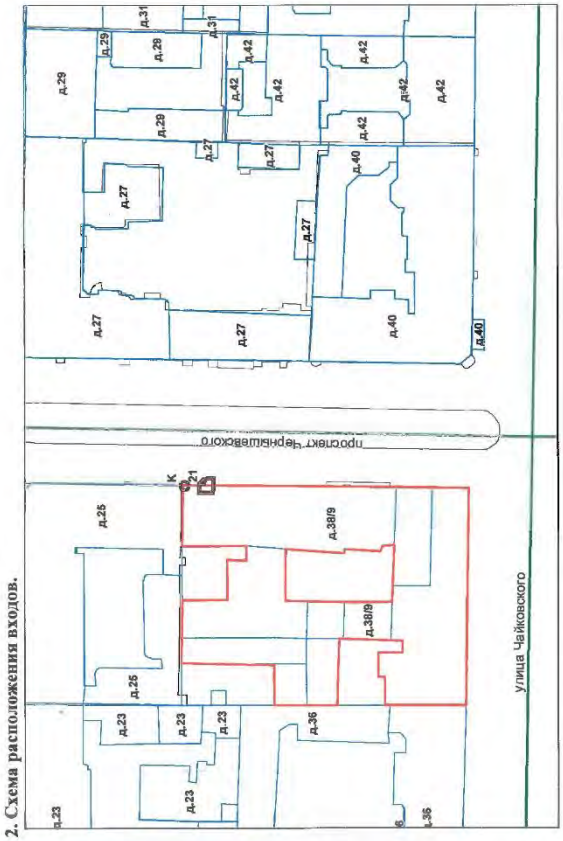
Характеристики объекта аренды и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2024-23322274 от 24.01.2024 на основании обращения СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

№04-10-1628/24-0-0 от 29.01.2024. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 06.02.2024.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости
** не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение
*** не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета

г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А, помещение 21-Н

2. Схема расположения входов.



— - границы строения

Дополнительные сведения о строении:

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	К	21	116133.97	95550.19	

Исполнитель: Киселева М.Н.
Начальник ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности:
Дата: 06 февраля 2024 года

Район: Центральный

В.Б.Митичева

Всего пронумеровано и прошуровано 4 листа(ов)
«26» 02 2024 г.
Начальник ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности В.Б. Митичева