ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

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

от 30.07.2024 № 05-25-69881/24-0-2

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург (далее - Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее - неиспользуемый ОКН), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, литера Е** (далее -- Объект).

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия федерального значения **«Оранжерея»**.
Район Санкт-Петербурга: **Петродворцовый**.
Кадастровый номер: **78:40:1930402:1025**.
Общая площадь здания: **271,7 кв. м**.
Входы: **3 отдельных со двора**.
Элементы благоустройства: **электроснабжение**.
Целевое назначение: **нежилое**.

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

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

4. Установить, что:

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

4.2. В отношении Объекта арендатору Объекта необходимо выполнить работы по сохранению ОКН в соответствии с охранным обязательством собственника или иного законного владельца ОКН, утвержденным распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 25.08.2017 № 07-19-311/17 (далее - Охранное обязательство, Работы по сохранению) в течение 7 (семи) лет со дня передачи Объекта в аренду, который включает в себя срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению ОКН, не превышающий 2 (двух) лет со дня передачи Объекта в аренду.

4.3. Начальная цена (величина ежемесячной арендной платы на период действия договора аренды Объекта до дня выполнения арендатором Работ по сохранению) составляет **21 000 (двадцать одна тысяча) рублей 00 копеек** (без учета НДС).

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

5. Ограничения, обременения в отношении неиспользуемого ОКН, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект является объектом культурного наследия регионального значения «Оранжерей». Объект находится в неудовлетворительном состоянии (акт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 10.08.2017).

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

Заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 30A938D147CAB513E536F99D7AA574DC
Владелец **Федоров Кирилл Валентинович**
Действителен с 15.06.2023 по 07.09.2024

К.В. Федоров

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»
(ГБУ «ГУИОН»)

Сведения
об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации

г. Санкт-Петербург 11 декабря 2023 г.

1. Наименование и расположение объекта нежилого фонда

Объект культурного наследия (далее – ОКН) федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (далее – Объект, ОКН) (см. Фото 1).

Адрес Объекта: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е.

Основание для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации: Постановление Правительства РФ № 527 от 10.07.2001 «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в Санкт-Петербурге».

Фото 1. Современное фото Объекта (дата съемки 16.11.2023)

Объект, рассматриваемый в настоящем документе, – одноэтажное здание. Введено в эксплуатацию в 1905 г. В плане здание имеет прямоугольную форму.

Объект расположен в северо-западной части Муниципального образования «город Петергоф» Петродворцового района Санкт-Петербурга, юго-западнее (на расстоянии менее

80 м) окончания Собственного проспекта (см. Рис. 1, 2, 3), на территории объекта культурного наследия: Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (объект культурного наследия федерального значения) и южнее «Дворца», построенного в 1844 - 1850 гг. по проекту арх. Штакеншнейдера А.И.

Транспортная доступность:

– удаленность от ближайшей станции метро «Автово» – в пути около 45 минут на автомобиле и около 1 часа 20 минут на общественном транспорте;

– ближайшая остановка общественного транспорта (расстояние от Объекта) – 780 метров от остановки «Собственный проспект, 34» автобуса маршрута «351В»;

– удаленность от ЗСД / КАД – около 25 / 8 км, соответственно.

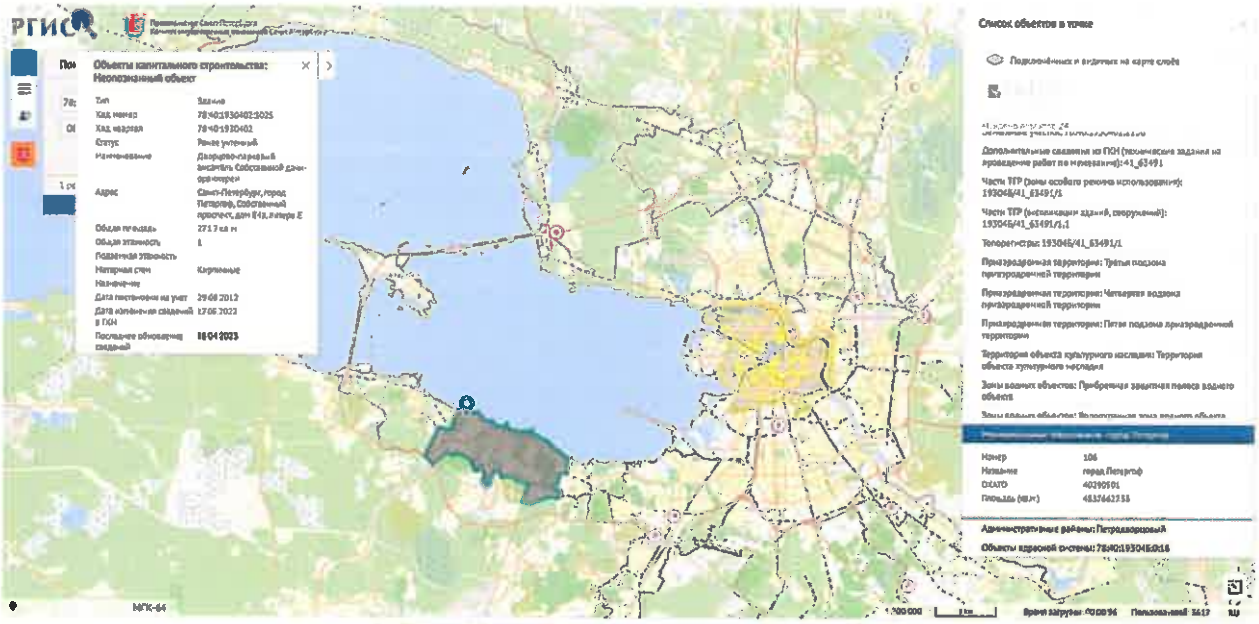


Рис. 1. Географическое расположение Объекта (РГИС)

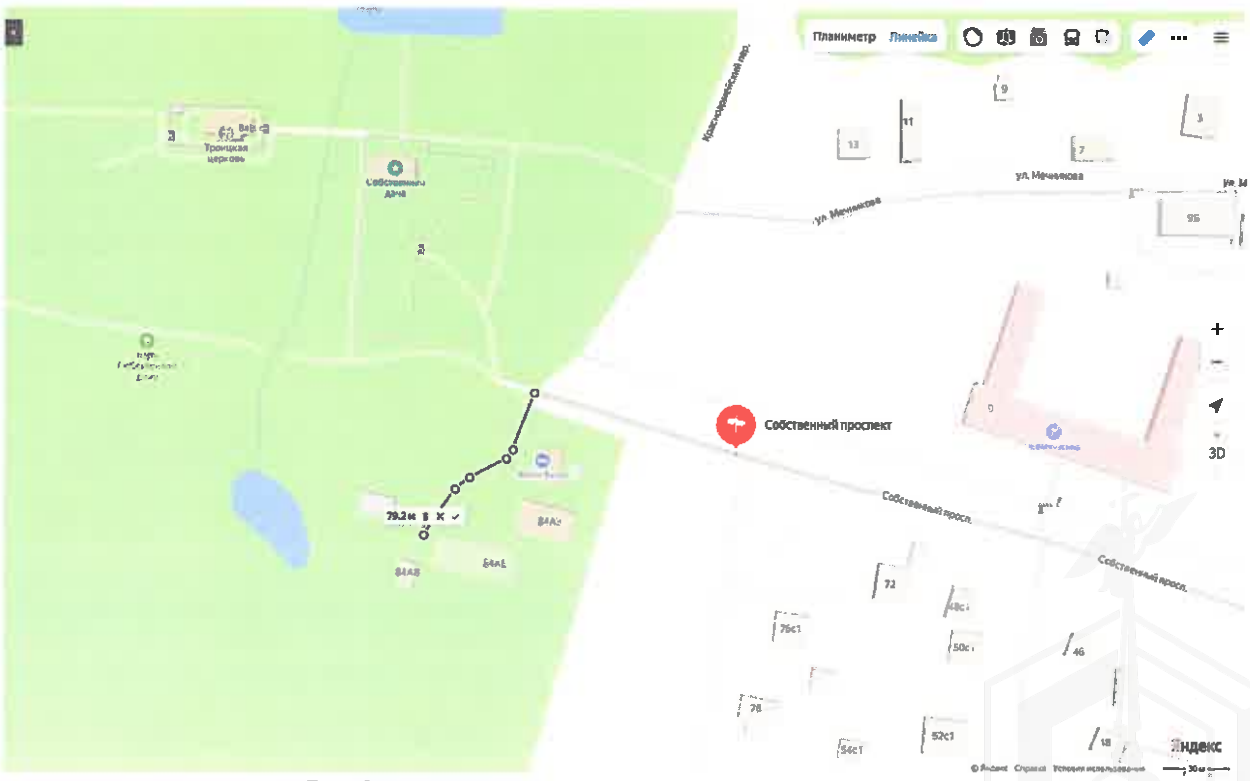


Рис. 2. Расположение Объекта (сервис «Яндекс.Карты»)

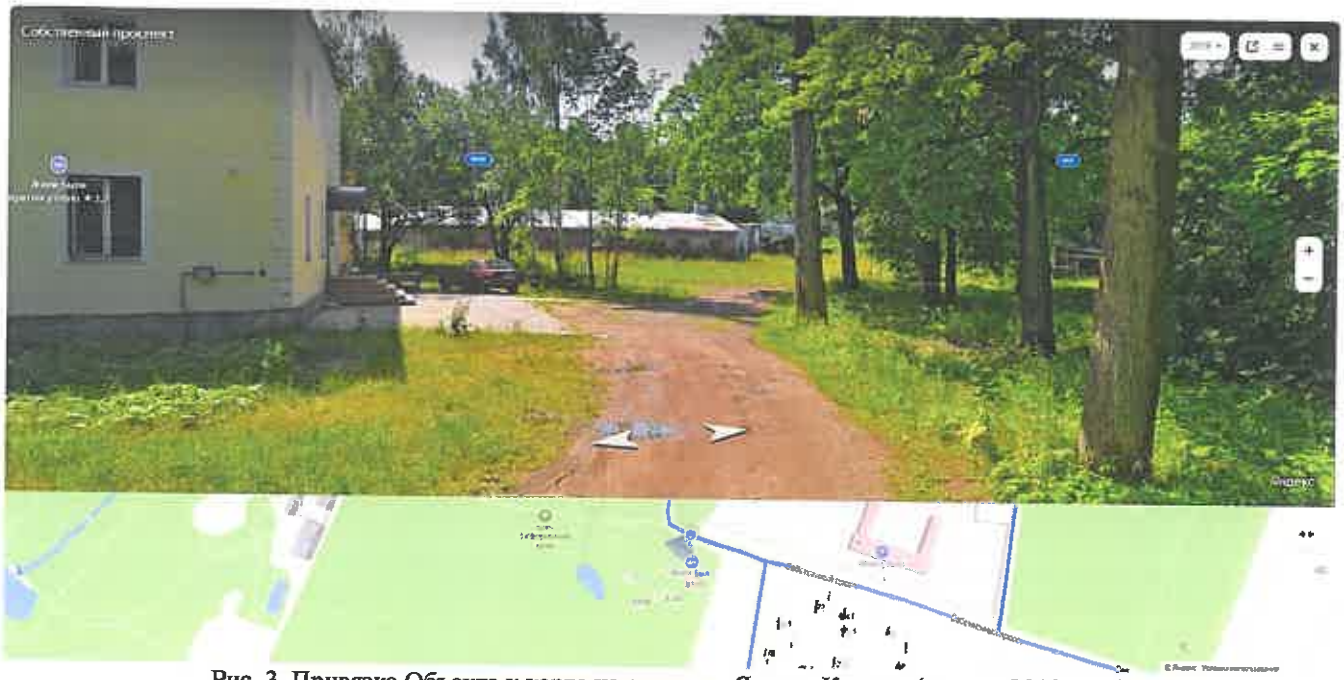


Рис. 3. Привязка Объекта к карте на сервисе «Яндекс.Карты» (съемка 2019 года)

2. Сведения Росреестра и РГИС об Объекте

2.1. Краткие сведения о здании. Более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

- Кадастровый номер: 78:40:1930402:1025 (дата присвоения 29.08.2012);
- Площадь, кв. м: 271,7;
- Назначение: нежилое;
- Количество этажей: 1;
- Материал наружных стен: кирпичные;
- Год ввода в эксплуатацию: 1905;
- Кадастровая стоимость, руб.: 1 808 601,48
  - дата определения 01.01.2018;
  - дата внесения 09.01.2019;
- Форма собственности: государственная субъекта РФ (Санкт-Петербург) от 21.12.2009 № 78-78-05/0023/2009-641);
- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
  - прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-05/0025/2009-595 от 21.12.2009;
  - срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют;
  - лицо, в пользу которого установлены ограничение: прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют.

2.2. Краткие сведения о земельном участке. Более подробные сведения отражаются в выписке из ЕГРН.

- Кадастровый номер: 78:40:1930402:1136 (дата присвоения 14.08.2019);
- Форма собственности: государственная субъекта РФ (Санкт-Петербург) от 26.08.2019 № 78:40:1930402:1136-78/005/2019-1;
- Площадь, кв. м: 475;
- Категория земель: земли населенных пунктов;

- Вид разрешенного использования: культурное развитие;
- Кадастровая стоимость, руб.: 702 990,45
  - дата определения 01.01.2022;
  - дата внесения 07.03.2023.

- Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:40-8.3 от 19.09.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Согласно приложению 2 к Распоряжению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) №10-526 от 13.11.2015:

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

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

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия., вид/наименование: Территория объекта культурного наследия федерального значения - Дворцово-парковый ансамбль Собственная дача, тип: Территория объекта культурного наследия, дата решения: 13.11.2015, номер решения: 10-526, наименование ОГВ/ОМСУ: КГИОП.

- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
  - вид: аренда;
  - номер и дата государственной регистрации: 78:40:1930402:1136-78/080/2020-1 от 18.09.2020;
  - срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 17.09.2020 по 18.02.2069;
  - лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: АО «Московская инвестиционно-строительная компания», ИНН 7838001598, ОГРН 1037861003256;
  - основание государственной регистрации: договор аренды земельного участка № 23/ЗД-01242, выдан 04.09.2020.

- Зоны с особыми условиями использования:
  - Территория объекта культурного наследия;
  - Прибрежная защитная полоса водного объекта;
  - Водоохранная зона водного объекта.

- Функциональная зона Генерального плана: Подвид Р4 (Зона дворцово-парковых комплексов и исторических парков).

- Территориальная зона ПЗЗ: код зоны (наименование) – ТР4 (зона рекреационного назначения - дворцово-парковых комплексов и исторических парков с включением объектов инженерной инфраструктуры);

- Высотный регламент: отсутствует;

– Проекты планировки и межевания: отсутствуют;

– Распоряжение КГА на разработку проектов планировки и проектов межевания: отсутствуют

– ЗНОП городского значения: отсутствуют;

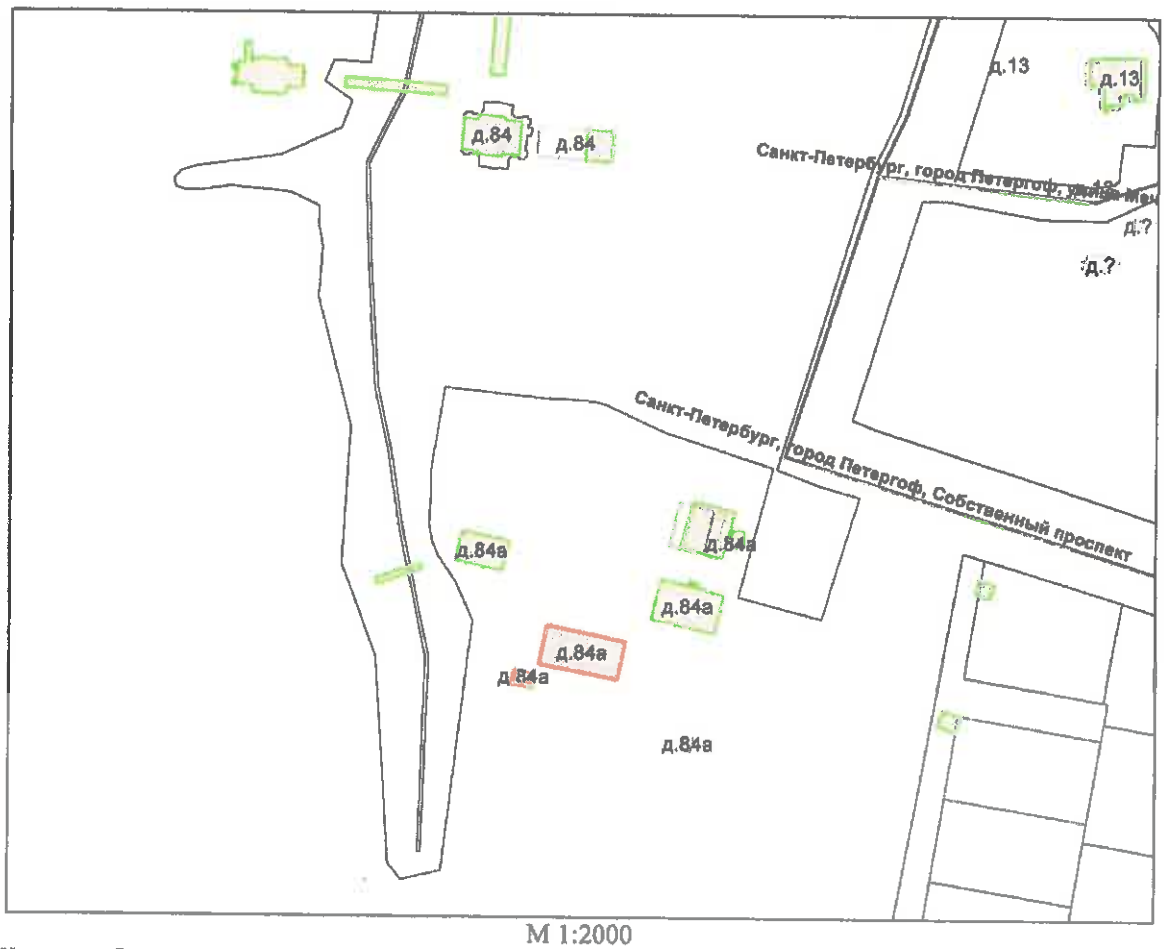
– ЗНОП местного значения: отсутствуют.

Ситуационный план участка приведен ниже на Рис. 4.

Схемы РГИС расположения собственно здания ОКН, территории ОКН и земельного участка приведены на Рис. 5, 6, 7 – размещены в Приложениях №№ 1, 2, 3 к данному документу.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е
Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а



М 1:2000

Условные обозначения
- граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

_____(Л.Г. Рыбалкина)
М.П. «23» августа 2012 г.

Рис. 4. Ситуационный план участка

3. Краткая историческая справка об Объекте

Участок рядом с Петергофом, на котором расположен дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» в начале 18 века состоял из 6 разных участков, принадлежащих приближенным Петра I. Среди них были П.А. Ушаков (1 участок), А.И. Румянцев (1 участок), И.С. Потемкин (1 участок) и князья Долгорукие (3 участка). В 1727 году князь А.Г. Долгоруков начинает строительство каменной «приморской мызы» на одном из принадлежащих ему участков. Строительство дома имело политический подтекст, поскольку участки, принадлежащие Долгоруким с востока, граничили с дачей императора Петра II (бывшие земли А.И. Румянцева). После внезапной смерти Императора князя Долгорукова отправляют в ссылку, а все его имущество, включая «приморскую мызу» конфисковывают.

После восшествия на престол Анны Иоанновны участок с недостроенной дачей был передан архиепископу Великого Новгорода и Великих Лук Феофану Прокоповичу. При нем не только завершается строительство мызы, но и проводятся работы по планированию и разбивке прилегающей территории, устройству гидросистемы и гидросооружений. После смерти архиепископа в 1736 году «приморская мыза» перешла в государственную собственность. Новый владелец этой территории появился в 1741 году. Ей стала цесаревна Елизавета Петровна, именно при ней «приморская мыза» получает название – «Собственная Ея Императорского величества приморская дача». Одновременно увеличивается и территория дачи в западной части, за счет присоединения части участка, принадлежавшего Петру II. С этого времени и до революционных событий 1917 года владельцами дачи являются члены императорской семьи. С 1743 года Петергофская дворцовая контора, входящая в состав Министерства императорского двора, начала проводить ремонтные и строительные работы. При Елизавете «Собственная дача» была соединена с Большим Петергофским дворцом дорогой, идущей от нового дворца и получившей название «Собственный проспект». С 1765 году дача была приписана к Главной дворцовой канцелярии.

В 1870 – начале 1900-х годов под руководством архитектора А. Семенова на территории Собственной дачи был проведен ремонт дорожек и мостов, служебных и хозяйственных корпусов. За время своего существования территория собственной дачи неоднократно меняла свои границы. Современная площадь находится в границах середины 19 века. Из многочисленных разновременных сооружений, существующих на ее территории, большая часть не сохранилась. Однако в юго-восточной части парка, за верхней дорогой, осталось несколько построек хозяйственного назначения, относящиеся к середине 19 века. В 1843 году Николай I дарит Собственную дачу своему сыну и будущему наследнику престола Александру. К этому времени относится строительство по проекту А.И. Штакеншнейдера дворца в стилистике необарокко, с сохранением плана Елизаветенского дома. Одновременно под его руководством возобновляются работы в парке: разрабатывается проект пейзажного парка, возводится новая каменная дворцовая Троицкая церковь, перестраиваются плотины и мосты, появляется оранжерейное хозяйство.

Впервые перестройка отдельных сооружений садоводства была предложена архитектором Э.Ганом, в связи с их ветхостью. Кроме того, он предложил расширить территорию садоводства, реконструировав оранжерею, возведенную еще по проекту А.Штакеншнейдера, а также перестроив все сараи. Однако, этот проект не был утвержден и в расширении садоводства было отказано. В 1862 году архитектор Э. Ган представляет новый проект реконструкции садоводства, согласно которому дом садового мастера со службами выделялся в отдельные усадьбы.

В дальнейшем все сооружения садоводства будут не раз перестраиваться и реконструироваться. К этому времени территория садоводства значительно увеличиться за счет освоения новых участков, находящихся вдоль Собственного проспекта. В связи с систематическим расширением садового хозяйства значительно увеличивается и число парников, что в свою очередь завершится созданием расширенного комплекса оранжерей специального назначения. Начиная с 1904 года, проводилась регулярная перестройка деревянных парников на бетонные конструкции. К концу 19 века на территории оранжерейного хозяйства находились 3 деревянные

оранжереи: универсальная (после 1901 года - оранжерея для холодных растений); виноградная (после 1911 года - цветочная); сливная оранжерея. В 1901 году под руководством архитектора А. Семенова начинается полная перестройка оранжерейного комплекса. В результате проведенных работ была полностью перестроена и расширена оранжерея для холодных растений и цветочная. Несмотря на неоднократные реконструкции и перестройки оранжерея для холодных растений оставалась деревянной. К этому времени в полную негодность пришла и цветочная оранжерея. В результате перестройки появилась двухскатная стеклянная крыша и входной тамбур у восточного фасада. В 1911 году архитектором петергофского дворцового управления А.К.Миняевым (1862-1919) разработан новый проект перестройки цветочной и сливной оранжереи. Новое здание оранжереи было выполнено из бетона, с южной стороны была устроена односкатная остекленная кровля, в северной части – «глухая» бетонная стена. Длина пролета остекленного перекрытия составляла порядка 7 метров, что потребовало введения дополнительных внутренних металлических опор. Позже, в 1913 году, были пристроены дополнительные входные тамбуры, не предусмотренные проектом 1911 года. Сливная оранжерея была возведена на вновь присоединенной к садоводству территории. Деревянная оранжерея на каменном фундаменте строилась в 2 этапа и северным фасадом выходила на Собственный проспект. В настоящее время из всего оранжерейного комплекса сохранилось одно кирпичное одноэтажное здание прямоугольной конфигурации.

После 1917 года Собственная дача была национализирована и стала одним из петергофских музеев. Затем она была местом отдыха партийного руководства. Во время Великой Отечественной войны парк и дворец были сильно повреждены и, в 1954 году в целях восстановления памятника часть ее придворной территории была отдана ЛИСИ. В 1960 году ансамбль был взят под государственную охрану, а с 2001 года признан объектом культурного наследия федерального значения.

Фото 2. Фото Объекта из Архива КГИОП, 1982 г.

Долгое время Объект и прилегающая к нему территория была в запустении.

Объект дважды выставлялся на торги по программе «Рубль за метр». К моменту проведения торгов здание успели облюбовать разные асоциальные элементы.

13.11.2019 состоялись первые торги, был определен победитель – ИП Павлов Максим Сергеевич, однако, вскоре предприниматель отказался подписывать договор.

Здание вновь было выставлено на торги и 29.01.2020 был определен победитель, им стало Акционерное Общество «Московская инвестиционно-строительная компания», ИНН 7838001598,

ОГРН 1037861003256 (далее – АО «МИСК»). Итоговая цена арендной платы на время проведения работ по восстановлению Объекта определена в размере 55 068,75 руб./месяц (при стартовой цене 12 375 рублей, без учета НДС).

После реставрации АО «МИСК» планировало использовать Объект по целевому назначению. А именно – в качестве конно-спортивного клуба. Была разработана концепция размещения конно-спортивного клуба с учётом исторической среды Дворцово-паркового ансамбля «Собственная дача», однако, проект не получил поддержку Фонда президентских грантов. Параметры того проекта были таковы:

– общая сумма расходов на реализацию проекта предполагалась в размере 1 668 205 руб., из них запрашиваемая сумма составила 684 360 руб., а размер софинансирования – 983 845 руб.;

– предположительные сроки реализации 13.02.2023 – 30.06.2023.

4. Сведения о фактическом использовании Объекта с приложением материалов фотофиксации (информация о состоянии Объекта, элементах благоустройства, входах в Объект, о фактических пользователях Объекта и наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта)

4.1. Описание и состояние Объекта (в табличном виде)

К предмету охраны ОКН, утвержденному распоряжением КГИОП от 05.10.2015 № 10-470 относятся:

1. Объемно-пространственное решение:	– Исторические габариты и конфигурация в плане одноэтажного здания, – Исторические габариты, – Конфигурация и высотные отметки двускатной крыши
2. Конструктивная система:	Исторический материал стен – кирпич
3. Архитектурно-художественное решение фасадов:	– Исторический характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, – Историческое архитектурное решение фасадов в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами; – Исторический материал (дерево), – Рисунок расстекловки и цветовое решение оконных заполнений

Согласно письму Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – ККИ) от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1 в отношении состояния ОКН, имеются разрушения напольного и потолочного покрытия. Акт обследования Объекта от ККИ оформлен приложением к письму от 15.11.2023 № 01-16-6412/23-0-2 в адрес СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга».

Согласно документу КГИОП – акту технического состояния ОКН от 28.10.2020, а также, в результате осмотра Объекта 16.11.2023 сотрудниками ГБУ «ГУИОН» выявлено следующее.

№ п/п	Параметр, элемент	Описание, состояние
1.	Объемно-пространственное решение	Объект представляет собой отдельно стоящее одноэтажное кирпичное здание.
2.	Архитектурно-конструктивные элементы:	
2.1.	Основания:	

2.1.1.	Фундамент	Неудовлетворительное состояние. Имеются трещины и осадки капитальных стен. Наблюдается нарушение гидроизоляции – следы намокания и биопоражения на стенах внутренних помещений.
2.1.2.	Цоколи	Отсутствуют.
2.1.3.	Отмостки	Отсутствуют.
2.2.	Несущие конструкции:	
2.2.1.	Стены	Неудовлетворительное состояние. Материал – кирпич. Наблюдается деструкция кладки, утраты, вывалы кирпича, сколы, трещины, выбоины и выветривание шовного раствора. Штукатурный слой северного фасада утрачен. Южный фасад – наблюдаются деструкция, трещины и утраты штукатурного слоя, в т.ч. до оголения кирпичной кладки, трещины, выветривание шовного раствора.
2.2.2.	Колонны, столбы	Отсутствуют.
2.3.	Перекрытия:	
2.3.1.	Межэтажные (чердачные)	Историческое практически утрачено. Дощатое перекрытие по деревянным балкам. Наблюдается деструкция, утраты элементов, биопоражения и следы намокания.
2.3.2.	Перемычки оконных и дверных проемов	неудовлетворительное состояние. Прямые деревянные. Наблюдаются следы протечек, пожара, деструкция отделочных слоев. Неудовлетворительное состояние.
2.4.	Крыша:	
2.4.1.	Конструкция	Двускатная с дымовыми трубами (3 шт.). Наблюдаются провалы и обрушения конструкций.
2.4.2.	Мауэрлат	Неудовлетворительное состояние. Материал – дерево. Наблюдается рассыхание древесины.
2.4.3.	Стропила	Неудовлетворительное состояние. Материал – дерево. Наблюдается рассыхание древесины, локальные участки намокания, биопоражения.
2.4.4.	Обрешетка	Неудовлетворительное состояние. Материал – дерево. Наблюдаются локальные участки намокания, биопоражения.
2.4.5.	Кровля	Неудовлетворительное состояние. Материал окрытия – металл. Присутствует коррозия окрытия. Кровельный металл подвержен коррозии, наблюдаются прогибы, деструкция окрытия.
2.5.	Главы, шатры	Отсутствуют.
2.6.	Наружные водоотводные конструкции:	
2.6.1.	Желоба	Отсутствуют.
2.6.2.	Трубы	Отсутствуют.
2.6.3.	Сливы	Отсутствуют.
2.7.	Фасады:	
2.7.1.	Облицовка стен	Гладкая штукатурка, неудовлетворительное состояние.
2.7.2.	Окраска стен	Окраска по штукатурке, практически утрачена.
2.7.3.	Монументальная живопись	Отсутствует.
2.7.4.	Лепнина	Отсутствует.
2.7.5.	Декоративные элементы	Отсутствуют.

2.7.6.	Карнизы	Венчающий профилированный карниз в неудовлетворительном состоянии. Карниз – отсутствует. Наблюдается оголение до кирпичной кладки, деструкция кладки, утраты, вывалы кирпича, сколы, трещины, выбоины и выветривание шовного раствора.
2.7.7.	Пилястры	Отсутствуют.
2.7.8.	Балконы	Отсутствуют.
2.7.9.	Лоджии	Отсутствуют.
2.7.10.	Крыльца	Неудовлетворительное состояние.
2.7.11.	Окна	Проемы прямоугольной формы, поздние с деревянным заполнением. Неудовлетворительное состояние. Частично утрачены, заколочены или местами зашиты, наблюдается рассыхание древесины, утрат окрасочного слоя. По факту выезда сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 16.11.2023 были выявлены зашитыми лишь оконные проемы северного и, частично, южного фасадов, а также, частично заколоченные проемы досками и отрезами пластиковых профлистов.
2.7.12.	Двери	Поздние, проемы прямоугольной формы, глухие с деревянным заполнением. Неудовлетворительное состояние.
2.8.	Интерьеры помещений	Исторические интерьеры утрачены.
2.8.1.	Полы	Материалы – плитка, доска (неудовлетворительное состояние). Наблюдаются утраты напольного покрытия до открытого грунта.
2.8.2.	Перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов)	Утрачены.
2.8.3.	Стены	Штукатурный слой и окрасочный слои практически утрачены, до оголения кирпичной кладки. Наблюдается деструкция кладки, следы загрязнений и биопоражения.
2.8.4.	Перегородки	Позднейшие дощатые – неудовлетворительное состояние
2.8.5.	Живопись	Отсутствует.
2.8.6.	Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения	Отсутствуют.
2.8.7.	Карнизы	Отсутствуют.
2.8.8.	Лестницы	Отсутствуют.
2.8.9.	Двери	Отсутствуют.
2.9.	Монументы	Постаменты, скульптуры, обелиски, колонны – отсутствуют.
2.10.	Инженерные коммуникации	Электроснабжение в неудовлетворительном состоянии, а отопление, водопровод и канализация отсутствуют.
2.11.	Территория ОКН	В границах территории ОКН федерального значения «Парк», входящего в состав ОКН федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача».
3.	Предметы декоративно-прикладного искусства	Отсутствуют.

Общее техническое состояние ОКН (по результатам визуального осмотра) характеризуется как неудовлетворительное.

Текущее состояние Объекта снаружи отражено в материалах фотофиксации, приведенных в п.4.6. (см. фото в с 3 по 31).

4.2. Элементы благоустройства Объекта

Согласно документу КГИОП – акту проведения обследования состояния и фотофиксации ОКН от 28.10.2020 – указано, что инженерные коммуникации (электроснабжение в неудовлетворительном состоянии, а отопление, водопровод и канализация отсутствуют.

По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 16.11.2023 не выявлены действующие инженерные коммуникации.

Согласно письму Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга (далее – РА) от 17.11.2023 № 01-21-4309/23-0-1 элементы благоустройства Объекта отсутствуют, Объект не был оборудован централизованными инженерными системами водоснабжения, водоотведения, газо-, тепло- и электроснабжения, Документы технического учета Объекта в РА отсутствуют.

Согласно письму ККИ от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1, элементы благоустройства не определены.

Согласно ответу ООО «Петербургтеплоэнерго» от 17.11.2023 № 10626, перенаправленному Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению (далее – КЭиИО) в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

– в настоящий момент Объект не подключен системе теплоснабжения;

– техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения отсутствует в связи с нахождением Объекта вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников теплоснабжения;

– действующие технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения отсутствуют;

– действующий договор о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения отсутствует;

– действующий договор теплоснабжения отсутствует.

Согласно ответу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 21.11.2023 № Исх-01273/003, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

– подключение Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (ХВС) возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу расчетного диаметра от тупиковой внутриквартальной сети водопровода диаметром 100 мм;

– подключение Объекта (бытового стока) к централизованной системе водоотведения (ХВО) возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому выпуску расчетного диаметра в бытовую сеть канализации по Собственному проспекту, с устройством КНС бытового стока на территории заказчика;

– сброс поверхностного стока возможно выполнить по рельефу местности в ближайший дождевой колодец на дождевой сети диаметром 400 мм по Собственному проспекту;

– поскольку земельный участок Объекта находится на территории объекта культурного наследия «Собственная дача», а также расположен в границах территории зеленых насаждений общего пользования (далее – ЗНОП) городского значения 14001 «Парк культуры и отдыха Собственная дача» – требуется согласование прохождения трассы водопроводного ввода и выпуска с Комитетом по благоустройству Санкт-Петербурга;

– выданные технические условия и заключенные договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам ХВС и ХВО отсутствуют;

– по состоянию на 20.11.2023 договоры ХВС и ХВО в отношении Объекта Предприятием не заключались;

– обращения от правообладателя Объекта на заключение договоров ХВС и ХВО в адрес Предприятия не поступало.

Согласно ответу ООО «ПетербургГаз» от 16.11.2023 № ИВ-11151/23, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

– для подключения Объекта к сетям газораспределения необходимо осуществить строительство (прокладку) подводящего газопровода по территории парка Собственная дача» между Финским заливом, ул. Беловой, линией Балтийской ж.д. и парком Сергиевка, в ходящего в перечень территорий ЗНОП, утвержденный законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования». Законом Санкт-Петербурга от 28.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» в целях защиты зеленого фонда Санкт-Петербурга установлены ограничения в осуществлении хозяйственной и иной деятельности на территории зеленых насаждений. В соответствии с ч. 6 ст. 15 Закона Санкт-Петербурга от 28.06.2010 № 396-88 в границах территорий ЗНОП запрещается предоставление земельных участков для размещения объектов капитального строительства и некапитальных объектов, за исключением случаев предоставления земельных участков для реконструкции и капитального ремонта ранее размещенных в границах территорий ЗНОП линейных объектов электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения и сооружений на них без увеличения площади охранных зон указанных объектов в границах ЗНОП.

– ООО «ПетербургГаз» считает невозможным газоснабжение Объекта, в связи с необходимостью прокладки газопровода по территории ЗНОП;

– договоров о подключении (технологическом присоединении) Объекта заключено не было.

Согласно ответу ПАО «Россети Ленэнерго» от 23.11.2023 № ЭСКЛ/16-01/13273, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

– в отношении Объекта рассмотрение вопроса подготовки информации о наличии возможности технологического присоединении Объекта к электроснабжению будет возможно после предоставления сведений о запрашиваемом объеме максимальной мощности и заявляемой категории надежности энергопринимающих устройств Объекта.

– дальнейшее рассмотрение обращения по вопросу подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта будет возможно после предоставления в ПАО «Россети Ленэнерго» вышеуказанных сведений.

4.3. Фактические пользователи Объекта

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

Согласно письму РА от 17.11.2023 № 01-21-4309/23-0-1 КИО уведомил РА (от 20.05.2016 № 54055-12), что ОКН свободен от третьих лиц.

В целях сохранения ОКН от разрушения и недопущения посторонних лиц в 2018 году была выполнена его консервация, зашиты оконные и дверные проемы металлическими листами. 19.02.2020, после состоявшегося 29.01.2020 аукциона по программе «Рубль за метр», РА совместно с СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» передали ОКН по акту приема-передачи победителю аукциона – АО «МИСК», впоследствии отказавшемуся от аренды.

Передача в РА Объекта для организации технического обслуживания в установленном порядке не производилась, ключи не передавались.

Согласно письму ККИ от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1, ККИ провел обследование Объекта 13.11.2023 и выявил, по визуальным признакам, что Объект не используется.

Согласно письму ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 23.11.2023 № ИВ-130-12240, ОКН не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Согласно письму РА от 17.11.2023 № 01-21-4309/23-0-1 РА не располагает сведениями о самовольных перепланировках Объекта, а фактических изменений его внешних границ не выявлено.

Согласно письму ККИ от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1, перепланировки не определены.

Следует отметить, что по факту выезда сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 16.11.2023 было выявлено следующее:

– к восточному фасаду примыкает, судя по всему, самовольно возведенная одноэтажная деревянная пристройка – продолжение основного здания и размерами около 7*12 м и имеющая свободный (не законсервированный) вход с востока;

– к западному фасаду примыкает, судя по всему, самовольно возведенная одноэтажная деревянная пристройка 2*4 м, предположительно – навес для фуража (сена).

4.5. Входы в Объект

Здание Объекта в настоящее время не законсервировано, доступ в здание свободный.

Рассматривая план первого (единственного) этажа (см. Рис. 8) по данным, выгруженным из РГИС, ниже опишем входы в здание Объекта.

План 1 этажа

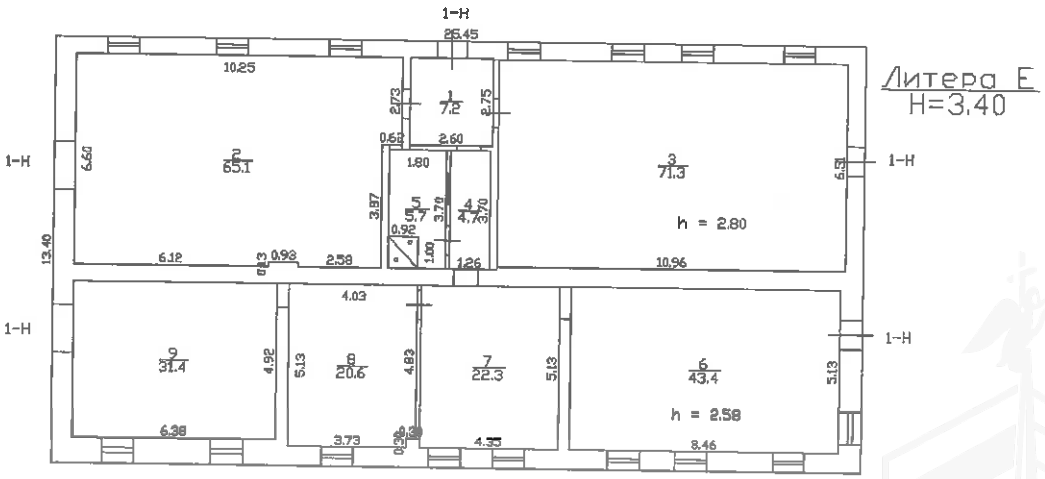


Рис. 8. План первого этажа

Согласно поэтажному плану, здание ОКН имеет следующие входы в различные части помещения 1-Н:

- 2 входа с восточного фасада, ведущие в:
  - ч.п.9 (конюшня) – заварен листовым металлом;
  - в ч.п.2 (конюшня) – свободный;
- 1 вход с южного фасада, ведущий в ч.п.1 (тамбур) – заварен листовым металлом;
- 2 входа с западного фасада, ведущие в:
  - ч.п.3 (конюшня) – свободный;
  - ч.п.6 (конюшня) – свободный.

Следует отметить, что в ходе к восточному фасаду примыкает, судя по всему, самовольная одноэтажная деревянная пристройка, имеющая свободный (не законсервированный) вход с востока.

Согласно письму РА от 17.11.2023 № 01-21-4309/23-0-1 входов в Объект было три, недействующие, закрывались в 2018 году.

4.6. Материалы фотофиксации Объекта от 16.11.2023

Фото 3. Панорамный снимок прилегающей территории к ОКН. Виден северный фасад ОКН (справа)

Фото 4. Фасады: северный и часть западного

Фото 5. Угол северного и западного фасадов

Фото 6. Часть западного фасада с входом в ч.п.6 пом.1-Н

Фото 7. Западный фасад

Фото 8. Часть западного фасада с входом в ч.п.3 пом.1-Н

Фото 9. Угол западного и южного фасадов

Фото 10. Левая часть южного фасада

Фото 11. Южный фасад

Фото 12. Со стороны восточного фасада. На переднем плане деревянная пристройка, предположительно, самовольная

Фото 13. Ч.п.6 (конюшня) пом.1-Н

Фото 14. Ч.п.6 (конюшня) пом.1-Н

Фото 15. Ч.п.6 (конюшня) пом.1-Н

Фото 16. Ч.п.6 (конюшня) пом.1-Н

Фото 17. Ч.п.7 (конюшня) пом.1-Н

Фото 18. Ч.п.8 (конюшня) пом.1-Н

Фото 19. Ч.п.4 пом.1-Н (коридор)

Фото 20. Ч.п.4 пом.1-Н (полы коридора)

Фото 21. Ч.п.9 (конюшня) пом.1-Н
(выход ч/з восточный фасад)

Фото 22. Ч.п.9 (конюшня) пом.1-Н

Фото 23. Вход в ч.п.5 (хоз.помещение) пом.1-Н

Фото 24. Ч.п.5 (хоз.помещение) пом.1-Н

Фото 25. Ч.п.3 (конюшня) пом.1-Н

Фото 26. Ч.п.1 (тамбур) пом.1-Н
(выход через южный фасад)

Фото 27. Ч.п.2 (конюшня) пом.1-Н

Фото 28.Ч.п.2 (конюшня) пом.1-Н

Фото 29. Панорамный снимок ч.п.2 (конюшня) пом.1-Н (в левой части снимка) и помещений самовольной деревянной пристройки к восточному фасаду Объекта

Фото 30. Вход в ч.п.9 (конюшня) пом.1-Н со стороны помещений самовольной деревянной пристройки к восточному фасаду Объекта

Фото 31. Выход через восточный фасад со стороны помещений самовольной деревянной пристройки к восточному фасаду Объекта

Заместитель директора И.А.Золотовская

Начальник отдела формирования проектов И.В.Девятко

Заместитель начальника отдела по работе с объектами культурного наследия С.М.Пчелкина

Эксперт 1 категории отдела формирования проектов А.Л.Инешин

Приложение № 1
к Сведениям об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

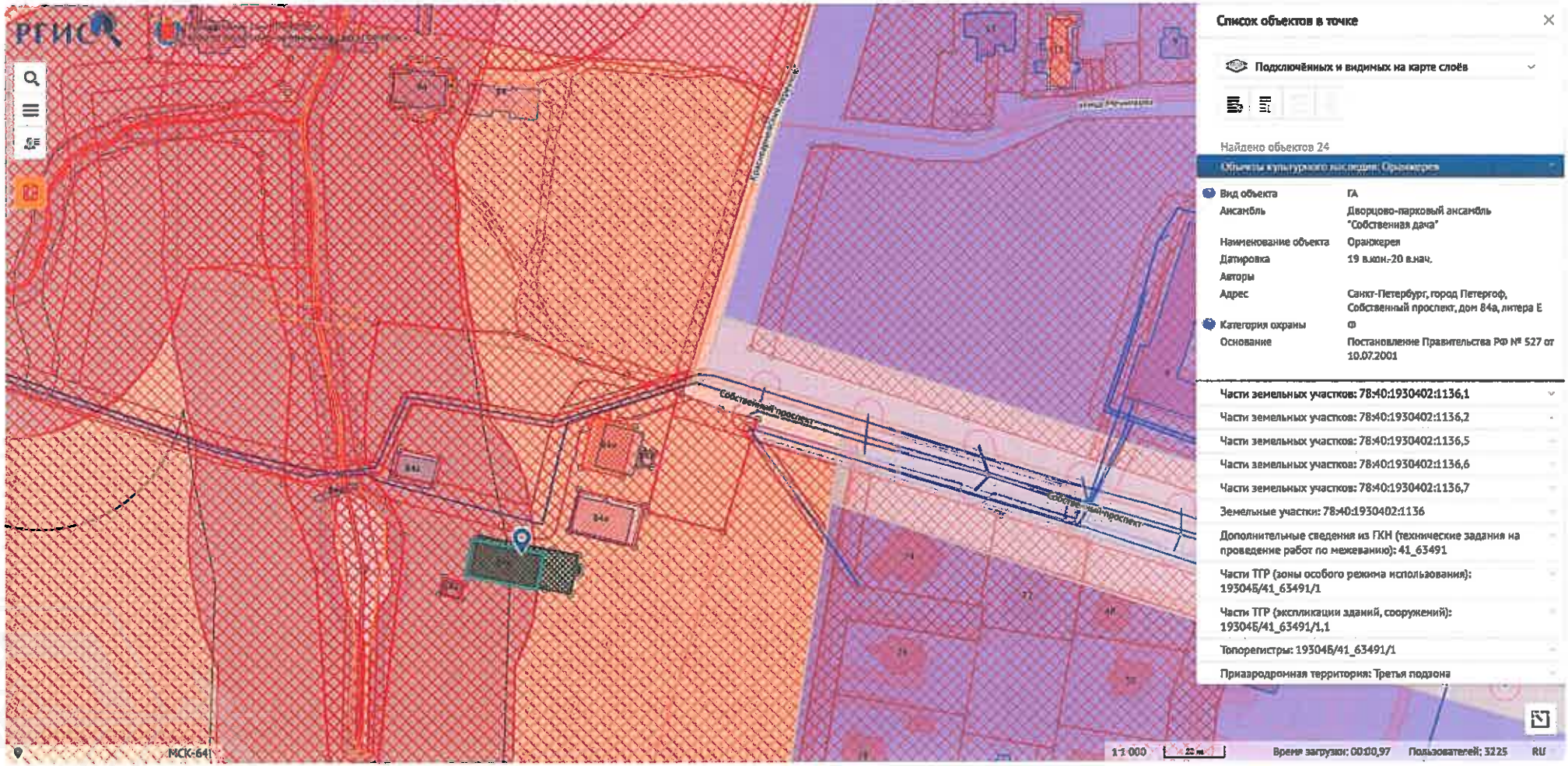


Рис. 5. Схема расположения и краткие сведения по ОКН

Приложение № 2
к Сведениям об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

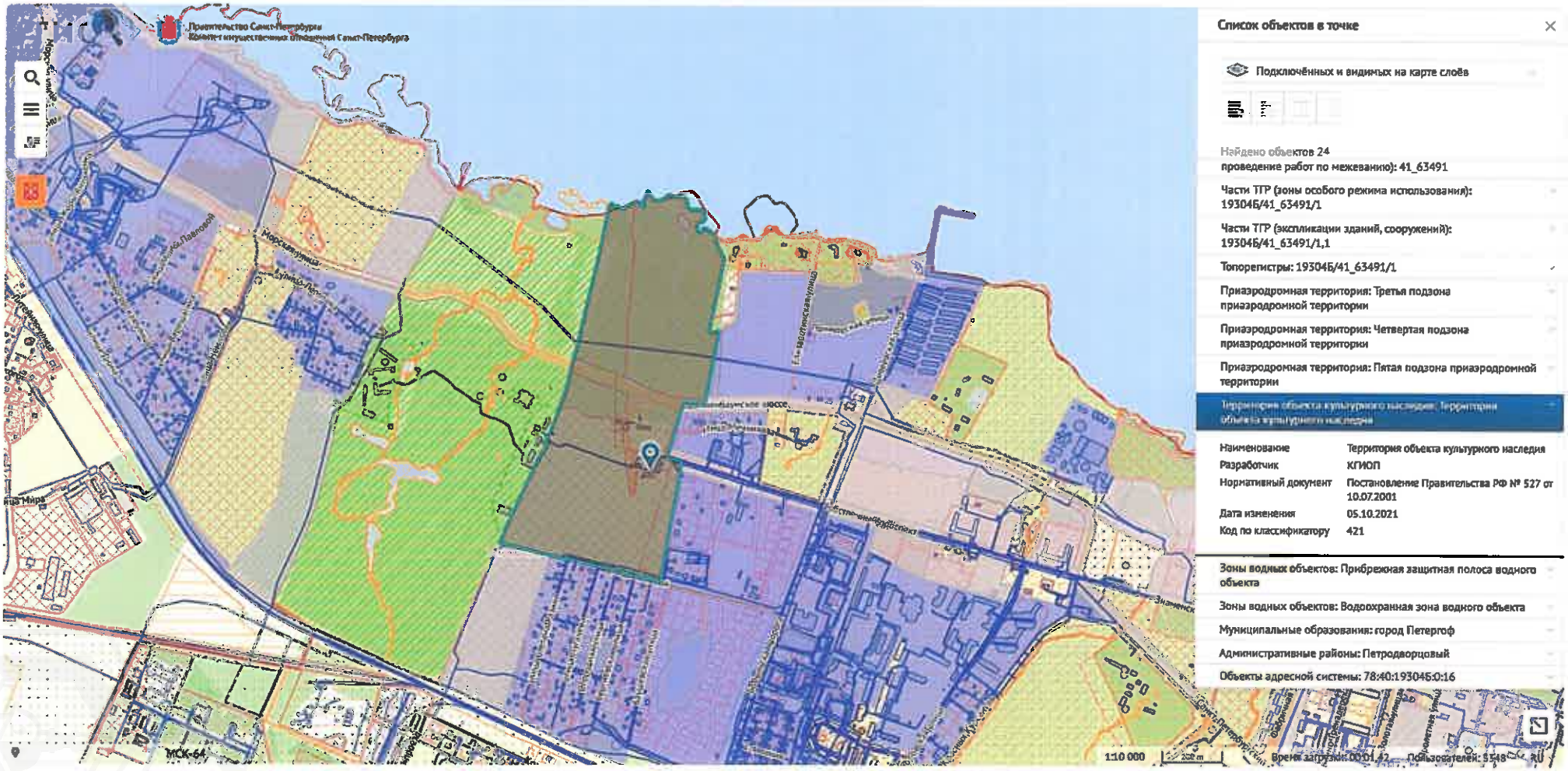


Рис. 6. Схема расположения и краткие сведения по территории ОКН

Приложение № 3
к Сведениям об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

Рис. 7. Схема расположения и краткие сведения по земельному участку под ОКН

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ ПЕТРОДВОРЦОВОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Калининская ул., д.7, г Петергоф, 198510
тел.(812) 450-74-20 Факс (812) 450-65-18
E-mail: tuptrdv@gov.spb.ru
www. gov.spb.ru

ОКПО 04032830 ОКОГУ 23010 ОГРН 1037841000647
ИНН/КПП 7819000990/781901001

№01-21-4309/23-0-1 от 17.11.2023

_____ от _____

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

Золотовской И.А.

17.11.2023

Уважаемая Ирина Александровна!

На Ваш исх. от 10.11.2023 № 14385-02/04 по вопросу организации аукциона на право заключения договора аренды (в рамках программы «Рубль за метр»), администрация Петродворцового района Санкт-Петербурга (далее – администрация района) направляет запрашиваемую информацию по объекту недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, д.84а, литера Е (далее – Объект).

1. Объект является нежилым зданием, объектом культурного наследия оранжерея Дворцово-паркового ансамбля Собственная дача. Уведомлением от 20.05.2016 № 54055-12 Комитет имущественных отношений сообщил, что объект нежилого фонда свободен от третьих лиц. Передача Объекта в установленном порядке не производилась, ключи не передавались. Объект находился в неудовлетворительном состоянии. В целях сохранения Объекта от разрушения и недопущения посторонних лиц в 2018 году была выполнена консервация, зашиты оконные и дверные проемы металлическим листами. В настоящее время здание находится в неудовлетворительном состоянии.

2. Элементы благоустройства отсутствуют. Объект не был оборудован централизованными инженерными системами: водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения.

3. Входов на Объект три, не действующие, были закрыты.

4. 19.02.2020 Объект с представителем СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» по акту приема-передачи передан арендатору АО «Московская инвестиционно-строительная компания». Другими сведениями не располагаем.

5. Сведения о самовольных перепланировках на Объекте отсутствуют.

6. Фактических изменений внешних границ Объекта не выявлено.

7. Техническая документация на Объект отсутствует.

8. В связи с тем, что Объект не передавался администрации района для организации технического обслуживания, отсутствует возможность предоставить доступ на Объект.

ЕСЭД
Вх. № 01-7219/23

Заместитель
главы администрации И.А. Дмитриева

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 0080885AAA6377F62DD22179EA9201053B
Владелец Дмитриева Наталья Александровна
Действителен с 18.04.2023 по 11.07.2024

ГБУ ГУИОН
№13713-02/05 от 17.11.2023

Глинин Александр Михайлович
+7(812)576-17-32

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е
Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а

М 1:2000

Условные обозначения

- граница строения

Начальник филиала ГУП “ГУИОН”
ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

_____(Л.Г. Рыбалкина)
М.П. «23» августа 2012 г.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП “ГУИОН” проектно–инвентаризационное бюро Петродворцового района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	***Дворцово-парковый ансамбль Собственной дачи -оранжерея***
район	**Петродворцовый**
город	**Петергоф**
улица (пер.)	**Собственный проспект, дом 84а, литера Е**

Наименование указано по данным ФГУК "Агенство по управлению и использованию памятников истории и культуре", филиала по г.Санкт-Петербургу.

Квартал №
Инвентарный №620

СИТУЦИОННЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Масштаб 1:500

I. Регистрация права собственности

реестровый № _____ Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт	
		341					

III. Благоустройство здания (в кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Общая площадь,кв.м	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	271.7	

IV. Общие сведения

Назначение ***Нежилое***

Использование ***Прочее (конюшня)***

Количество мест (мощность)

а) Общая площадь 271.7 кв.м

б)

в)

г)

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Е	Основное строение	25.45*13.40	341.0	3.40	1159
	Итого по строению:		341.0		1159

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Е Год постройки: ориентировочно 1905 Число этажей: 1
Группа капитальности: III Вид внутренней отделки: простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		бутобетонный ленточный	Отдельные глубокие трещины и сырые места в цоколе и под окнами;выпучивание отдельных участков стен	5		5	40	2.00
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены		кирпичные	Массовые выпучивания с отпадением штукатурки или выветривание швов выкрошивание и выпадение отдельных кирпичей на плоскости стенсырые пятна	31		31	40	12.40
	б. Перегородки		деревянные оштукатуренные					0	
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное	деревянные неоштукатуренные	Балки имеют заметные прогибы, на древесине — массовые поражения гнилью	18		18	65	11.70
		надподвальное							
4	Крыша		оцинкованное железо по деревянной обрешетке	Удовлетворительное	5		5	40	2.00
5	Полы		бетонные	Массовые разрушения покрытия и основания	8		8	65	5.20
6	Проемы	Оконные	одинарные створные	Без видимых дефектов				0	
		Дверные	деревянные	Ветхое	9		9	65	5.85
7	Внутр. отделка а. б.		мокрая штукатурка стен; окраска	Ветхое	6		6	65	3.90
	Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление			16	-16			
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы				2	-2			
				Итого	100.0		82.0		43.05

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{43.05\text{x } 100}{82.0} =$ **53.0%**

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Год постройки: Число этажей:
Группа капитальности: Вид внутренней отделки:

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

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

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Год постройки: Число этажей:
Группа капитальности: Вид внутренней отделки:

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

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

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Е	Основное строение	4	79 б	куб. м	18.90	0.82				0.86				0.71	13.42	1159	15554	53	7310
																Всего:	15554		7310
Стоимость в ценах 2009 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.12.2008г. № 1550																	1878457		882829

XI. Техническое описание служебных построек

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

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

XII. Исчисление стоимости служебных построек

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

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

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

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	15554	7310					15554	7310
2009	1878457	882829					1878457	882829

« 24 » сентября 2009 г. Исполнил _____ (Иваненко Т.В.)

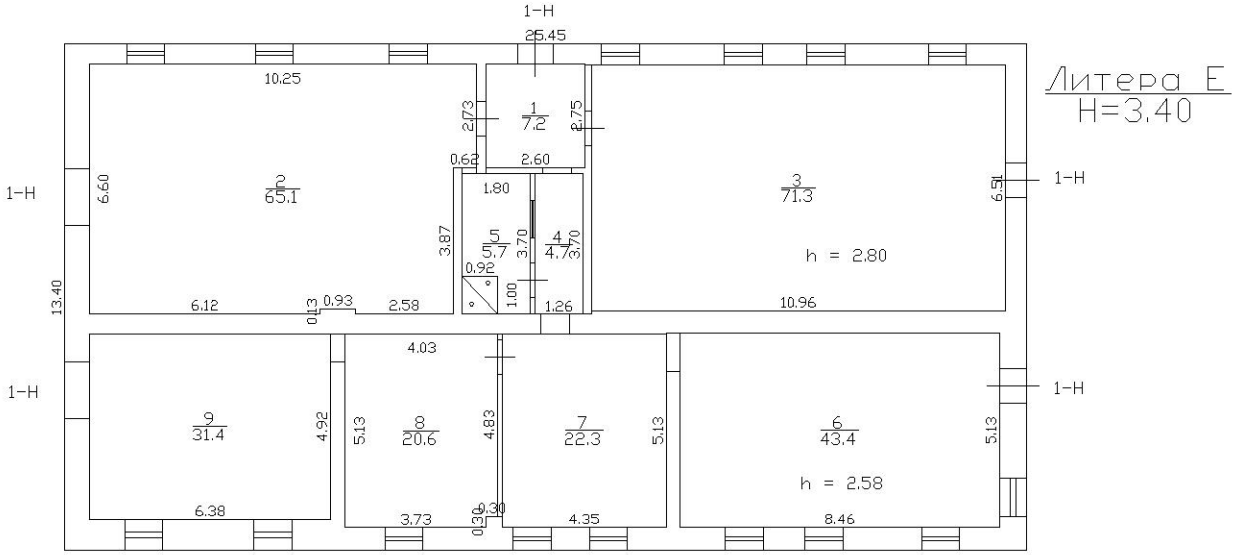
« » сентября 2009 г. Проверил _____ (Войтова Т.Е.)

« » сентября 2009 г. Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Петродворцового района _____ (Н.Д. Прокопенко)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

План 1 этажа


Литера Е
Н=3,40
1-Н
25.45
10.25
2
65.1
1
7.2
2.73
2.75
0.62
2.60
1.80
3
71.3
h = 2.80
6.51
6.60
13.40
6.12
0.13
0.93
2.58
3.87
5
1.7
3.70
4
4.7
3.70
0.92
0.9
1.00
1.26
10.96
4.03
9
31.4
4.92
6.38
8
20.6
5.13
4.83
3.73
0.30
0.30
7
22.3
5.13
4.35
6
43.4
h = 2.58
5.13
8.46

Филиал ГУП “ГУИОН” ПИБ Красносельского и Петродворцового районов
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

Нежилые помещения

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	**1-Н**	1	тамбур	7.2		2.80	
		2	конюшня	65.1		2.80	
		3	конюшня	71.3		2.80	
		4	коридор	4.7		2.80	
		5	хозяйственное помещение	5.7		2.80	
		6	конюшня	43.4		2.58	
		7	конюшня	22.3		2.58	
		8	конюшня	20.6		2.58	
		9	конюшня	31.4		2.58	
			Итого по помещению 1-Н:	271.7			
			Итого по нежилым помещениям :	271.7			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 271.7

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Шарапова М.В. /

Проверил: _____ / Иваненко Т.В. /

Руководитель Петродворцового отделения филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов / Л.Г. Рыбалкина /
_____ _____

« 22 » сентября 2009 г.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.07.2024, поступившего на рассмотрение 22.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

22.07.2024г. № КУВИ-001/2024-188655629	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1136

Номер кадастрового квартала:	78:40:1930402
Дата присвоения кадастрового номера:	14.08.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, участок 84а
Площадь, м2:	475 +/- 8
Кадастровая стоимость, руб:	702990.45
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:1930402:1025
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	культурное развитие
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Федорова Ариадна Витальевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

22.07.2024г. № КУВИ-001/2024-188655629	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1136

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:40:1930402:1136-78/005/2019-1 26.08.2019 17:41:37
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

22.07.2024г. № КУВИ-001/2024-188655629	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1136

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

22.07.2024г. № КУВИ-001/2024-188655629	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1136

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.07.2024, поступившего на рассмотрение 22.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

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

22.07.2024г. № КУВИ-001/2024-188655535	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025

Номер кадастрового квартала:	78:40:1930402
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:40:19304Б:0:16
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е
Площадь, м2:	271.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Дворцово-парковый ансамбль Собственной дачи-оранжереи
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1905
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3831743.1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:1930402:1136
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:1930402:1062
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Федорова Ариадна Витальевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5

22.07.2024г. № КУВИ-001/2024-188655535	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-05/0023/2009-641 21.12.2009 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	21.12.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-05/0025/2009-595	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Опись, выдан 10.07.2001	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

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

22.07.2024г. № КУВИ-001/2024-188655535	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025

		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		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

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

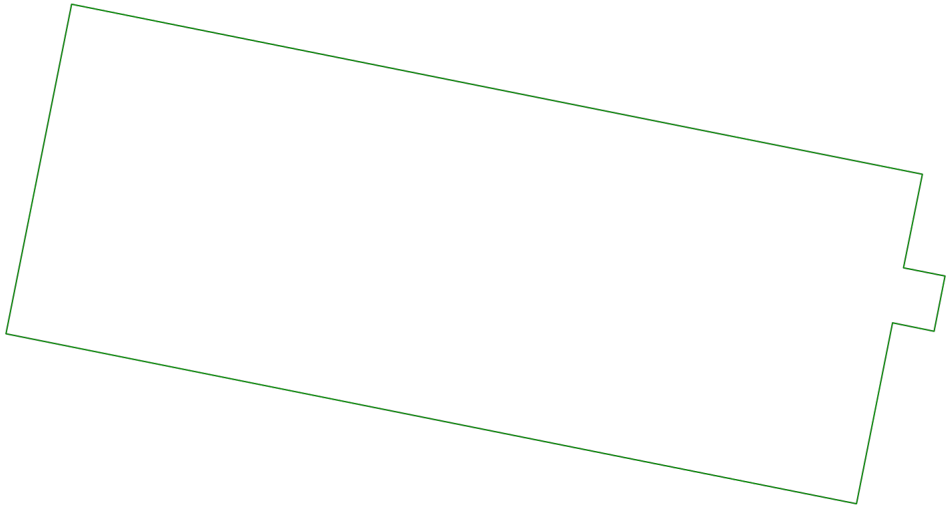
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

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

22.07.2024г. № КУВИ-001/2024-188655535	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025

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



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

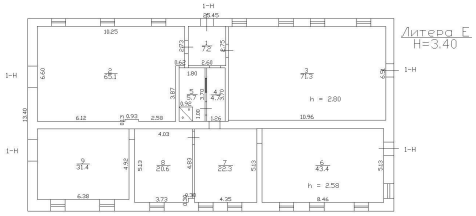
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание
вид объекта недвижимости

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

22.07.2024г. № КУВИ-001/2024-188655535	
Кадастровый номер: 78:40:1930402:1025	Номер этажа (этажей): 1

План 1 этажа



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Приложение к акту обследования от 13 ноября 2023 года в соответствии с заданием № 8318 от 10 ноября 2023 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Вид на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Кевлишвили В.В. /

Фото 3	
Описание:	Вид на Объект

Фото 4	
Описание:	Вид внутри Объекта

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

_____ / Кевлишвили В.В. /

Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 6	
Описание:	Вид внутри Объекта

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

_____ / Кевлишвили В.В. /

Фото 7	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 8	
Описание:	Вид внутри Объекта

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

_____ / Кевлишвили В.В. /

Фото 9	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 10	
Описание:	Вид внутри Объекта

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

_____ / Кевлишвили В.В. /

Фото 11	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 12	
Описание:	Вид внутри Объекта

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

_____ / Кевлишвили В.В. /

Фото 13	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 14	
Описание:	Вид внутри Объекта

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

_____ / Кевлишвили В.В. /

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Управление контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга

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

№01-16-40/21-9-1 от 20.11.2023

На № _____ от _____

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

Золотовской И.А.

21.11.2023

На обращение СПБ ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» от 10.11.2023 № 01-748/23-0-0 (вх. № от 10.11.2023 № 01-16-40/21-9-0) по вопросу предоставления информации в отношении объекта нежилого фонда, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е (далее – Объект), сообщаю следующее.

Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга в рамках представленных полномочий 13.11.2023 проведено обследование Объекта. По результатам указанного обследования выявлено, что Объект находится в полуразрушенном состоянии, по визуальным признакам Объект не используется. В связи с частичным разрушением потолочного и напольного покрытия элементы благоустройства и перепланировки не определены, иные сведения в отношении объекта в Комитете отсутствуют.

В соответствии с Соглашением о взаимодействии Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга и Комитета от 12.02.2018 материалы обследования Объекта от 13.11.2023 направлены в адрес Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» письмом от 15.11.2023 № 01-16-6412/23-0-2.

Временно исполняющий обязанности начальника Управления

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00E836BB8DD6C65E720557F34F776E5AA4
Владелец Мальков Сергей Алексеевич
Действителен с 31.07.2023 по 23.10.2024

ЕСЭД Вх. № 01-7284/23

С.А.Мальков

ГБУ ГУИОН
№13864-02/05 от 21.11.2023
0160922

Топалов В.И.

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

23.11.2023 № 23-130-12240

На № 14383-02/04 от 10.11.2023

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

Заместителю директора

Золотовской И.А.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ирина Александровна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос повторно сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объект недвижимости, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Собственный пр., д. 84а, лит. Е, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Аболешина Виктория Ивановна
8 (812) 247-09-36

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

Экземпляр № 1

781510367640056

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

ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия

05.09.2015
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Оранжерея

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

кон. XIX - нач. XX вв.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
+		

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Постановление Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» № 527 от 10.07.2001 г.

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

г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

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

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения " Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"» № 10-526 от 13.11.2015 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация в плане одноэтажного здания, исторические габариты, конфигурация и высотные отметки двускатной крыши. Конструктивная система: исторический материал стен – кирпич. Архитектурно-художественное решение фасадов: исторический характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, историческое архитектурное решение фасадов в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами; исторический материал (дерево), рисунок расстекловки и цветовое решение оконных заполнений.

- Распоряжение КГИОП «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения " Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"» № 10-470 от 05.10.2015 г.

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

- Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов **3**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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

М.П.

20 . 10 . 2023

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
_____ листа(ов)

Для
документов
№5

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, лит. А, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 417-43-03, факс (812) 710-42-45
e-mail: kgiop@gov.spb.ru http://www. gov.spb.ru
ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

№01-46-2007/24-0-1 от 24.07.2024

№ 01-46-2007/24-0-0 от 23.07.2024
На № 05-25-69881/24-0-1 от 23.07.2024

Заместителю начальника Управления по распоряжению объектами нежилого фонда Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Мокренко Н.А.

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781510367640056
Наименование объекта культурного наследия	Оранжерея
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	кон. XIX - нач. XX вв.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия федерального значения
Вид объекта культурного наследия	Памятник
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	Входит в ансамбль "Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача""
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/1338315

Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Постановление Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» № 527 от 10.07.2001
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Распоряжение КГИОП № 10-526 от 13.11.2015
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 10-470 от 05.10.2015

Начальник Управления государственного реестра объектов культурного наследия **И.О. Яковлев**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00F2A807D9795D22C7440118A88C746C34
Владелец **Яковлев Петр Олегович**
Действителен с 13.12.2023 по 07.03.2025

Сырцова Е.П.
(812) 417-43-46

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

25 АВГ 2017 № 04-19-311/17

Об утверждении охранного обязательства Собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея», 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 федерального значения «Оранжерея», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: южнее дворца), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления организационного обеспечения, популяризации и 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 координации и контроля Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета 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 организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Первый заместитель председателя КГИОП А.Г. Леонтьев

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 25 АВГ 2017 № 04-19-311/17

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА

объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

"Оранжерея"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

7	8	1	5	1	0	3	6	7	6	4	0	0	5	6

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:

Оранжерея

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:

кон. XIX – нач. XX вв. Входит в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84)

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

федерального [V] регионального [ ] 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:

постановление Правительства РФ № 527 от «10» июля 2001 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург, г. Петергоф

(населенный пункт)

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

иные сведения:

южнее дворца (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527);
Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а (согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.03.2017 № 90/2017/11777747)

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):

границы и режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», утвержденные распоряжением КГИОП от 13.11.2015 № 10-526, согласно приложению №1 к настоящему охранному обязательству.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», определенный распоряжением КГИОП от 05.10.2015 № 10-470, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству.

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

Прилагается: 6 (шесть) изображений,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

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

указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в

соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

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

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные

работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр,

категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

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

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

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

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

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

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

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

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

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

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

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

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных

устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;

4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;

5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;

6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;

7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

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

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

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

Приложение:

1. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», утвержденные распоряжением КГИОП от 13.11.2015 № 10-526;
2. Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», определенный распоряжением КГИОП от 05.10.2015 № 10-470;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Приложение № 1
к распоряжению КГИОП
от_____№_____

Границы территории
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"» (далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84

1. Схема границ территории объекта:

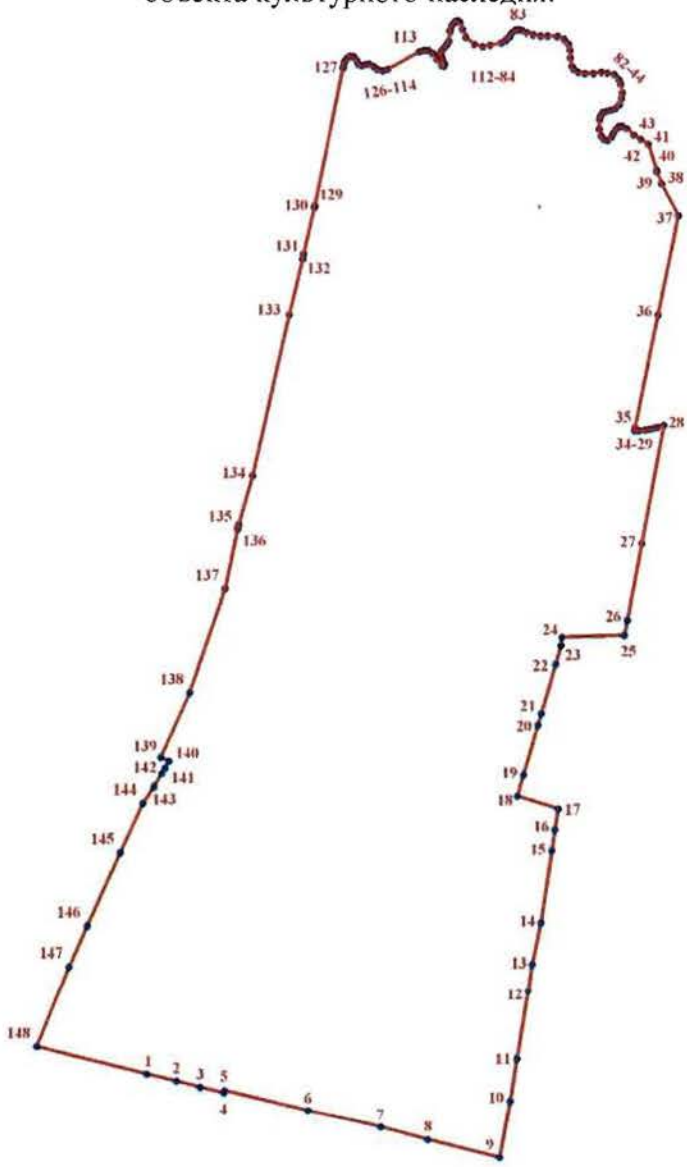
Состав объекта:

1. Дворец
   (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит.А)
2. Колодец (западнее дворца)
3. Лестница(севернее дворца)
   (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, сооружение 2, лит. ЛА)
4. Мост (к западу от дворца)
5. Мост (через овраг у границы с Сергиевкой)
6. Мосты (два) (через овраги восточнее и западнее дворца)
   (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. Б; г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, сооружение 1, лит. МА)
7. Мосты-плотины (два) (на южном пруду)
8. Оранжерея (южнее дворца)
   (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е)
9. Парк
10. Погреб (южнее дворца)
    (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Д)
11. пруд (в южной части парка)
12. пруд с водосбросом (нижняя терраса)
13. церковь Пресвятой Троицы (западнее дворца)
    (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. В)

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 9 проходит вдоль улицы Беловой, от точки 9 до точки 17 на северо-восток, от точки 17 до точки 18 вдоль Собственного проспекта, от точки 18 до точки 24 вдоль Красноармейского пер., от точки 24 до точки 25 вдоль Ораниенбаумского шоссе, от точки 25 до точки 28 на северо-восток, от точки 28 до точки 35 на запад, от точки 35 до точки 37 на северо-восток, от точки 37 до точки 41 на северо-запад, от точки 41 до точки 113 криволинейно, от точки 113 до точки 114 на юго-запад, от точки 114 до точки 127 криволинейно, от точки 127 до точки 139 на юго-запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 139 до точки 140 на юго-восток запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 140 до точки 148 на юго-запад запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 148 до точки 1 на юго-восток.

3. Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Граница территории объекта культурного наследия

• 1 Номер поворотной (характерной) точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	89,1057335	87,3225958
2.	89,0969603	87,3581293
3.	89,0896437	87,3867122
4.	89,0829611	87,4147043
5.	89,0856753	87,4155345
6.	89,0612270	87,5151671
7.	89,0398881	87,6019616
8.	89,0246521	87,6581520
9.	89,0022433	87,7433708
10.	89,0722047	87,7562406
11.	89,1237201	87,7647863
12.	89,2057138	87,7784852
13.	89,2372504	87,7836987
14.	89,2836173	87,7941310
15.	89,3678542	87,8073904
16.	89,3927704	87,8112916
17.	89,4178220	87,8154238
18.	89,4329421	87,7666623
19.	89,4570251	87,7737889
20.	89,5159577	87,7912281
21.	89,5296759	87,7956591
22.	89,5878147	87,8128632
23.	89,6096823	87,8193207
24.	89,6189999	87,8202143
25.	89,6211554	87,8953393
26.	89,6388083	87,8987540
27.	89,7291832	87,9162355
28.	89,8692957	87,9433499
29.	89,8668978	87,9355191
30.	89,8653853	87,9301047
31.	89,8644841	87,9255891
32.	89,8637305	87,9204708
33.	89,8625341	87,9136975
34.	89,8625341	87,9079605
35.	89,8657595	87,9084734
36.	89,9991315	87,9361853
37.	90,1156284	87,9607458
38.	90,1526249	87,9406955
39.	90,1671548	87,9354979
40.	90,1695422	87,9349692
41.	90,2002778	87,9250657
42.	90,2059748	87,9159870
43.	90,2113398	87,9075270
44.	90,2192398	87,8993525
45.	90,2217853	87,8940015

1	2	3
46.	90,2217853	87,8903373
47.	90,2189658	87,8869585
48.	90,2133214	87,8835745
49.	90,2088102	87,8810418
50.	90,2054214	87,8762408
51.	90,2062752	87,8711700
52.	90,2107812	87,8680715
53.	90,2186917	87,8661046
54.	90,2294112	87,8663848
55.	90,2347710	87,8675058
56.	90,2381544	87,8706096
57.	90,2398461	87,8748396
58.	90,2412585	87,8799156
59.	90,2429503	87,8858323
60.	90,2477408	87,8900570
61.	90,2547923	87,8931555
62.	90,2618491	87,8937213
63.	90,2720047	87,8923095
64.	90,2773644	87,8897715
65.	90,2828032	87,8842619
66.	90,2849903	87,8759605
67.	90,2855543	87,8686373
68.	90,2844264	87,8590563
69.	90,2844370	87,8489043
70.	90,2858441	87,8410153
71.	90,2890115	87,8362037
72.	90,2931855	87,8331264
73.	90,3024978	87,8314344
74.	90,3112410	87,8311436
75.	90,3188617	87,8294568
76.	90,3239369	87,8243914
77.	90,3273361	87,8159314
78.	90,3278526	87,8044152
79.	90,3278579	87,7957965
80.	90,3293019	87,7869981
81.	90,3315733	87,7792889
82.	90,3343981	87,7733722
83.	90,3355312	87,7697027
84.	90,3349673	87,7666042
85.	90,3318632	87,7620992
86.	90,3276365	87,7592810
87.	90,3231252	87,7544852
88.	90,3200211	87,7491289
89.	90,3172069	87,7356035
90.	90,3160790	87,7271435
91.	90,3183399	87,7172875
92.	90,3268038	87,7065750
93.	90,3352730	87,7026253
94.	90,3434575	87,6998070

1	2	3
95.	90,3457184	87,6967138
96.	90,3443060	87,6936101
97.	90,3399476	87,6900198
98.	90,3333019	87,6879683
99.	90,3225877	87,6865618
100.	90,3175073	87,6837436
101.	90,3141238	87,6803595
102.	90,3107404	87,6775413
103.	90,3068773	87,6769121
104.	90,3032725	87,6781705
105.	90,2973436	87,6812267
106.	90,2951881	87,6815863
107.	90,2928429	87,6805023
108.	90,2939285	87,6778110
109.	90,3008588	87,6727508
110.	90,3079208	87,6676748
111.	90,3115889	87,6623238
112.	90,3113728	87,6566186
113.	90,3101817	87,6516166
114.	90,2893172	87,6138426
115.	90,2876307	87,6079259
116.	90,2893224	87,6014540
117.	90,2924424	87,5972346
118.	90,2958153	87,5918624
119.	90,2955307	87,5879180
120.	90,2938442	87,5828419
121.	90,2955359	87,5788975
122.	90,3000577	87,5772107
123.	90,3040051	87,5732557
124.	90,3048589	87,5695967
125.	90,3023186	87,5653667
126.	90,2979339	87,5625220
127.	90,2924424	87,5614275
128.	90,2905346	87,5604070
129.	90,1271068	87,5263925
130.	90,1252359	87,5261228
131.	90,0712958	87,5133217
132.	90,0660256	87,5122378
133.	89,9995004	87,4960739
134.	89,8096375	87,4519284
135.	89,7523825	87,4356746
136.	89,7471808	87,4339403
137.	89,6761706	87,4190295
138.	89,5549516	87,3761160
139.	89,4786133	87,3413718
140.	89,4742496	87,3509898
141.	89,4659807	87,3460935
142.	89,4592666	87,3422654
143.	89,4442835	87,3327902

1	2	3
144.	89,4249683	87,3196824
145.	89,3666540	87,2925892
146.	89,2811351	87,2523777
147.	89,2351529	87,2304398
148.	89,1394678	87,1908046

Режим использования территории
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84.

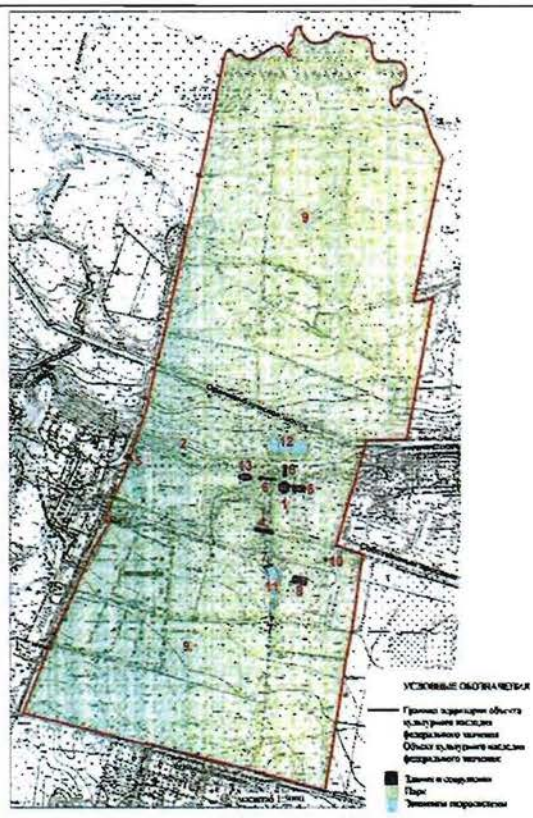
1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных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

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

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

Приложение № 2
к охранному обязательству

Предмет охраны
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»
Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84

№ пп	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение:	местоположение и историческое объемно-планировочное решение ансамбля (основные принципы планировки заложены при Петре I, окончательно сложилось к концу XIX века), включающего парк, расположенные на его территории здания, сооружения и объекты гидросистемы: дворец, 1844-1850 гг., арх. Штакеншнейдер А.И., 1955-1960 гг. (восстановление), арх. Бенуа И.Н., 1977-1980 гг. (реставрация фасадов) (№ 1 на плане), церковь Пресвятой Троицы, 1858 г., арх. Штакеншнейдер А.И., 1950-е гг. (восстановление) (№ 13); колодец, XVIII-XIX вв. (№2), лестница, XIX в. (№ 3), мост, сер. XIX в. (№ 4), мост, XIX в., XX в. (№ 5), мосты (два), сер. XVIII в., 1867 г., арх. Ган Э.Л. (№ 6), мосты-плотины (два), XIX в. (№ 7), оранжерея, кон. XIX-нач. XX вв. (№ 8), погреб, кон. XIX-нач. XX вв. (№ 10), пруд, XIX в. № 11), пруд с водосбросом, сер. XIX в. (№ 12) исторически сложившиеся визуальные связи между элементами ансамбля, исторический рельеф территории, исторические панорамные и перспективные виды	

1. Дворец, 1844-1850 гг., арх. Штакеншнейдер А.И., 1955-1960 гг. – восстановление, арх. Бенуа И.Н., 1977-1980 гг. - реставрация фасадов
Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литера А

1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания, включая крыльца-террасы по южному и северному фасадам и крыльцо по восточному фасаду; исторические конфигурация (мансардная, с переломом в нижнем уровне и окнами-люкарнами) и габариты крыши; исторический материал окрытия (металл) и колер окраски кровли. исторические дымовые трубы; * здесь и далее под историческим понимается облик памятника по состоянию на 1850-е гг. (проект А.И.Штакеншнейдера)	
2	Конструктивная система здания:	исторические капитальные стены (кирпичные); историческая лестница в подвал – историческое местоположение, габариты, конфигурация, материал ступеней – известняк; исторические сводчатые перекрытия подвала на распалубках;	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен	

4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в приемах и формах «второго барокко»; материал отделки цоколя – известняковые блоки; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; исторический колер окраски (по результатам натурных и архивных исследований); историческое местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных и дверных заполнений; две террасы с южного и северного фасадов: местоположение, габариты, конфигурация, материал покрытия площадок и ступеней – известняк; историческое ограждение из фигурных тумб и фигурных металлических решеток ограждений; крыльцо по восточному фасаду – исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал покрытия площадки и ступеней – известняк; две скульптуры львов - исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал; балконы в уровне 2 этажа – исторические местоположение, габариты, конфигурация; фигурные решетки ограждения – исторические материал и рисунок; фигурные кронштейны балконов по восточному и западному фасадам – исторические местоположение, габариты, материал; французские балконы в уровне мансарды - исторические	

		местоположение, габариты, конфигурация; фигурные решетки ограждения – исторические материал и рисунок; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: исторические профилированные наличники оконных и дверных проемов; декоративные наличники окон-люкарн; сандрики сложной формы, оформляющие оконные и дверные проемы; тяга в уровне 1 этажа; междуэтажная профилированная тяга; венчающий профилированный карниз с сухариками; фасады с двух сторон фланкируют в уровне первого этажа рустованные пилястры переходящие в уровне второго этажа в каннелированные колонны; исторический парапет с ложной баллюстрадой, тумбами и вазонами; исторические местоположение, габариты, конфигурация орнаментального декора, в том числе во фронтонах, в оформлении проемов, в оформлении капителей пилястр; четырехколонный портик в уровне первого этажа оформленный рустованными прямоугольными пилястрами и скульптурами атлантов, с волютообразной нижней частью на фигурной тумбе, в уровне 2 этажа каннелированными колоннами и завершенный лучковыми фронтонами и аттиковым завершением –	

		северный и южный фасады; картуши с фигурами ангелов по центральной оси в уровне второго этажа по северному и южному фасадам; лепные вставки в подоконном пространстве 1 этажа с растительным орнаментом, гуттами и рокайлями	

2. Церковь Пресвятой Троицы, 1858 г., арх. Штакеншнейдер А.И., 1950-е гг. (восстановление), Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, лит. В (западнее дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	исторические* габариты и конфигурация здания, включая крыльцо по западному фасаду и подземный ход по северному; конфигурация и габариты крыши, включая купол, световой барабан и луковичную главку; исторический материал окрытия и характер отделки, рисунок декоративных элементов кровли; исторические кресты - местоположение, габариты и конфигурация, материал, характер отделки * здесь и далее под историческим понимается облик памятника по состоянию на 1860-е гг. (проект .И.Штакеншнейдера)	
2	Конструктивная система здания:	исторические капитальные стены (кирпичные); исторические сводчатые перекрытия – местоположение, габариты, конфигурация; историческое купольное перекрытие - местоположение, габариты, конфигурация	

3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в характере необарокко; исторический колер окраски (по результатам натурных и архивных исследований); материал отделки цоколя – известняковые блоки; материал и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка; историческое местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных и дверных заполнений; гранитное крыльцо на западном фасаде – местоположение, габариты, конфигурация; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: каннелированные полуколонны (материал - известняк) фланкирующие арочные проемы; лучковые фронтоны; пилястры; гладкий фриз и карниз большого выноса; филенки; исторический материал, местоположение, габариты, конфигурация орнаментального декора, в том числе во фронтонах, в оформлении проемов, в оформлении капителей пилястр	

5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	архитектурно-художественное оформление интерьера в характере необарокко в соответствии с проектом А.И.Штакеншнейдера.	

3. Парк, 1730-е-1740-е гг., 1790-е гг., 1843-1854 гг., инж. Гейрот А.Ф., арх. Штакеншнейдер А.И. Санкт-Петербург, между Беляева ул. и берегом Финского залива

1	Объемно-пространственное и планировочное решение, рельеф:	**местоположение парка**: территория, сохранившаяся в своих исторических границах и ограниченная с севера южным берегом Финского залива, с юга – улицей Беловой, с востока – историческими дренажно-мелиоративными канавами (непосредственно примыкает к территории «Дачи Бенуа» (земли б. деревни «Бобыльская» и немецкой колонии), с запада непосредственно примыкает к дворцово-парковому ансамблю «Сергиевка»; Ораниенбаумским шоссе (Петергофская дорога) парк делится на две террасы - нижнюю и верхнюю; **исторический рельеф местности:** парк расположен на 2-х террасах (верхней и нижней) бывшего Литоринового моря), в том числе: Литориновый уступ (глинт) с оврагом, разделяющимся не несколько частей, западную и восточную,в западном рукаве оврага – ручей;	

		объемно-пространственная композиция парка (период создания: начат при Петре I, окончательно сформирован в 1843 - 1850-х годах, проект парка, цветочных партеров и формирование ландшафта – садовые мастера П. Эрлер, И.Карзанов), в том числе: центральная композиционная продольная ось парка – участок Ораниенбаумского шоссе (историческая Нижняя Петергофская дорога), разделяющая парк на две террасы; **архитектурные сооружения** – объекты культурного наследия на территории парка, их местоположение и исторически сложившаяся роль в организации перспективных и панорамных видов территории парка: **местоположение дворца:** на верхней террасе с видовым просмотром на Финский залив – принцип построения усадебных комплексом при Петре I по Нижней Петергофской дороге; историческая конфигурация склона – откоса верхней террасы парка, на вершине которой размещен дворец; **исторические видовые перспективы,** в том числе: панорамная перспектива с севера на юг по оси дворца: от дворца на Финский залив – лесная просека, являющаяся визуальной связью верхней и нижней террас парка*; * в настоящее время утрачена перспектива с Ораниенбаумского шоссе на дворец; видовая перспектива с Ораниенбаумского шоссе на Троицкую церковь; перспектива к западу от дворца на Троицкую церковь через мост; перспектива с южной стороны дворца - визуальный просмотр дворца со стороны собственного садика;	

		овраг сложной конфигурации в плане, пересекающий территорию парка и определяющий его композиционную структуру, его историческая трасса, конфигурация откосов; **историческая планировка и её элементы –** решена в пейзажном стиле с элементами регулярности, в том числе: <u>композиционный центр парка – придворцовый участок</u>, образованный тремя историческими регулярными садами (цветочные партеры): – Собственный сад (к югу от Дворца) ограничен с западной и восточной стороны сохранившимися старовозрастными рядами липы мелколистной (б. шпалерные посадки); - восточный партер (к востоку от Дворца), с южной стороны и восточной стороны сохранилась дубовая роща; - Нижний партерный сад (у подножия верхней террасы возле Нижнего пруда), сохранилась фрагментарно рядовая посадка липы мелколистной; их историческое (XIX в.) планировочное решение, состав насаждений и характер цветочного оформления; тип партера – разрезной (цветочный); парковая дорога в створе Собственного проспекта по деревянному мосту через западный овраг до парка «Сергиевка»; от западного оврага до парка «Сергиевка» оформлена дубовой аллеей; Морская дорога – пейзажная парковая дорога вдоль южного берега Финского залива (проходит через все дворцово-парковые ансамбли, расположенные вдоль Нижней Петергофской дороги); парковые пейзажные дороги к Троицкой церкви с западной стороны со стороны парка «Сергиевка»;	

		площадка щебеночно-набивная с западной стороны Троицкой церкви; площадка щебеночно-набивная вокруг дворца; историческое местоположение входа в парк (по дороге под мостом-террасой), обозначенное со стороны Ораниенбаумского шоссе фрагментом кирпичных столбов ворот; сочетание открытых пространств (лугов, полян, прудов, площадок) с ландшафтными группами деревьев, массивами (лесными) деревьев, аллеями, мостами, гидротехническими сооружениями, малыми формами; **акценты парковой ландшафтной композиции** открытого и полуоткрытого пространства, опушек массивов (лесных массивов) – группы, солитеры из хвойных деревьев (лиственница сибирская, сосна обыкновенная, ель европейская, пихта европейская), из лиственных деревьев (дуб черешчатый, липа мелколистная); солитерные посадки дуба черешчатого (утрачены) в нижнем партере, в собственном саду; аллея из дуба черешчатого от западного оврага до парка «Сергиевка»; рядовая посадка липы мелколистной с западной и восточной сторон собственного садика с южной стороны двора; рядовая посадка липы мелколистной по периметру нижнего пруда; дубовая роща (посадки петровского периода – дуб черешчатый) западнее оранжерейного комплекса. дубовая роща (посадки сер. XIX в. – дуб черешчатый) с южной стороны восточного партера; старовозрастные группы липы	

		мелколистной, клена остролистного, дуба черешчатого на верхней террасе; исторический видовой состав насаждений и цветников из летников и многолетников; садово-парковые дорожки и площадки, их трассы, ширина, конструкция (щебеночно-набивные); газонные бровки дорог; бетонный погреб на склоне террасы – местоположение, габариты, исторический облик;	
2	Насаждения:	исторический видовой состав: дуб черешчатый, липа мелколистная, ольха черная, клен, ясень, сосна, лиственница сибирская, ива); кустарники – дерен кроваво-красный, спирея дубравколистная; исторический характер посадок в соответствии с проектными и фиксационными материалами XIX века – отдельные и групповые, рядовые, кулисные; исторические рядовые посадки лип в обрамлении Собственного сада, восточного партера и нижнего сада, открытые поляны с дубовыми рощами восточнее Дворца и южнее здания Оранжереи;	

		на нижней террасе – ель, сосна, лиственница, ольха, береза;	
3	Малые формы:	каменные постаменты скульптур, ранее находившихся в Собственном саду; фонтаны в Нижнем саду (утрачены в XX в.)	
4	Гидротехническая система:	включает пруды с плотинами, ручьем, колодцем с бассейном, а также дренажно-мелиоративными канавами, характер оформления откосов прудов – булыжным камнем и дерном; булыжное мощение - крепление водотоков; канавы, посредством которых осуществлялся сброс избытков воды из прудов и от ключей (водообеспечение прудов с южной стороны осуществлялось от пруда Бауш посредством дренажно-мелиоративных канав)	

4. колодец, XVIII-XIX вв. (западнее дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	местоположение (на верхнем склоне террасы)	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной облицовки	

5. лестница, XIX в. (севернее дворца)

Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, сооружение 2, литера ЛА

1	Объемно-пространственное решение:	трехмаршевая лестница, расположенная на склоне террасы и ведущая от её нижнего уровня к дворцу	
2	Конструктивная система:	известняковые ступени – исторический материал и профиль, гранитный поребрик с тумбами для установки ваз для цветов	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	первоначальное архитектурное решение середины XIX в., в т.ч. мозаичные полы на междумаршевых площадках – историческая техника исполнения, рисунок, цветовое решение	

6. мост, сер. XIX в. (к западу от дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	мост, перекинутый через овраг, идущий в направлении с юга на север к западу от дворца – первоначальное местоположение* * утрачен, в уровне поверхности земли склона оврага сохранились фрагменты каменных конструкций устоев	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев	

3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

7. мост, XIX в., XX в. (через овраг у границы с Сергиевкой)

1	Объемно-пространственное решение:	мост, перекинутый через овраг возле границы парка с парком ансамбля Сергиевка – первоначальное местоположение* * утрачен, сохранились фрагменты каменных конструкций устоев	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

8. мосты (два), сер. XVIII в., 1867 г., арх. Ган Э.Л. (через овраги восточнее и западнее дворца) город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литера Б; город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, сооружение 1, литера МА

1	Объемно-пространственное решение:	Церковный мост (Собственный проспект, дом 84, сооружение 1, литера МА), перекинутый через овраг к западу от дворца – исторические (середина XIX в.) местоположение, габариты и конфигурация * * пролетное строение моста утрачено, сохранились фрагменты кирпичных конструкций устоев; Широкий мост (мост-галерея) (Собственный проспект, дом 84, литера Б), перекинутый через овраг к востоку от дворца – исторические (середина XIX в.) местоположение,	

		габариты и конфигурация * * пролетное строение моста утрачено, сохранились фрагменты кирпичных сводчатых конструкций устоев	
2	Объемно-пространственное и конструктивное решение:	сохранившиеся элементы исторических (XIX в.) конструкций мостов (фрагменты кирпичных устоев)	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое (исторические (середина XIX в.) архитектурное решение мостов – конфигурация, облик пролетных строений, оформление фасадов, рисунок балюстрад, облик декоративных ваз на балюстрадах	

9. мосты-плотины (два), XIX в. (на южном пруду)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, сооружение 1, литера ПА

1	Объемно-пространственное решение:	2 моста-плотины (северный расположен по адресу: Собственный проспект, дом 84а, сооружение 1, литера ПА, южному адрес не присвоен), ограничивающие с южной и северной сторон пруд в южной части парка – первоначальное местоположение, габариты	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев южного моста-плотины северного моста-плотины	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

10. оранжерея, кон. XIX-нач. XX вв. (южнее дворца)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация в плане одноэтажного здания, исторические габариты, конфигурация и высотные отметки двускатной крыши	

2	Конструктивная система:	исторический материал стен - кирпич	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	исторический характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, историческое архитектурное решение фасадов в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами; исторический материал (дерево), рисунок расстекловки и цветовое решение оконных заполнений	

11. погреб, кон. XIX-нач. XX вв. (южнее дворца)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Д

1	Объемно-пространственное решение:	сооружение, решенное в виде небольшого холма цилиндрической формы, боковые стены полуциркульной формы – первоначальные местоположение, габариты, конфигурация	
2	Конструктивная система:	бетонные стены и свод	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	исторический характер оформления – неоштукатуренная окрашенная бетонная поверхность, исторические габариты дверного проема, исторический рисунок и материал (дерево) дверного заполнения	

12. пруд, XIX в. (в южной части парка)

1	Объемно-пространственное решение:	пруд, образованный двумя мостами-плотинами (п. 9) в верховьях оврага, расположенного к западу от дворца, по форме близкий к сильно вытянутому в направлении с севера на юг треугольнику – исторические габариты и конфигурация в плане	
2	Конструктивная система:	исторические конфигурация и профиль откосов, их материал (одернованные)	

13. пруд с водосбросом, сер. XIX в. (нижняя терраса)

1	Объемно-пространственное решение:	исторические местоположение (в саду нижней террасы), габариты и конфигурация пруда в плане	
2	Конструктивная система:	исторические конфигурация и профиль откосов берегов пруда, их материал (одернованные); историческое местоположение, габариты и конструктивное решение водосброса; исторические конструкции моста, расположенного с южной стороны пруда у впадения в него ручья	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение моста в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами – арочный однопролетный мост, облицованный гранитом	

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: южнее дворца), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84)

1. Общий вид с северо-запада.

2. Вид с юго-запада.

3. Внутреннее помещение.

4. Внутреннее помещение.

5. Внутреннее помещение.

6. Стропильная система.

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

Санкт-Петербург, город Петергоф,
Собственный проспект, дом 84а, литера Е

(Адрес объекта)

«10» августа 2017 г.

Представитель органа государственной охраны:
ведущий специалист отдела пригородных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия О.А.Баталова,

(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

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

«Оранжерея», в составе комплекса Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача" – объект культурного наследия федерального значения, на основании постановления Правительства РФ № 527 от 10.07.2001

(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

г. Петергоф

(Город)

улица Собственный проспект д. 84а литер Е офис -

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Отмостка отсутствует. К восточной стороне примыкает позднейшая деревянная пристройка, у западной стороны также расположено временное деревянное сооружение. Штукатурный слой фасадов, печных труб, профилированного карниза практически утрачен. В кирпичной кладке стен имеются трещины, наблюдается утрата шовного раствора, разрушение кирпича, наблюдаются следы увлажнения в нижней части стен. Кровля мягкая. Оконные заполнения деревянные, со стороны фасадов закрыты поликарбонатными листами, со стороны помещений полиэтиленовой пленкой. Лучковые перемычки усилены металлическими швеллерами.

Дверные заполнения деревянные поздние. Сети инженерного обеспечения в неудовлетворительном состоянии, часть отсутствует.

В помещениях полы бетонные в южном крыле, деревянные в северном крыле, потолки деревянные, стены южного крыла оштукатуренные, стены северного крыла не оштукатурены. Помещения находятся в неудовлетворительном состоянии.

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

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

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

имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

не имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

не имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

имеется

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны: _____ (Подпись) Ольга Александровна Баталова (Ф.И.О. полностью)

157

УТВЕРЖДАЮ
Начальник Управления по охране и использованию объектов культурного наследия

_____ Е.Е. Ломакина

«30» октября 2020 г.

АКТ
проведения обследования состояния и фотофиксации объекта культурного наследия

Санкт-Петербург
г. Петергоф

«28» октября 2020 г.

Представитель КГИОП, в лице специалиста 1-й категории отдела пригородных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Пашениной Ю.О. произвел осмотр и фотофиксацию объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея» в составе комплекса «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527) и составил данный акт (далее-акт).

Годы постройки (перестройки) и архитектор: кон. XIX – нач. XX вв.

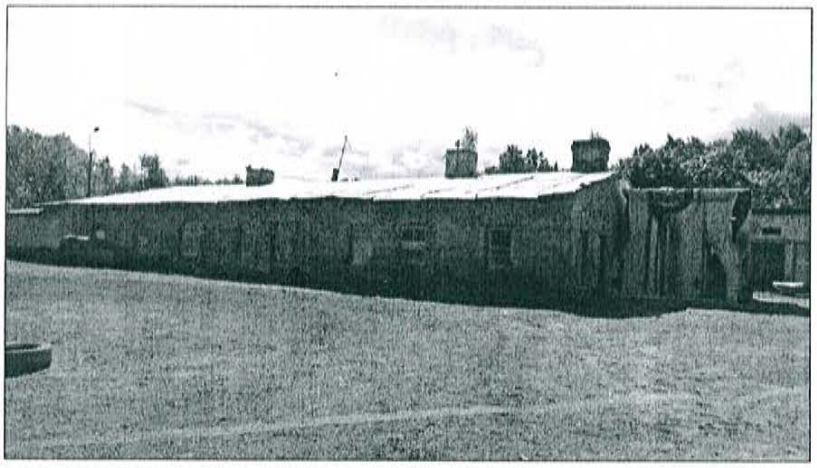
1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

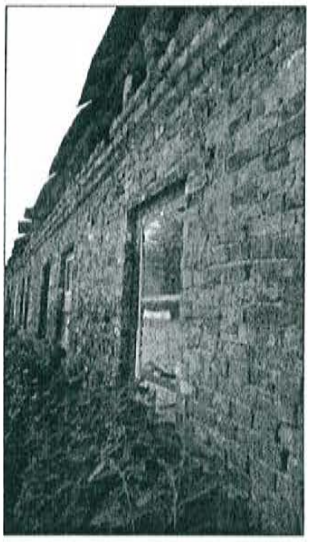
Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				
а) основания:				
- фундамент: ленточный бутовый;		✓		
- цоколи:			✓	
- отмостки:			✓	
б) несущие конструкции:				
- стены: кирпичные;		✓		
- колонны, столбы:			✓	
в) перекрытия:				
- межэтажные (чердачные):				✓
- перемычки оконных и дверных проемов: прямые;		✓		
г) крыша: двускатная с дымовыми трубами (3 шт.);				

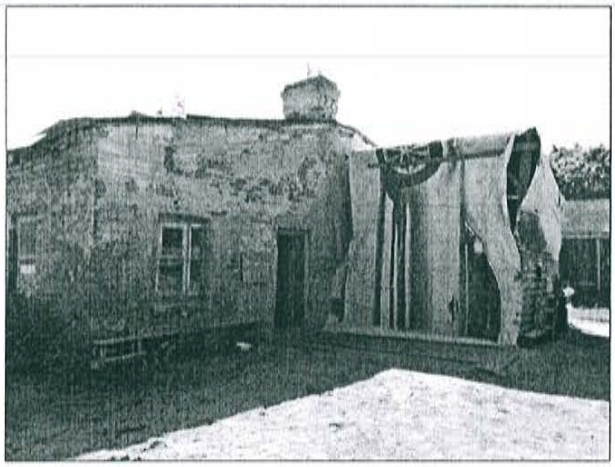
- мауэрлат: деревянный;		✓		
- стропила: деревянные;		✓		
- обрешетка: деревянная;		✓		
- кровля: металлическая;		✓		
д) главы и шатры:				
- конструкции:			✓	
- покрытие:			✓	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба:			✓	
- трубы:			✓	
- сливы:			✓	
ж) фасады:				
- облицовка стен: гладкая штукатурка;		✓		
- окраска стен: окраска по штукатурке;				✓
- монументальная живопись:			✓	
- лепнина:			✓	
- декоративные элементы:			✓	
- карнизы: венчающий профилированный карниз;		✓		
- пилястры:			✓	
- балконы:			✓	
- лоджии:			✓	
- крыльца:			✓	
- окна: проемы прямоугольной формы, поздние с деревянным заполнением;		✓		
- двери: поздние, проемы прямоугольной формы, глухие с деревянным заполнением;				
з) интерьеры помещений: * исторические интерьеры утрачены				
- полы: плитка, доска, открытый грунт;		✓		
- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов):				✓
- стены: оштукатурены, окрашены;				✓
- перегородки: позднейшие дощатые;		✓		
- живопись:			✓	
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения:			✓	
- карнизы:			✓	
- лестницы:			✓	
- двери:			✓	
и) монументы:				
- постамент:			✓	
- скульптура:			✓	
- обелиск:			✓	
- колонна:			✓	
к) инженерные коммуникации:				
- электроснабжение:		✓		
- отопление:			✓	
- водопровод:			✓	
- канализация:			✓	
л) территория объекта культурного наследия: в границах территории объекта культурного				

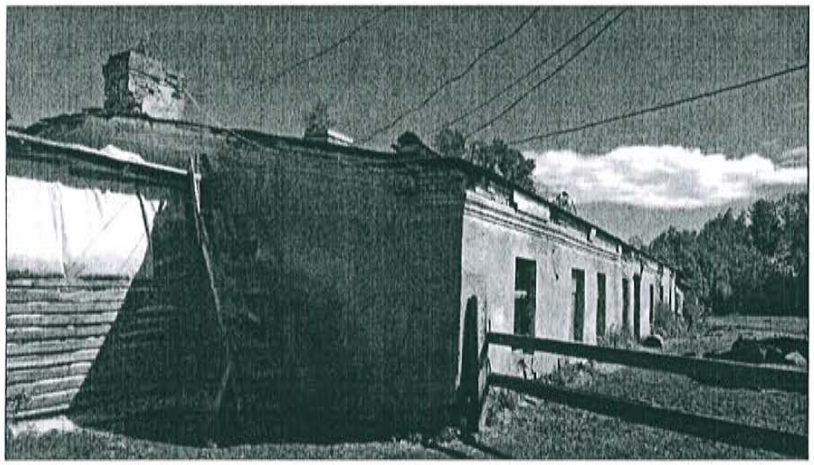
наследия федерального значения «Парк», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача».				
2. Предметы декоративно-прикладного искусства:			✓	
3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории:				
- фундамент: наблюдаются трещины и осадки капитальных стен; наблюдается нарушение гидроизоляции (следы намокания и биопоражения на стенах внутренних помещений); - стены: деструкция кирпичной кладки, утраты, вывалы кирпича, сколы, трещины, выбоины, выветривание шовного раствора; - перекрытие чердачное: историческое утрачено; дощатое перекрытие по деревянным балкам, деструкция, утрата элементов, биопоражения, следы намокания; - мауэрлат: наблюдается рассыхание древесины; - стропила: рассыхание древесины, локальные участки намокания, биопоражения; - обрешетка: локальные участки намокания, биопоражения; - кровля: коррозирована; - облицовка стен: штукатурный слой северного фасада утрачен, южный фасад - наблюдаются деструкция, утраты штукатурного слоя, в том числе до оголения кирпичной кладки, трещины в штукатурном слое; - карнизы: наблюдается оголение до кирпичной кладки, вывалы кирпича, деструкция кирпичной кладки, трещины, выветривание шовного раствора; - окна: частично утрачены, заколочены, зашиты; наблюдается рассыхание древесины, утрата окрасочного слоя; <u>интерьеры помещений:</u> исторические интерьеры утрачены - полы: утраты напольного покрытия до открытого грунта; - стены: штукатурный и окрасочный слои утрачены, до оголения до кирпичной кладки; наблюдается деструкция кирпичной кладки; следы загрязнений и биопоражения;				

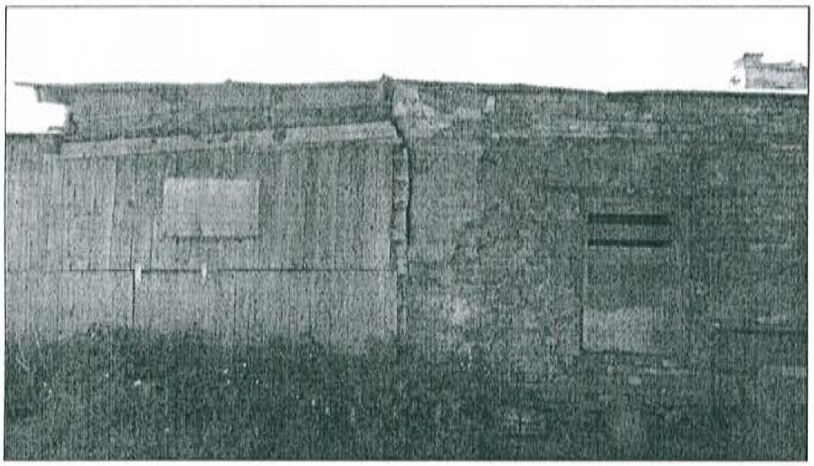
3. ФОТОФИКСАЦИЯ:

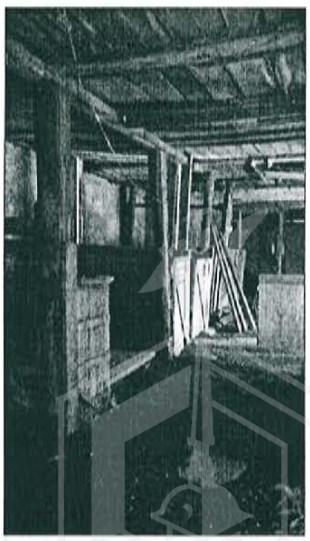


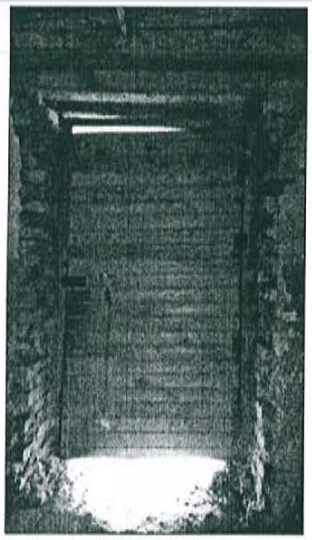


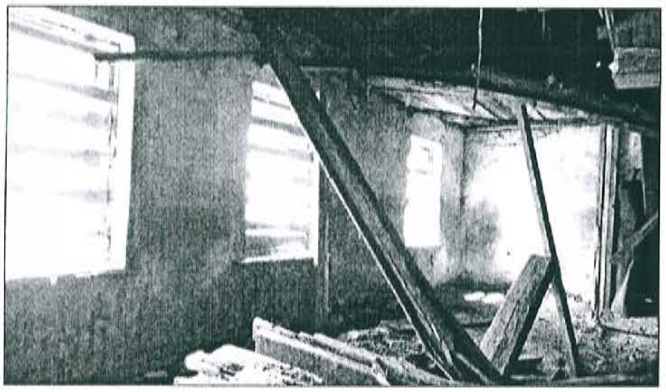
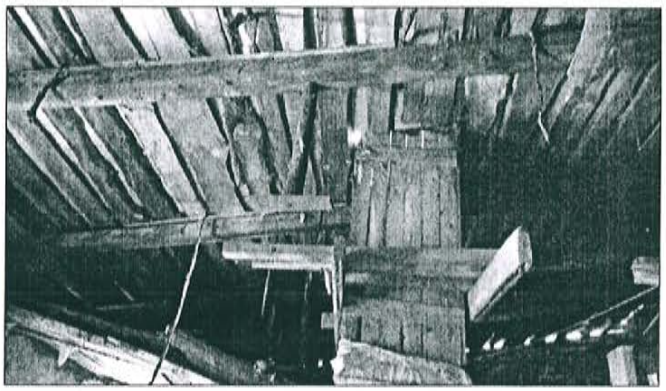










Представитель КГИОП

А.С.СОКОЛЬЦОВ

подпись

Ю.О.Пашенина

ФИО

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Минкультуры России)

ПРИКАЗ

27 ноября 2015 г. **Москва** № 22045-р

О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея», кон. XIX – нач. XX вв., входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово–парковый ансамбль «Собственная дача», XVIII–XX вв. (г. Санкт-Петербург), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

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

1. Зарегистрировать объект культурного наследия федерального значения «Оранжерея», кон. XIX – нач. XX вв. (далее – памятник), расположенного по адресу (местонахождение): г. Санкт–Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово–парковый ансамбль «Собственная дача», XVIII–XX вв., в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781510367640056**.

2. Департаменту управления имуществом и инвестиционной политики (Б.Д.Мазо) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Статс-секретарь — заместитель Министра Г.У.Пирумов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

окуд

05.10.2015 № 10-470

Об определении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литеры А, Б, В, сооружение 1, литера МА, сооружение 2, литера ЛА; Собственный проспект, дом 84а, литеры Е, Д, сооружение 1, литера ПА (г. Петергоф, Собственный просп., 84), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать утратившими силу распоряжения КГИОП от 05.02.2015 № 10-51 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Пресвятой Троицы» и от 25.03.2015 № 10-122 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворец».

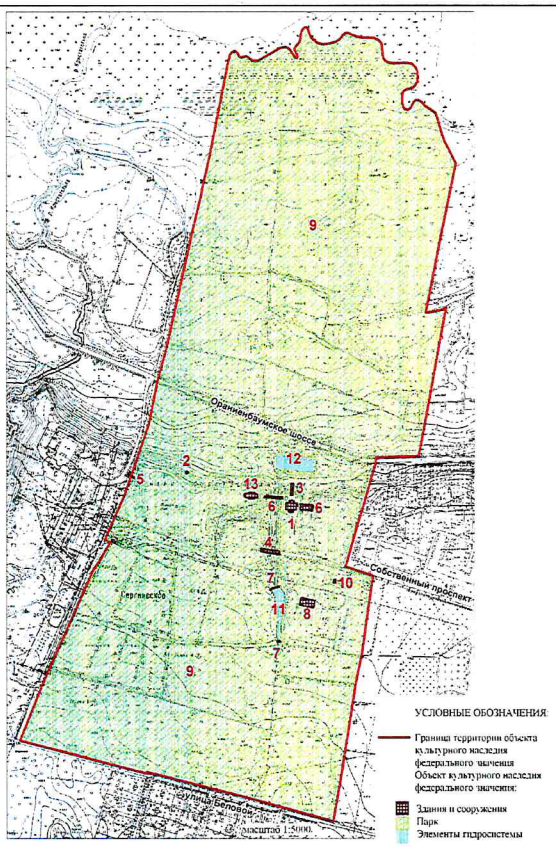
3. Начальнику отдела государственного учёта объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя Комитета –
начальник Управления государственного
учёта объектов культурного наследия Г.Р.Аганова

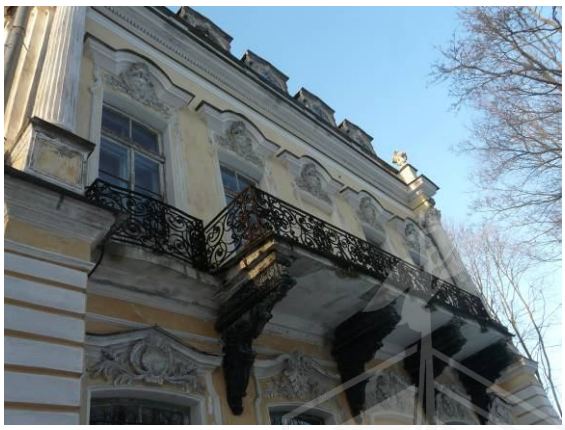
Приложение к распоряжению КГИОП
от 05.10.2015 № 10-470

Предмет охраны
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»
Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84

№ пп	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение:	местоположение и историческое объемно-планировочное решение ансамбля (основные принципы планировки заложены при Петре I, окончательно сложилось к концу XIX века), включающего парк, расположенные на его территории здания, сооружения и объекты гидросистемы: дворец, 1844-1850 гг., арх. Штакеншнейдер А.И., 1955-1960 гг. (восстановление), арх. Бенуа И.Н., 1977-1980 гг. (реставрация фасадов) (№ 1 на плане), церковь Пресвятой Троицы, 1858 г., арх. Штакеншнейдер А.И., 1950-е гг. (восстановление) (№ 13); колодец, XVIII-XIX вв. (№2), лестница, XIX в. (№ 3), мост, сер. XIX в. (№ 4), мост, XIX в., XX в. (№ 5), мосты (два), сер. XVIII в., 1867 г., арх. Ган Э.Л. (№ 6), мосты-плотины (два), XIX в. (№ 7), оранжерея, кон. XIX-нач. XX вв. (№ 8), погреб, кон. XIX-нач. XX вв. (№ 10), пруд, XIX в. № 11), пруд с водосбросом, сер. XIX в. (№ 12) исторически сложившиеся визуальные связи между элементами ансамбля, исторический рельеф территории, исторические панорамные и перспективные виды	

1. Дворец, 1844-1850 гг., арх. Штакеншнейдер А.И., 1955-1960 гг. – восстановление, арх. Бенуа И.Н., 1977-1980 гг. - реставрация фасадов
Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литера А

1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания, включая крыльца-террасы по южному и северному фасадам и крыльцо по восточному фасаду; исторические конфигурация (мансардная, с переломом в нижнем уровне и окнами-люкарнами) и габариты крыши; исторический материал окрытия (металл) и колер окраски кровли. исторические дымовые трубы; * здесь и далее под историческим понимается облик памятника по состоянию на 1850-е гг. (проект А.И.Штакеншнейдера)	
2	Конструктивная система здания:	исторические капитальные стены (кирпичные); историческая лестница в подвал – историческое местоположение, габариты, конфигурация, материал ступеней – известняк; исторические сводчатые перекрытия подвала на распалубках;	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен	

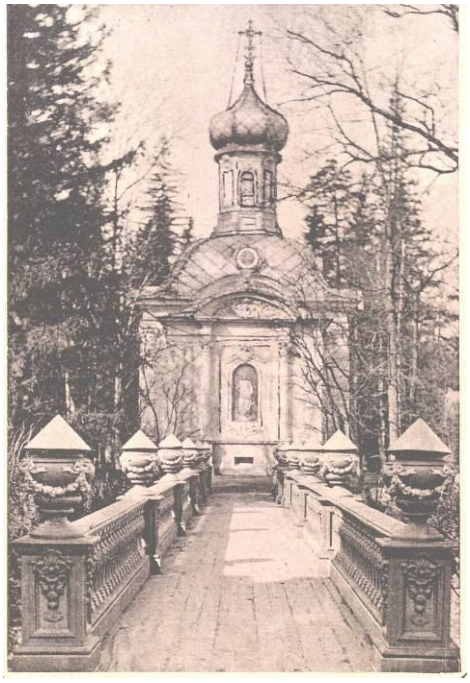
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в приемах и формах «второго барокко»; материал отделки цоколя – известняковые блоки; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; исторический колер окраски (по результатам натурных и архивных исследований); историческое местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных и дверных заполнений; две террасы с южного и северного фасадов: местоположение, габариты, конфигурация, материал покрытия площадок и ступеней – известняк; историческое ограждение из фигурных тумб и фигурных металлических решеток ограждений; крыльцо по восточному фасаду – исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал покрытия площадки и ступеней – известняк; две скульптуры львов - исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал; балконы в уровне 2 этажа – исторические местоположение, габариты, конфигурация; фигурные решетки ограждения – исторические материал и рисунок; фигурные кронштейны балконов по восточному и западному фасадам – исторические местоположение, габариты, материал; французские балконы в уровне мансарды - исторические	 

		местоположение, габариты, конфигурация; фигурные решетки ограждения – исторические материал и рисунок; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: исторические профилированные наличники оконных и дверных проемов; декоративные наличники окон-люкарн; сандрики сложной формы, оформляющие оконные и дверные проемы; тяга в уровне 1 этажа; междуэтажная профилированная тяга; венчающий профилированный карниз с сухариками; фасады с двух сторон фланкируют в уровне первого этажа рустованные пилястры переходящие в уровне второго этажа в каннелированные колонны; исторический парапет с ложной баллюстрадой, тумбами и вазонами; исторические местоположение, габариты, конфигурация орнаментального декора, в том числе во фронтонах, в оформлении проемов, в оформлении капителей пилястр; четырехколонный портик в уровне первого этажа оформленный рустованными прямоугольными пилястрами и скульптурами атлантов, с волютообразной нижней частью на фигурной тумбе, в уровне 2 этажа каннелированными колоннами и завершенный лучковыми фронтонами и аттиковым завершением –	

		северный и южный фасады; картуши с фигурами ангелов по центральной оси в уровне второго этажа по северному и южному фасадам; лепные вставки в подоконном пространстве 1 этажа с растительным орнаментом, гуттами и рокайлями	

2. Церковь Пресвятой Троицы, 1858 г., арх. Штакеншнейдер А.И., 1950-е гг. (восстановление), Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, лит. В (западнее дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	исторические* габариты и конфигурация здания, включая крыльцо по западному фасаду и подземный ход по северному; конфигурация и габариты крыши, включая купол, световой барабан и луковичную главку; исторический материал окрытия и характер отделки, рисунок декоративных элементов кровли; исторические кресты - местоположение, габариты и конфигурация, материал, характер отделки * здесь и далее под историческим понимается облик памятника по состоянию на 1860-е гг. (проект .И.Штакеншнейдера)	
2	Конструктивная система здания:	исторические капитальные стены (кирпичные); исторические сводчатые перекрытия – местоположение, габариты, конфигурация; историческое купольное перекрытие - местоположение, габариты, конфигурация	

3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в характере необарокко; исторический колер окраски (по результатам натурных и архивных исследований); материал отделки цоколя – известняковые блоки; материал и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка; историческое местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных и дверных заполнений; гранитное крыльцо на западном фасаде – местоположение, габариты, конфигурация; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: каннелированные полуколонны (материал - известняк) фланкирующие арочные проемы; лучковые фронтоны; пилястры; гладкий фриз и карниз большого выноса; филенки; исторический материал, местоположение, габариты, конфигурация орнаментального декора, в том числе во фронтонах, в оформлении проемов, в оформлении капителей пилястр	 

5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	архитектурно-художественное оформление интерьера в характере необарокко в соответствии с проектом А.И.Штакеншнейдера.	

3. Парк, 1730-е-1740-е гг., 1790-е гг., 1843-1854 гг., инж. Гейрот А.Ф., арх. Штакеншнейдер А.И.
Санкт-Петербург, между Беляева ул. и берегом Финского залива

1	Объемно-пространственное и планировочное решение, рельеф:	**местоположение парка**: территория**,** сохранившаяся в своих исторических границах и ограниченная с севера южным берегом Финского залива, с юга – улицей Беловой, с востока – историческими дренажно-мелиоративными канавами (непосредственно примыкает к территории «Дачи Бенуа» (земли б. деревни «Бобыльская» и немецкой колонии), с запада непосредственно примыкает к дворцово-парковому ансамблю «Сергиевка»; Ораниенбаумским шоссе (Петергофская дорога) парк делится на две террасы - нижнюю и верхнюю; **исторический рельеф местности:** парк расположен на 2-х террасах (верхней и нижней) бывшего Литоринового моря), в том числе: Литориновый уступ (глинт) с оврагом, разделяющимся не несколько частей, западную и восточную,в западном рукаве оврага – ручей;	

		объемно-пространственная композиция парка (период создания: начат при Петре I, окончательно сформирован в 1843 - 1850-х годах, проект парка, цветочных партеров и формирование ландшафта – садовые мастера П. Эрлер, И.Карзанов)**,** в том числе: центральная композиционная продольная ось парка – участок Ораниенбаумского шоссе (историческая Нижняя Петергофская дорога), разделяющая парк на две террасы; **архитектурные сооружения** – объекты культурного наследия на территории парка, их местоположение и исторически сложившаяся роль в организации перспективных и панорамных видов территории парка: **местоположение дворца:** на верхней террасе с видовым просмотром на Финский залив – принцип построения усадебных комплексом при Петре I по Нижней Петергофской дороге; историческая конфигурация склона – откоса верхней террасы парка, на вершине которой размещен дворец; **исторические видовые перспективы,** в том числе: панорамная перспектива с севера на юг по оси дворца: от дворца на Финский залив – лесная просека, являющаяся визуальной связью верхней и нижней террас парка*; * в настоящее время утрачена перспектива с Ораниенбаумского шоссе на дворец; видовая перспектива с Ораниенбаумского шоссе на Троицкую церковь; перспектива к западу от дворца на Троицкую церковь через мост; перспектива с южной стороны дворца - визуальный просмотр дворца со стороны собственного садика;	

		овраг сложной конфигурации в плане, пересекающий территорию парка и определяющий его композиционную структуру, его историческая трасса, конфигурация откосов; **историческая планировка и её элементы –** решена в пейзажном стиле с элементами регулярности, в том числе: <u>композиционный центр парка – придворцовый участок</u>, образованный тремя историческими регулярными садами (цветочные партеры): – Собственный сад (к югу от Дворца) ограничен с западной и восточной стороны сохранившимися старовозрастными рядами липы мелколистной (б. шпалерные посадки); - восточный партер (к востоку от Дворца), с южной стороны и восточной стороны сохранилась дубовая роща; - Нижний партерный сад (у подножия верхней террасы возле Нижнего пруда), сохранилась фрагментарно рядовая посадка липы мелколистной; их историческое (XIX в.) планировочное решение, состав насаждений и характер цветочного оформления; тип партера – разрезной (цветочный); парковая дорога в створе Собственного проспекта по деревянному мосту через западный овраг до парка «Сергиевка»; от западного оврага до парка «Сергиевка» оформлена дубовой аллеей; Морская дорога – пейзажная парковая дорога вдоль южного берега Финского залива (проходит через все дворцово-парковые ансамбли, расположенные вдоль Нижней Петергофской дороги); парковые пейзажные дороги к Троицкой церкви с западной стороны со стороны парка «Сергиевка»;	

		площадка щебеночно-набивная с западной стороны Троицкой церкви; площадка щебеночно-набивная вокруг дворца; историческое местоположение входа в парк (по дороге под мостом-террасой), обозначенное со стороны Ораниенбаумского шоссе фрагментом кирпичных столбов ворот; сочетание открытых пространств (лугов, полян, прудов, площадок) с ландшафтными группами деревьев, массивами (лесными) деревьев, аллеями, мостами, гидротехническими сооружениями, малыми формами; **акценты парковой ландшафтной композиции** открытого и полуоткрытого пространства, опушек массивов (лесных массивов) – группы, солитеры из хвойных деревьев (лиственница сибирская, сосна обыкновенная, ель европейская, пихта европейская), из лиственных деревьев (дуб черешчатый, липа мелколистная); солитерные посадки дуба черешчатого (утрачены) в нижнем партере, в собственном саду; аллея из дуба черешчатого от западного оврага до парка «Сергиевка»; рядовая посадка липы мелколистной с западной и восточной сторон собственного садика с южной стороны двора; рядовая посадка липы мелколистной по периметру нижнего пруда; дубовая роща (посадки петровского периода – дуб черешчатый) западнее оранжерейного комплекса. дубовая роща (посадки сер. XIX в. – дуб черешчатый) с южной стороны восточного партера; старовозрастные группы липы	

		мелколистной, клена остролистного, дуба черешчатого на верхней террасе; исторический видовой состав насаждений и цветников из летников и многолетников; садово-парковые дорожки и площадки, их трассы, ширина, конструкция (щебеночно-набивные); газонные бровки дорог; бетонный погреб на склоне террасы – местоположение, габариты, исторический облик;	
2	Насаждения:	исторический видовой состав: дуб черешчатый, липа мелколистная, ольха черная, клен, ясень, сосна, лиственница сибирская, ива); кустарники – дерен кроваво-красный, спирея дубравколистная; исторический характер посадок в соответствии с проектными и фиксационными материалами XIX века – отдельные и групповые, рядовые, кулисные; исторические рядовые посадки лип в обрамлении Собственного сада, восточного партера и нижнего сада, открытые поляны с дубовыми рощами восточнее Дворца и южнее здания Оранжереи;	

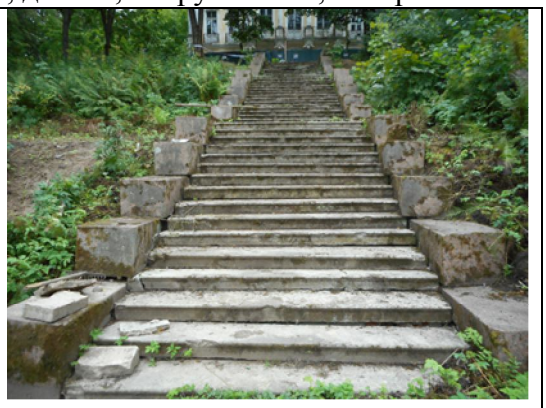
		на нижней террасе – ель, сосна, лиственница, ольха, береза;	
3	Малые формы:	каменные постаменты скульптур, ранее находившихся в Собственном саду; фонтаны в Нижнем саду (утрачены в XX в.)	
4	Гидротехническая система:	включает пруды с плотинами, ручьем, колодцем с бассейном, а также дренажно-мелиоративными канавами, характер оформления откосов прудов – булыжным камнем и дерном; булыжное мощение - крепление водотоков; канавы, посредством которых осуществлялся сброс избытков воды из прудов и от ключей (водообеспечение прудов с южной стороны осуществлялось от пруда Бауш посредством дренажно-мелиоративных канав)	

4. колодец, XVIII-XIX вв. (западнее дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	местоположение (на верхнем склоне террасы)	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной облицовки	

5. лестница, XIX в. (севернее дворца)

Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, сооружение 2, литера ЛА

1	Объемно-пространственное решение:	трехмаршевая лестница, расположенная на склоне террасы и ведущая от её нижнего уровня к дворцу	
2	Конструктивная система:	известняковые ступени – исторический материал и профиль, гранитный поребрик с тумбами для установки ваз для цветов	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	первоначальное архитектурное решение середины XIX в., в т.ч. мозаичные полы на междумаршевых площадках – историческая техника исполнения, рисунок, цветовое решение	

6. мост, сер. XIX в. (к западу от дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	мост, перекинутый через овраг, идущий в направлении с юга на север к западу от дворца – первоначальное местоположение* * утрачен, в уровне поверхности земли склона оврага сохранились фрагменты каменных конструкций устоев	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев	

3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

7. мост, XIX в., XX в. (через овраг у границы с Сергиевкой)

1	Объемно-пространственное решение:	мост, перекинутый через овраг возле границы парка с парком ансамбля Сергиевка – первоначальное местоположение* * утрачен, сохранились фрагменты каменных конструкций устоев	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

8. мосты (два), сер. XVIII в., 1867 г., арх. Ган Э.Л. (через овраги восточнее и западнее дворца) город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литера Б; город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, сооружение 1, литера МА

1	Объемно-пространственное решение:	Церковный мост (Собственный проспект, дом 84, сооружение 1, литера МА), перекинутый через овраг к западу от дворца – исторические (середина XIX в.) местоположение, габариты и конфигурация * * пролетное строение моста утрачено, сохранились фрагменты кирпичных конструкций устоев; Широкий мост (мост-галерея) (Собственный проспект, дом 84, литера Б), перекинутый через овраг к востоку от дворца – исторические (середина XIX в.) местоположение,	

		габариты и конфигурация * * пролетное строение моста утрачено, сохранились фрагменты кирпичных сводчатых конструкций устоев	
2	Объемно-пространственное и конструктивное решение:	сохранившиеся элементы исторических (XIX в.) конструкций мостов (фрагменты кирпичных устоев)	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое (исторические (середина XIX в.) архитектурное решение мостов – конфигурация, облик пролетных строений, оформление фасадов, рисунок балюстрад, облик декоративных ваз на балюстрадах	

9. мосты-плотины (два), XIX в. (на южном пруду)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, сооружение 1, литера ПА

1	Объемно-пространственное решение:	2 моста-плотины (северный расположен по адресу: Собственный проспект, дом 84а, сооружение 1, литера ПА, южному адрес не присвоен), ограничивающие с южной и северной сторон пруд в южной части парка – первоначальное местоположение, габариты	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев южного моста-плотины северного моста-плотины	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

10. оранжерея, кон. XIX-нач. XX вв. (южнее дворца)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация в плане одноэтажного здания, исторические габариты, конфигурация и высотные отметки двускатной крыши	

2	Конструктивная система:	исторический материал стен - кирпич	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	исторический характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, историческое архитектурное решение фасадов в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами; исторический материал (дерево), рисунок расстекловки и цветовое решение оконных заполнений	

11. погреб, кон. XIX-нач. XX вв. (южнее дворца)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Д

1	Объемно-пространственное решение:	сооружение, решенное в виде небольшого холма цилиндрической формы, боковые стены полуциркульной формы – первоначальные местоположение, габариты, конфигурация	
2	Конструктивная система:	бетонные стены и свод	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	исторический характер оформления – неоштукатуренная окрашенная бетонная поверхность, исторические габариты дверного проема, исторический рисунок и материал (дерево) дверного заполнения	

12. пруд, XIX в. (в южной части парка)

1	Объемно-пространственное решение:	пруд, образованный двумя мостами-плотинами (п. 9) в верховьях оврага, расположенного к западу от дворца, по форме близкий к сильно вытянутому в направлении с севера на юг треугольнику – исторические габариты и конфигурация в плане	
2	Конструктивная система:	исторические конфигурация и профиль откосов, их материал (одернованные)	

13. пруд с водосбросом, сер. XIX в. (нижняя терраса)

1	Объемно-пространственное решение:	исторические местоположение (в саду нижней террасы), габариты и конфигурация пруда в плане	
2	Конструктивная система:	исторические конфигурация и профиль откосов берегов пруда, их материал (одернованные); историческое местоположение, габариты и конструктивное решение водосброса; исторические конструкции моста, расположенного с южной стороны пруда у впадения в него ручья	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение моста в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами – арочный однопролетный мост, облицованный гранитом	

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

окуд

13.11.2015

№ 10-526

Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 9.1, статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.59 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651:

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84, согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84, согласно приложению № 2 к настоящему распоряжению.

2. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

2.1. Внесение информации о границах территории и режиме использования территории объекта культурного наследия, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

2.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга копий настоящего распоряжения в срок, не превышающий пять рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

2.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

2.4. Размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

3. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия обеспечить внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

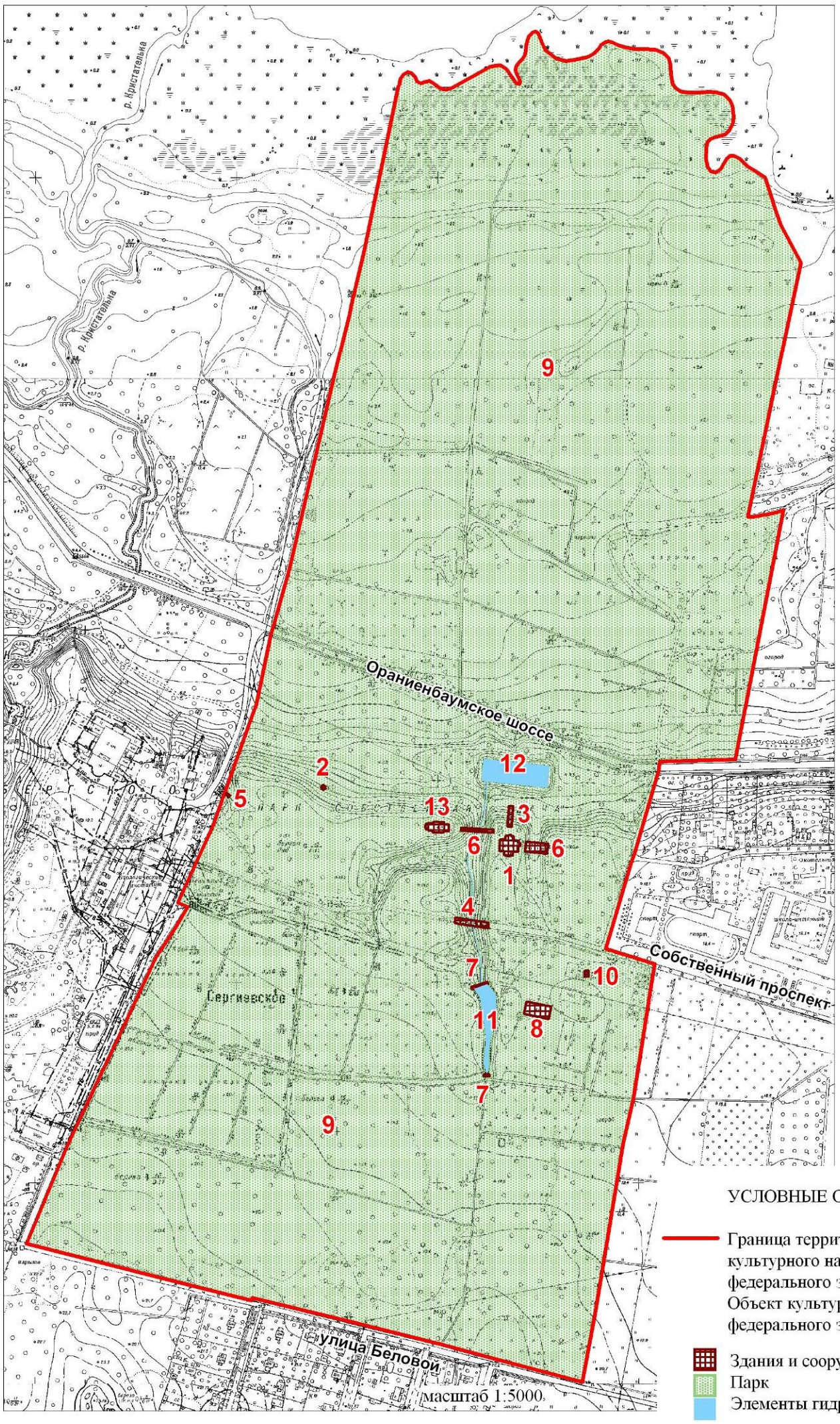
4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учета объектов культурного наследия.

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

Приложение № 1
к распоряжению КГИОП
от 13.11.2015 № 10-526

Границы территории
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"» (далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84

1. Схема границ территории объекта:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Граница территории объекта культурного наследия федерального значения

Объект культурного наследия федерального значения:

Здания и сооружения

Парк

Элементы гидросистемы

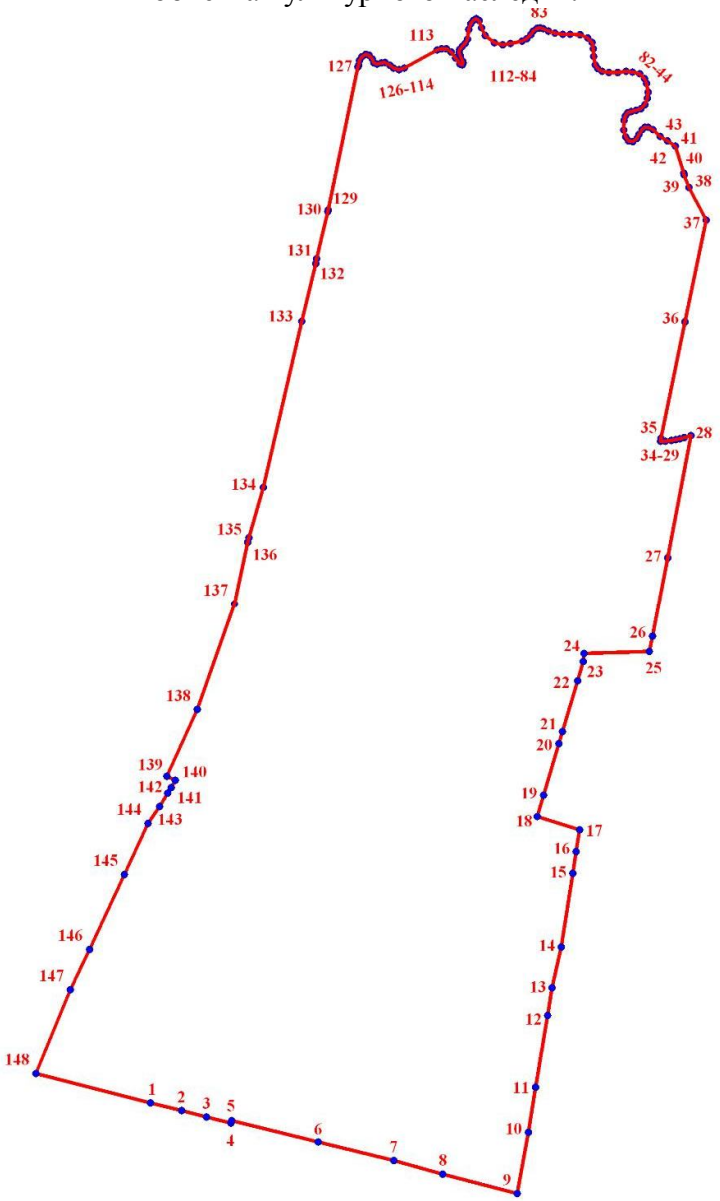
Состав объекта:

1. Дворец
   (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит.А)
2. Колодец (западнее дворца)
3. Лестница(севернее дворца)
   (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, сооружение 2, лит. ЛА)
4. Мост (к западу от дворца)
5. Мост (через овраг у границы с Сергиевкой)
6. Мосты (два) (через овраги восточнее и западнее дворца)
   (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. Б; г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, сооружение 1, лит. МА)
7. Мосты-плотины (два) (на южном пруду)
8. Оранжерея (южнее дворца)
   (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е)
9. Парк
10. Погреб (южнее дворца)
    (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Д)
11. пруд (в южной части парка)
12. пруд с водосбросом (нижняя терраса)
13. церковь Пресвятой Троицы (западнее дворца)
    (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. В)

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 9 проходит вдоль улицы Беловой, от точки 9 до точки 17 на северо-восток, от точки 17 до точки 18 вдоль Собственного проспекта, от точки 18 до точки 24 вдоль Красноармейского пер., от точки 24 до точки 25 вдоль Ораниенбаумского шоссе, от точки 25 до точки 28 на северо-восток, от точки 28 до точки 35 на запад, от точки 35 до точки 37 на северо-восток, от точки 37 до точки 41 на северо-запад, от точки 41 до точки 113 криволинейно, от точки 113 до точки 114 на юго-запад, от точки 114 до точки 127 криволинейно, от точки 127 до точки 139 на юго-запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 139 до точки 140 на юго-восток запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 140 до точки 148 на юго-запад запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 148 до точки 1 на юго-восток.

3. Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Граница территории объекта культурного наследия

1 Номер поворотной (характерной) точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	89,1057335	87,3225958
2.	89,0969603	87,3581293
3.	89,0896437	87,3867122
4.	89,0829611	87,4147043
5.	89,0856753	87,4155345
6.	89,0612270	87,5151671
7.	89,0398881	87,6019616
8.	89,0246521	87,6581520
9.	89,0022433	87,7433708
10.	89,0722047	87,7562406
11.	89,1237201	87,7647863
12.	89,2057138	87,7784852
13.	89,2372504	87,7836987
14.	89,2836173	87,7941310
15.	89,3678542	87,8073904
16.	89,3927704	87,8112916
17.	89,4178220	87,8154238
18.	89,4329421	87,7666623
19.	89,4570251	87,7737889
20.	89,5159577	87,7912281
21.	89,5296759	87,7956591
22.	89,5878147	87,8128632
23.	89,6096823	87,8193207
24.	89,6189999	87,8202143
25.	89,6211554	87,8953393
26.	89,6388083	87,8987540
27.	89,7291832	87,9162355
28.	89,8692957	87,9433499
29.	89,8668978	87,9355191
30.	89,8653853	87,9301047
31.	89,8644841	87,9255891
32.	89,8637305	87,9204708
33.	89,8625341	87,9136975
34.	89,8625341	87,9079605
35.	89,8657595	87,9084734
36.	89,9991315	87,9361853
37.	90,1156284	87,9607458
38.	90,1526249	87,9406955
39.	90,1671548	87,9354979
40.	90,1695422	87,9349692
41.	90,2002778	87,9250657
42.	90,2059748	87,9159870
43.	90,2113398	87,9075270
44.	90,2192398	87,8993525
45.	90,2217853	87,8940015

1	2	3
46.	90,2217853	87,8903373
47.	90,2189658	87,8869585
48.	90,2133214	87,8835745
49.	90,2088102	87,8810418
50.	90,2054214	87,8762408
51.	90,2062752	87,8711700
52.	90,2107812	87,8680715
53.	90,2186917	87,8661046
54.	90,2294112	87,8663848
55.	90,2347710	87,8675058
56.	90,2381544	87,8706096
57.	90,2398461	87,8748396
58.	90,2412585	87,8799156
59.	90,2429503	87,8858323
60.	90,2477408	87,8900570
61.	90,2547923	87,8931555
62.	90,2618491	87,8937213
63.	90,2720047	87,8923095
64.	90,2773644	87,8897715
65.	90,2828032	87,8842619
66.	90,2849903	87,8759605
67.	90,2855543	87,8686373
68.	90,2844264	87,8590563
69.	90,2844370	87,8489043
70.	90,2858441	87,8410153
71.	90,2890115	87,8362037
72.	90,2931855	87,8331264
73.	90,3024978	87,8314344
74.	90,3112410	87,8311436
75.	90,3188617	87,8294568
76.	90,3239369	87,8243914
77.	90,3273361	87,8159314
78.	90,3278526	87,8044152
79.	90,3278579	87,7957965
80.	90,3293019	87,7869981
81.	90,3315733	87,7792889
82.	90,3343981	87,7733722
83.	90,3355312	87,7697027
84.	90,3349673	87,7666042
85.	90,3318632	87,7620992
86.	90,3276365	87,7592810
87.	90,3231252	87,7544852
88.	90,3200211	87,7491289
89.	90,3172069	87,7356035
90.	90,3160790	87,7271435
91.	90,3183399	87,7172875
92.	90,3268038	87,7065750
93.	90,3352730	87,7026253
94.	90,3434575	87,6998070

1	2	3
95.	90,3457184	87,6967138
96.	90,3443060	87,6936101
97.	90,3399476	87,6900198
98.	90,3333019	87,6879683
99.	90,3225877	87,6865618
100.	90,3175073	87,6837436
101.	90,3141238	87,6803595
102.	90,3107404	87,6775413
103.	90,3068773	87,6769121
104.	90,3032725	87,6781705
105.	90,2973436	87,6812267
106.	90,2951881	87,6815863
107.	90,2928429	87,6805023
108.	90,2939285	87,6778110
109.	90,3008588	87,6727508
110.	90,3079208	87,6676748
111.	90,3115889	87,6623238
112.	90,3113728	87,6566186
113.	90,3101817	87,6516166
114.	90,2893172	87,6138426
115.	90,2876307	87,6079259
116.	90,2893224	87,6014540
117.	90,2924424	87,5972346
118.	90,2958153	87,5918624
119.	90,2955307	87,5879180
120.	90,2938442	87,5828419
121.	90,2955359	87,5788975
122.	90,3000577	87,5772107
123.	90,3040051	87,5732557
124.	90,3048589	87,5695967
125.	90,3023186	87,5653667
126.	90,2979339	87,5625220
127.	90,2924424	87,5614275
128.	90,2905346	87,5604070
129.	90,1271068	87,5263925
130.	90,1252359	87,5261228
131.	90,0712958	87,5133217
132.	90,0660256	87,5122378
133.	89,9995004	87,4960739
134.	89,8096375	87,4519284
135.	89,7523825	87,4356746
136.	89,7471808	87,4339403
137.	89,6761706	87,4190295
138.	89,5549516	87,3761160
139.	89,4786133	87,3413718
140.	89,4742496	87,3509898
141.	89,4659807	87,3460935
142.	89,4592666	87,3422654
143.	89,4442835	87,3327902

1	2	3
144.	89,4249683	87,3196824
145.	89,3666540	87,2925892
146.	89,2811351	87,2523777
147.	89,2351529	87,2304398
148.	89,1394678	87,1908046

Приложение №2

к распоряжению КГИОП

от 13.11.15 № 10-526

Режим использования территории

объекта культурного наследия федерального значения

«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»,

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84.

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

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

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ**

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

№01-16-23255/23-0-3 от 28.11.2023

На № _____ от _____

**Заместителю
Санкт-Петербургского
государственного бюджетного
учреждения «Городское управление
инвентаризации и оценки недвижимого
и движимого имущества»**

Золотовской И.А.

29.11.2023

Уважаемая Ирина Александровна!

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению, рассмотрев обращение ГБУ «ГУИОН» от 10.11.2023 № 01-749/23-0-0 (вх. от 10.11.2023 № 01-16-23255/23-0-0) по вопросу представления информации в отношении объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» на земельном участке, по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е (кадастровые номера земельного участка 78:40:1930402:1136 и здания 78:40:1930402:1025), направляет полученную информацию ресурсоснабжающих организаций.

Приложение: 1. Исх. ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 21.11.2023 № исх-01273/003 на 2 л.
2. Исх. ПАО «Россети Ленэнерго» от 23.11.2023 № ЭСКЛ/16-01/13273 на 2 л.
3. Исх. ООО «Петербургтеплоэнерго» от 17.11.2023 № 10626 на 1 л.
4. Исх. ООО «ПетербургГаз» от 16.11.2023 № ИВ-11151/23 на 2 л.

**Заместитель
председателя Комитета**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00E1930F948202A872C07118A11E94305F
Владелец Мельникова Светлана Анатольевна
Действителен с 14.06.2023 по 06.09.2024

С.А.Мельникова

ЕСЭД
Вх. № 01-4508/23

ГБУ ГУИОН
№14283-02/05 от 29.11.2023
0161840

Сократилин Пётр Сергеевич
576-58-72

ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО

Общество с ограниченной ответственностью
«Петербургтеплоэнерго»
(ООО «Петербургтеплоэнерго»)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПО ПРИСОЕДИНЕНИЯМ
И ИНВЕСТИЦИЯМ

пр-кт Лиговский, д. 266, стр. 1, офис 11.1-Н.199,
вн.тер.г. муниципальный округ Московская застава,
Санкт-Петербург, Российская Федерация, 196006
тел./факс +7 (812) 334-50-60
e-mail: office@ptenergo.ru, www.ptenergo.ru
ОКПО 72472319, ОГРН 1047833020058, ИНН 7838024362, КПП 781001001

17.11.2023 № 10626
на №01-16-23255/23-0-1 от 14.11.2023

Заместителю председателя
Комитета по энергетике
и инженерному обеспечению
Правительства
Санкт-Петербурга

Мельниковой С.А.

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на обращение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга по вопросу предоставления сведений, касающихся инженерного обеспечения объекта на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, кадастровые номера земельного участка 78:40:1930402:1136 и здания 78:40:1930402:1025 (далее - Объект) сообщаю следующее.

- в настоящий момент Объект не подключен к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» (далее – Общество);
- техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения Общества отсутствует в связи с нахождением Объекта вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников теплоснабжения;
- действующие технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» отсутствуют;
- действующий договор о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения отсутствует;
- действующий договор теплоснабжения отсутствует.

П.К. Гавриленко

Чирва Ярослав Сергеевич
(812) 334-50-60 (5026)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТПЕТЕРБУРГА

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА» (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)

Кавалергардская ул., д. 42, Санкт-Петербург, 191015
Телефон: (812) 305-09-09, факс (812) 274-13-61
Email: office@vodokanal.spb.ru
http://www.vodokanal.spb.ru

ОКПО 03323809 ОГРН 1027809256254
ИНН/КПП 7830000426/784201001

21.11.2023 № Пх-01873/023

На № 01-16-23255/23-0-1 от 14.11.2023

Заместителю председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

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

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение по вопросу представления информации в отношении объекта культурного наследия федерального назначения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный пр., дом 84а, литера Е, кадастровый номер земельного участка 78:40:1930402:1136 (далее – объект), ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие) сообщает следующее.

Подключение объекта к централизованной системе холодного водоснабжения возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу расчетного диаметра от тупиковой внутриквартальной сети водопровода диаметром 100 мм.

Подключение объекта (бытового стока) к централизованной системе водоотведения возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому выпуску расчетного диаметра в бытовую сеть канализации по Собственному пр., с устройством КНС бытового стока на территории заказчика.

Сброс поверхностного стока возможно выполнить по рельефу местности в ближайший дождевой колодец на дождевой сети диаметром 400 мм по Собственному пр.

Одновременно сообщаю, что земельный участок находится на территории объектов культурного наследия: «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача», а также расположен в границах территории зеленых насаждений общего пользования городского значения 14001 «Парк культуры и отдыха Собственная дача», для чего необходимо согласование прохождение трассы водопроводного ввода и выпуска с Комитетом по благоустройству Санкт-Петербурга.

Выданные технические условия и заключенные договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системе холодного водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

По состоянию на 20.11.2023 договоры холодного водоснабжения и водоотведения в отношении объекта культурного наследия федерального значения

«Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е, Предприятием не заключались.

Обращения от правообладателя (правообладателей) объекта на заключение договоров холодного водоснабжения и водоотведения в адрес Предприятия не поступало.

Первый заместитель
генерального директора **А.Г. Жукова**

Салтыков Дмитрий Николаевич, тел. 702 12 98, доб. 50259

ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ПЕТЕРБУРГГАЗ
Общество с ограниченной ответственностью
ул. Гороховая, д. 63/2, лит. А, Санкт-Петербург, 191180
Тел. (812) 335-59-44 Факс 458-54-19
E-mail: peterburggaz@pgaz.spb.ru
http: www.peterburggaz.spb.ru
ОГРН 1047833005406
ИНН 7838017541 КПП 783801001

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга
Заместителю председателя

С.А. Мельниковой

16. 11. 2023 № ИВ-11151/23
на №01-16-23255/23-0-1 от 14.11.2023

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача», расположенного на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, кадастровый номер 78:40:1930402:1136 и здания 78:40:1930402:1025, сообщаем, что для подключения объекта необходимо осуществить строительство (прокладку) подводящего газопровода по территории парка Собственная дача между Финским заливом, ул.Беловой, линией Балтийской ж.д. и парком Сергиевка, входящего в перечень территорий зеленых насаждений общего пользования, утвержденный законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007г. № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования». Законом Санкт-Петербурга от 28 июня 2010г. № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» в целях защиты зеленого фонда Санкт-Петербурга установлены ограничения в осуществлении хозяйственной и иной деятельности на территории зеленых насаждений. В соответствии с ч. 5 ст. 15 Закона № 396-88 в границах территорий зеленых насаждений общего пользования запрещается предоставление земельных участков для размещения объектов капитального строительства и некапитальных объектов, за исключением случаев предоставления земельных участков для размещения объектов капитального строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для **реконструкции и капитального ремонта ранее размещенных** в границах территорий зеленых насаждений общего пользования линейных объектов электро-, тепло-, **газо-**, водоснабжения и водоотведения и сооружений на них без увеличения площади охранных зон указанных объектов в границах территорий зеленых насаждений общего пользования.

2000009408768

На основании вышеизложенного, ГРО «ПетербургГаз» считает невозможным газоснабжение объекта капитального строительства по вышеуказанному адресу, в связи с необходимостью прокладки газопровода по территории зеленых насаждений общего пользования.

Дополнительно сообщаем, что договоров о подключении (технологическом присоединении) по запрашиваемому адресу заключено не было.

Начальник департамента технического развития **И.В.Андреев**

К.С.Карасева
414-99-84, доб.3619

РОССЕТИ
ЛЕНЭНЕРГО

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
197227, г. Санкт-Петербург,
вн. тер. г. муниципальный округ Озеро Долгое,
ул. Гаккелевская, д. 21, литера А
тел. 8 (800) 220-0-220
e-mail: office@lenenergo.ru
www.rosseti-lenenergo.ru
КПП 997650001; ОКТМО 40325000
ИНН 7803002209; ОГРН 1027809170300

23.11.2023 № ЭСКЛ/16-01/13273

На № 01-16-23255/23-0-1 от 14.11.2023

Заместителю председателя
Комитета по энергетике
С.А. Мельниковой

ул. Новгородская,
д. 20, лит. А, пом. 2Н,
Санкт-Петербург, 191144

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение от 16.11.2023 № ЛЭ/01-02/32714 (далее – Обращение) по вопросу предоставления сведений о возможности подключения (технологического присоединения) к инженерным сетям объекта «объект культурного наследия федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, кадастровый номер земельного участка 78:40:1930402:1136 и здания 78:40:1930402:1025 (далее – Объект), сообщаю следующее.

В направленном Вами Обращении отсутствуют сведения, необходимые для подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго».

Учитывая изложенное, в целях скорейшего рассмотрения Вашего Обращения и корректной подготовки документов, прошу Вас предоставить в ПАО «Россети Ленэнерго» сведения о запрашиваемом объеме максимальной мощности и заявляемой категории надежности электроснабжения энергопринимающих устройств Объекта.

Обращаю Ваше внимание, что дальнейшее рассмотрение Вашего Обращения по вопросу подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта будет возможно после предоставления в ПАО «Россети Ленэнерго» вышеуказанных сведений.

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго»
по доверенности А.П. Омельченко

Исп. Азовцева В.С.
Тел. 8-800-220-0-220
Вх. № ЛЭ/01-02/32714

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» действует на основании доверенности № 297-22 от 28.11.2022

Документ подписан электронной подписью
Омельченко Анастасия Павловна
Сертификат: 78228A005CAF17B34E3E9C53AEF6A4E4
Дата подписания: 23.11.2023
Действителен: с 29.11.2022 по 29.02.2024

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

№05-25-69881/24-0-2 от 30.07.2024

На № _____ от _____

АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

pochta@property-fund.ru

Гривцова пер., д. 5
Санкт-Петербург, 190000

Направляю комплект документов и решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды в отношении неиспользуемого и находящегося в неудовлетворительном состоянии объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея», расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, литера Е**, площадью 271,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:1930402:1025 (далее - Здание) в соответствии с условиями 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» (далее - Распоряжение).

Прошу обеспечить проведение аукциона в порядке, предусмотренном Распоряжением, на право заключения договора аренды Здания.

Приложение: по тексту.

Заместитель председателя Комитета **К.В. Фёдоров**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 30A938D147CAB513E536F99D7AA574DC
Владелец **Федоров Кирилл Валентинович**
Действителен с 15.06.2023 по 07.09.2024

Мокренко Н.А.,
Федорова А.В., 576-39-93

АО "ФИ СПб"
№ 04-1870/24-0-0
от 30.07.2024

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № ГЗ-2024/012

на отчет об оценке рыночной величины ежемесячной арендной платы за нежилое здание площадью 271,7 кв. м кадастровый номер 78:40:1930402:1025, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, являющееся неиспользуемым объектом культурного наследия федерального значения «Оранжерея», входящим в ансамбль «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1930402:1136.

Отчет 07.03.2024 № 128/24ГА-н на 159 стр. выполнен оценщиком ООО «КЛИРИНГ» Григорьевым А.В., действующим на основании членства в Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (№ 0672 в реестре оценщиков).

Анализ отчета выполнялся на предмет соответствия требованиям Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 (ФСО I-VI), от 25.09.2014 №611 (ФСО №7), стандартов и правил саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», Задания на оценку.

Анализ отчета выполнялся на основании наиболее эффективного использования Объекта оценки с учетом следующих характеристик Объекта оценки, учтенных при выполнении оценки:

- Объект оценки – нежилое здание площадью 271,7 кв. м кадастровый номер 78:40:1930402:1025, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, являющееся неиспользуемым объектом культурного наследия федерального значения «Оранжерея», входящим в ансамбль «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1930402:1136;
- количество этажей, в том числе подземных – 1, в том числе подземных 0;
- материал наружных стен – кирпич;
- год ввода в эксплуатацию по завершению строительства – 1905;
- состояние – неудовлетворительное;
- высота потолков – 2,8 м;
- инженерные коммуникации – электроснабжение - утрачено; отопление, водоснабжение, канализация – отсутствуют;
- текущее использование – не используется.

Таблица 1. Краткие итоги по результатам проведенного анализа Отчета

№	Соблюдение требований законодательства	Источник требования	Соответствует; не соответствует; частично соответствует; не требуется
1	Соблюдение формальных требований закона об оценочной деятельности	ФЗ № 135-ФЗ, ФСО I-VI, ФСО №7	Соответствует
2	Информация, содержащаяся в Задании на оценку	ФСО IV , ФСО 7, ст. 10 ФЗ № 135-ФЗ	Соответствует
3	Правильность выбора и описания используемого стандарта стоимости	ФСО II, ФСО IV	Соответствует
4	Актуальность экономического обзора	ФСО № 7	Соответствует
5	Актуальность и соответствие обзора рынка сегменту объекта оценки	ФСО №7	Соответствует
6	Правильность позиционирования объекта на рынке	ФСО №7	Соответствует

№	Соблюдение требований законодательства	Источник требования	Соответствует; не соответствует; частично соответствует; не требуется
7	Полнота описания объекта	135-ФЗ, ФСО VI	Соответствует
8	Обоснованность допущений и ограничений	ФЗ № 135-ФЗ, ФСО VI, ФСР III	Соответствует
9	Выводы о ликвидности объекта	ФСО № 9	Соответствует
10	Соответствие и правильность отбора и использования рыночной информации	ФСО III. ФСО IV, ФСО VI	Соответствует
11	Правильность и последовательность выполнения АНЭИ	ФСО II, ФСО № 7	Соответствует
12	Правильность применения затратного подхода или обоснованность отказа от его использования	ФСО V, ФСО № 7	Соответствует
13	Правильность применения сравнительного подхода или обоснованность отказа от его использования	ФСО V, ФСО № 7	Частично соответствует
14	Правильность применения доходного подхода или обоснованность отказа от его использования	ФСО V, ФСО № 7	Соответствует
15	Обоснованность принятого согласования различных подходов	ФСО V, ФСО № 7	Соответствует
16	Качество оформления отчета	ФЗ № 135-ФЗ, ФСО VI	Соответствует
17	Полнота и соответствие требованиям прилагаемого комплекта документов по объекту оценки	135-ФЗ, ФСО VI	Соответствует

Вывод: структура и содержательная часть Отчета в целом соответствуют требованиям перечисленных выше нормативно-правовых документов, используемые в расчетах данные и полученные результаты не входят в противоречие с нашим профессиональным опытом и знаниями.

В расчетах сравнительным подходом имеется незначительная ошибка в корректировке на состояние, исправление которой не приведет к изменению итогового результата оценки.

Рыночная арендная ставка за объект недвижимости, определенная в рамках отчета, по нашему мнению, находится в границах рыночного диапазона и может быть использована для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договора аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

Эксперт-оценщик департамента оценки Л.М. Рекуц

КЛИРИНГ

КЛИРИНГ®
группа компаний

ОТЧЕТ
№ 128/24ГА-н

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ЕЖЕМЕСЯЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ ПЛОЩАДЬЮ 271,7 КВ.М КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:40:1930402:1025, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ГОРОД ПЕТЕРГОФ, СОБСТВЕННЫЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 84А, ЛИТЕРА Е, ЯВЛЯЮЩЕЕСЯ НЕИСПОЛЬЗУЕМЫМ ОБЪЕКТОМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ОРАНЖЕРЕЯ», ВХОДЯЩИМ В АНСАМБЛЬ «ДВОРЦОВО-ПАРКОВЫЙ АНСАМБЛЬ «СОБСТВЕННАЯ ДАЧА»» И ЧАСТЬ (ПО ОБРЕЗУ ФУНДАМЕНТА ЗДАНИЯ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО УКАЗАННОМУ АДРЕСУ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 78:40:1930402:1136

ЗАКАЗЧИК
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ДАТА ОЦЕНКИ
22.02.2024

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА
07.03.2024

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....9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ....11
6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ....12
6.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
6.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ....12
6.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОПУБЛИКОВАННАЯ В СЕТИ INTERNET....12
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ...13
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)....14
9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ....14
9.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ....15
9.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ....15
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА....18
10.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....18
10.2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СЕРВИТУТАХ, СТАТУСЕ ОБЪЕКТА, ПРАВАХ ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ....19
10.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА....20
10.3.1. Карта-схема расположения объекта недвижимого имущества....20
10.3.2. Описание региона местоположения объекта недвижимого имущества....21
10.3.3. Описание локального местоположения объекта недвижимого имущества....22
10.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....24
10.4.1. Сведения о здании Объекта оценки....24
10.4.2. Сведения о земельном участке Объекта оценки....29
10.5. ФОТОГРАФИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА....29
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ....32
11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА....32
11.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации в январе 2024 года....33
11.1.2. Социально-экономические показатели развития г. Санкт-Петербург по итогам 2023 года....34
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ....35
11.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ....36
11.3.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2023 года....36
11.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены....38
11.3.3. Анализ рынка объектов производственно-складского назначения Санкт-Петербурга....38
11.3.1. Объекты культурного наследия на рынке коммерческой недвижимости....43
11.3.2. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта....43
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....45
12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ....45
12.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....45
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ....47
13.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ....47
13.1.1. Сравнительный подход....47
13.1.2. Доходный подход....48
13.1.3. Затратный подход....51
13.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ....52
13.2.1. Сравнительный подход....52
13.2.2. Доходный подход....53
13.2.3. Затратный подход....54
13.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....55
13.3.1. Сравнительный подход....55
13.3.2. Доходный подход....56
13.3.3. Затратный подход....57
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ....58
14.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ....58
14.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК....59
14.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ....60
14.4. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ....61
14.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ....65
14.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ....66
14.7. ВНЕСЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....69

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 73

16. ПРИЛОЖЕНИЯ 74
16.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 74
16.2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ 75
16.2.1. Страховой полис ООО «КЛИРИНГ» 75
16.2.2. Страховой полис оценщика Григорьева А.В. 75
16.2.3. Документы об образовании оценщика Григорьева А.В. 76
16.2.4. Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «СПО» оценщика Григорьева А.В. 77
16.2.5. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» оценщика Григорьева А.В. 77
16.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 78
16.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 82
16.4.1. Выписка из ЕГРН на здание 82
16.4.2. Выписка из ЕГРН на земельный участок 86
16.4.3. Документы КГИОП (ОКН) 88
16.4.4. Акт обследования 130
16.4.5. Письмо ГУ МЧС РФ по СПб 134
16.4.6. Технический паспорт 135
16.4.7. Поэтажный план. Ведомость помещений 140
16.4.8. Ситуационный план 141
16.4.9. Письма Администрации 141
16.4.10. Сведения о технологическом присоединении 142
16.4.11. Сведения об Объекте ГБУ ГУИОН от 11.12.2023 146

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 ежемесячной арендной платы за нежилое здание площадью 271,7 кв.м кадастровый номер 78:40:1930402:1025, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, являющееся неиспользуемым объектом культурного наследия федерального значения «Оранжерея», входящим в ансамбль «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1930402:1136, по состоянию на 22.02.2024 составляет[1]:

21 000 руб., без учета НДС,

и

25 200 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

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 № 5	
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 здание площадью 271,7 кв.м кадастровый номер 78:40:1930402:1025, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, являющееся неиспользуемым объектом культурного наследия федерального значения «Оранжерея», входящим в ансамбль «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1930402:1136
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 принимается, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения: является объектом культурного наследия федерального значения. Подробное описание приведено в разделе 10.2 Отчета
ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ	
Дата осмотра Объекта оценки	22.02.2024
Дата оценки	22.02.2024
Номер и дата составления Отчета	№ 128/24ГА-н от 07.03.2024
Цель оценки	Определение рыночной величины ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследи (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки; - предполагаемое использование объекта – в соответствии с функциональным назначением; - 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 и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	**Значение, руб. / кв. м / мес.**	**Вес (при согласовании)**
Сравнительный подход	93,00	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. (расчетная величина)		93,00
Арендная ставка, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг, руб./кв.м в мес. (расчетная величина)		111,60
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная величина ежемесячной арендной платы за Нежилое здание площадью 271,7 кв.м с кадастровым номером 78:40:1930402:1025, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е:		
руб. / год, без учета НДС, без учета без учета коммунальных и эксплуатационных расходов		**21 000**
руб. / год, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов		**25 200**
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Процесс оценки проходил в период с 22.02.2024 по 07.03.2024. 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. Таким образом, в данном случае использование результатов оценки Заказчиком рекомендуемо к применению до 06.09.2024 включительно, согласно цели оценки		

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 № 5.

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) – 22.02.2024.

Дата составления отчета: 07.03.2024.

Номер отчета: № 128/24ГА-н.

3.2. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Процесс оценки проходил в период с 22.02.2024 по 07.03.2024.

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. Таким образом, в данном случае использование результатов оценки Заказчиком рекомендуемо к применению до 06.09.2024 включительно, согласно цели оценки.

4. ЦЕЛИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ВИД И ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ

Согласно Заданию на оценку:

- **Цель оценки**: Определение рыночной величины ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследи (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».
- **Вид стоимости**: рыночная.
- **Предпосылки стоимости**:

  - предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
  - предполагаемое использование объекта – в соответствии с функциональным назначением;
  - характер сделки – добровольная.

Иные предпосылки стоимости в соответствии с ФСО II «Виды стоимости»:

- Предполагается использование объекта оценки для целей сделки с ним.
- Участники предполагаемой сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники).
- Предполагаемое использование объекта: рыночная величина арендной платы определяется в предпосылке о сдаче в аренду Объекта оценки в текущем состоянии и назначении.
- Характер сделки: подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.

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.

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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
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» № 019786-1 от 31.05.2021, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр», сроком действия до 31.05.2024
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/776/5000030/23, выданный ООО «КЛИРИНГ», сроком действия страхования с 24.04.2023 по 23.04.2024, 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 № 5 к контракту № 23000799 от 22.12.2023.
2. Выписка из ЕГРН.
3. Справка для расчета арендной платы.
4. Документация КГИОП (ОКН).
5. Письмо ГУ МЧС РФ по СПб.
6. Акт обследования ОНФ.
7. Технический паспорт.
8. Ситуационный план.
9. Сведения о технологическом присоединении.

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 22.02.2024. Таким образом, дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – 22.02.2024.
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 принимается, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения: является объектом культурного наследия федерального значения.

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: является объектом культурного наследия федерального значения.

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 ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследи (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

   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.

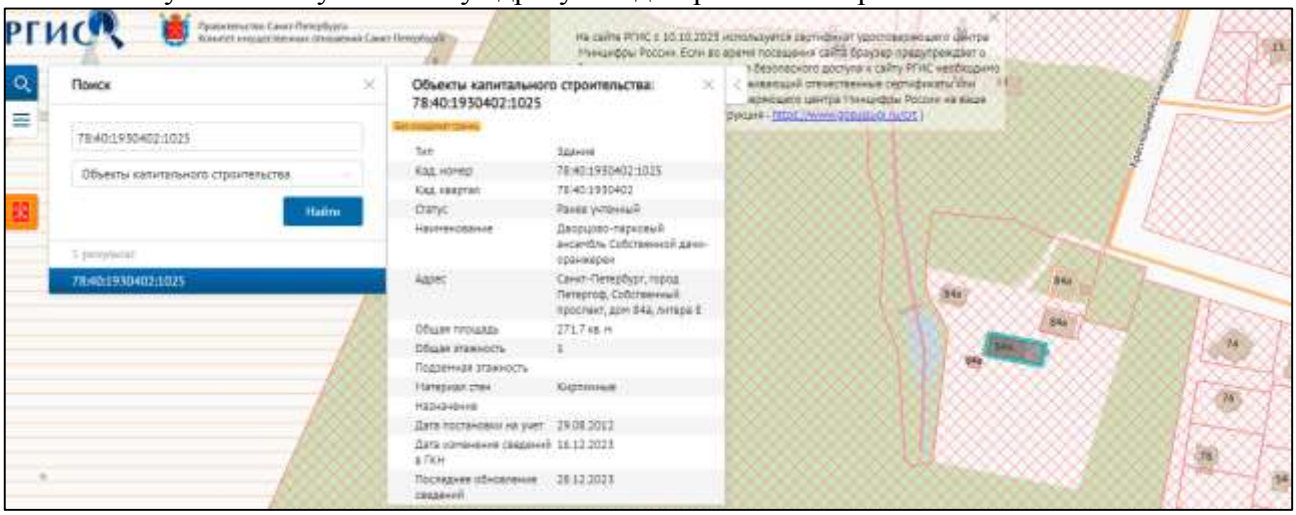
   Таким образом, Оценщик в рамках настоящего Отчета не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться арендная плата за Объект.

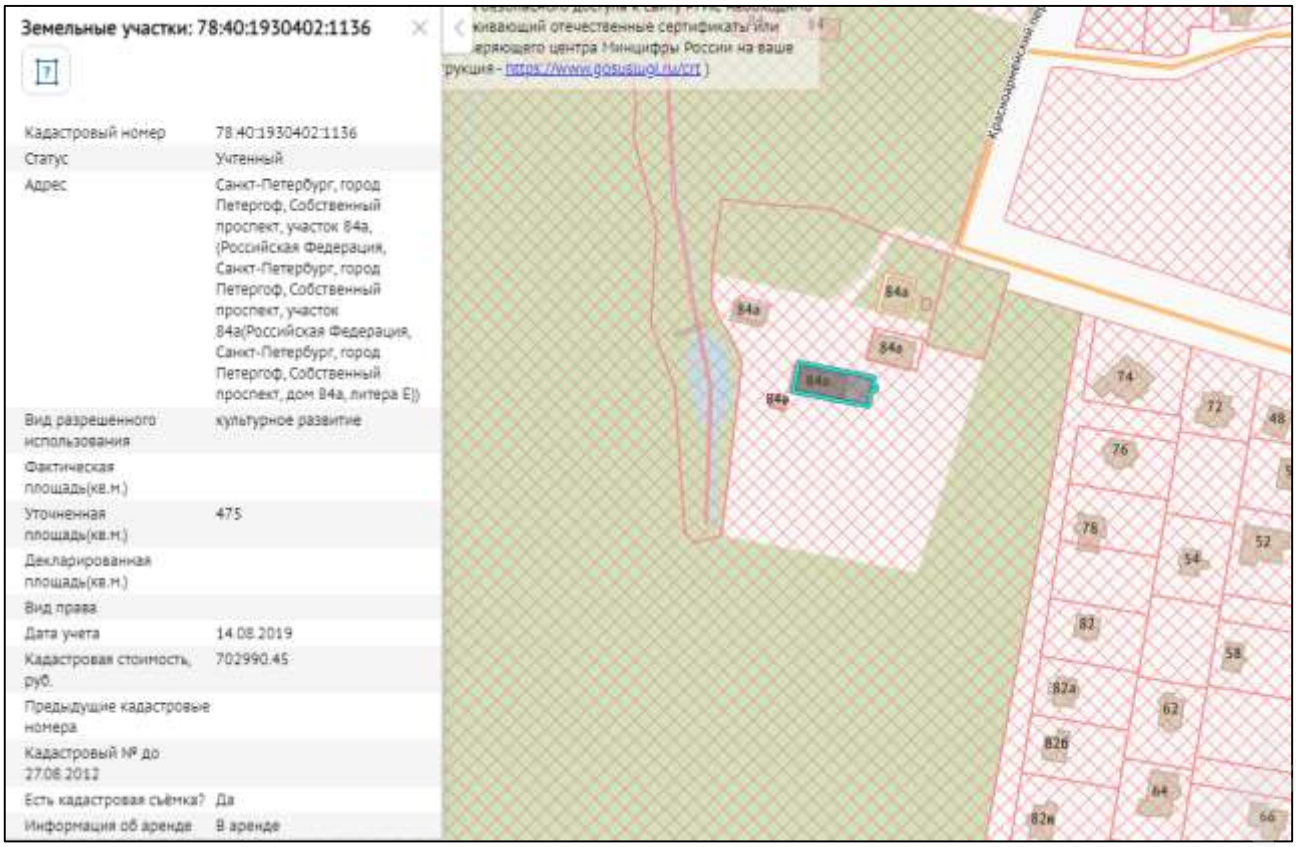
Более частные допущения, принятые при проведении оценки, приведены в рамках расчетов рыночной арендной платы Объекта оценки.

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

10.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание площадью 271,7 кв.м кадастровый номер 78:40:1930402:1025, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, являющееся неиспользуемым объектом культурного наследия федерального значения «Оранжерея», входящим в ансамбль «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1930402:1136.





Источник: https://rgis.spb.ru/mapui/

Рис. 1. Сведения РГИС об Объекте оценке (в т.ч. о земельном участке, часть которого (по обрезу фундамента здания) в составе Объекта оценки)

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.

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 принять, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения: является объектом культурного наследия федерального значения.

Согласно данным предоставленной документации КГИОП:

Нежилое здание в составе Объекта оценки является Объектом культурного наследия федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача». Регистрационный номер ОКН: 781510367640056.

Датировка: 19 в.кон.-20 в.нач.

Адрес Объекта: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е.

Основание для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации: Постановление Правительства РФ № 527 от 10.07.2001 «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в Санкт-Петербурге».

В отношении Объекта утверждено Охранное обязательство собственника или иного законного владельца (приложение к распоряжению КГИОП от 25.08.2017 № 07-19-31).

К предмету охраны ОКН, утвержденному распоряжением КГИОП от 05.10.2015 № 10-470 относятся:

1. Объемно-пространственное решение:	– Исторические габариты и конфигурация в плане одноэтажного здания, – Исторические габариты, – Конфигурация и высотные отметки двускатной крыши
2. Конструктивная система:	Исторический материал стен – кирпич
3. Архитектурно-художественное решение фасадов:	– Исторический характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, – Историческое архитектурное решение фасадов в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами; – Исторический материал (дерево), – Рисунок расстекловки и цветовое решение оконных заполнений

Согласно письму ГУ МЧС РФ по СПб ОКН не является защитным сооружением ГО.

Согласно требованиям Задания на оценку, при проведении оценки принимается, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения: является объектом культурного наследия федерального значения.

10.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.3.1. Карта-схема расположения объекта недвижимого имущества

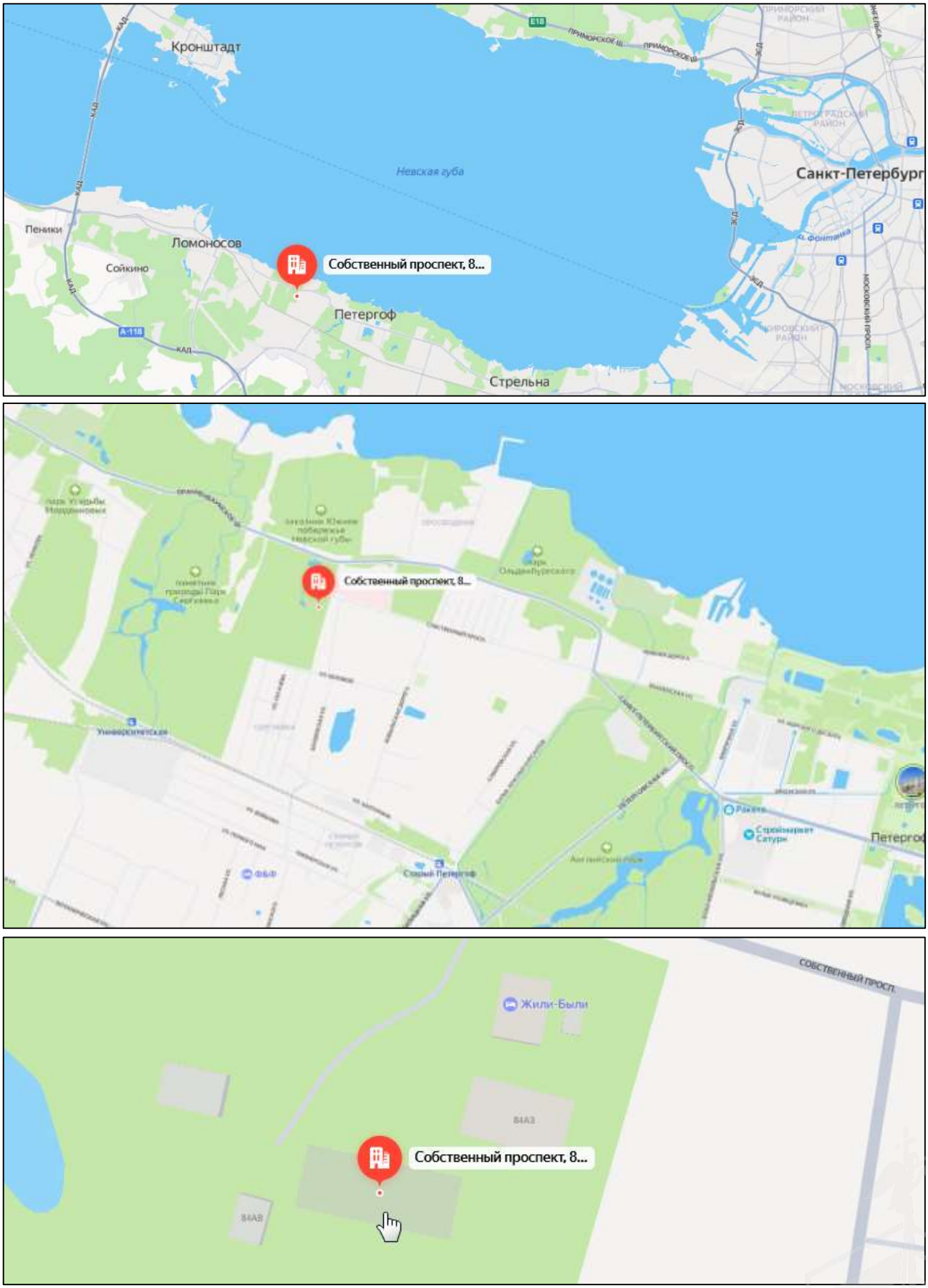
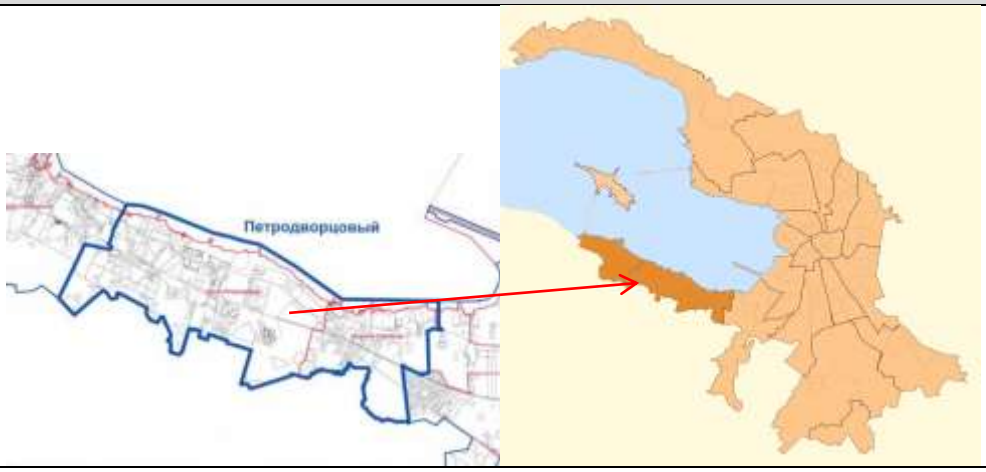


Рис. 2. Местоположение родительского объекта

10.3.2. 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 Петродворцового административного района города Санкт-Петербурга, в административных границах которого расположен Объект оценки.

Петродворцовый район

Наименование	Характеристика
Расположение на карте	
Общее описание	Петродворцовый район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга на южном побережье Финского залива, в 30 км от центра города.
Год основания	1938 год
Площадь, кв. км	109 км²
Население, чел.	134 148 чел. (2023 г.)
Границы	На севере он граничит с акваторией Финского залива, с Ломоносовским районом – с юга и запада, а с востока – с Красносельским.
Территориальное деление	Муниципальные образования: Петергоф, Ломоносов и Стрельна
Станции метро	Метро отсутствует
Транспортная инфраструктура	Транспортную доступность района можно назвать неудовлетворительной. Наибольшая напряженность на дорогах возникает во время дачного сезона. Основной автотранспортной магистралью Петродворцового района, которая постоянно перегружена транспортом, является Санкт-Петербургское шоссе, идущее вдоль побережья из города в Сосновый Бор. Также важными автомагистралями считаются Санкт-Петербургский проспект и шоссе Ломоносовское, Ропшинское, Гостилицкое, Волхонское. По территории района проложена ж/д линия на Ломоносов со станциями Бронка, Колония, Кронштадтская Колония, Ораниенбаум, Мартышкино, Университетская, Старый Петергоф, Новый Петергоф, Красные Зори, Стрельна. В период навигации от гавани Петродворцового района ходят теплоходы к центру Петербурга.
Жилой фонд	Большую часть жилищного фонда района составляют малоэтажные постройки. Жилая недвижимость Петродворцового района представлена в основном коттеджными поселками высокого ценового сегмента, а также жилыми комплексами эконом- и комфорт-класса, расположенными в непосредственной близости от транспортных магистралей. В целом Петродворцовый район Санкт-Петербурга считается элитным и зеленым, из преимуществ жизни здесь – близость к объектам культурного наследия и акватории Финского залива, из недостатков – существенные транспортные проблемы, особенно во время проведения мероприятий на высшем уровне во Дворце конгрессов
Социальная инфраструктура	В Петродворцовом районе находится более 15 средних образовательных школ, лицеев и гимназий, около 20 детских дошкольных учреждений и учреждений дополнительного образования, несколько библиотек, музыкальные и художественные школы, а также множество творческих и спортивных объединений для детского и подросткового досуга. Есть частные и государственные поликлиники и больницы, стоматологические консультации и травмпункты. Особое место среди них занимает современный Медицинский центр, принадлежащий Санкт-Петербургскому государственному университету.
Коммерческая инфраструктура	Помимо туризма и строительства элитного жилья, Петродворцовый район зарабатывает за счет деятельности расположенных на его территории предприятий, некоторые из которых имеют общегородское и федеральное значение. В Стрельне и других муниципальных образованиях Петродворцового района находится множество малых и средних предприятий по оказанию услуг населению, торговых точек, ремонтных мастерских, гаражных комплексов и тому подобного.
Промышленность	На территории района располагаются следующие промышленные предприятия: Петродворцовый часовой завод; 61-й бронетанковый ремонтный завод;

Наименование	Характеристика
	55-й металлообрабатывающий завод; Завод «Машрыбпром»; Птицефабрика «Красные Зори»; завод ООО «БСХ Бытовые Приборы» по производству холодильников и стиральных машин — дочернее предприятие концерна BSH Hausgeräte GmbH на территории ОЭЗ «Нойдорф».
Экология	Экологический фон в Петродворцовом районе благополучный. Благодаря тому, что здесь очень мало промышленных предприятий, а те, что существуют, не слишком вредят окружающей среде, а также обилию зеленых насаждений, парков, скверов и просто нетронутых строительством земельных участков, воздух в районе чистый, за исключением областей, находящихся в непосредственной близости от железной дороги и крупных автотранспортных магистралей. Почвы и грунтовые воды также загрязнены слабо.
Перспективы	Приоритетным направлением как краткосрочной, так и долгосрочной перспективы развития Петродворцового района Санкт-Петербурга является сохранение и стабильное развитие многофункционального профиля экономики, основу которой составляют наука, промышленность, инвестиционная привлекательность и развитие высокотехнологичных и наукоемких отраслей. За счет привлечения инвестиций в районе поэтапно будут решаться вопросы развития и совершенствования всего комплекса инфраструктуры.

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

10.3.3. Описание локального местоположения объекта недвижимого имущества

Объект расположен в северо-западной части Муниципального образования «город Петергоф» Петродворцового района Санкт-Петербурга, юго-западнее (на расстоянии менее 80 м) окончания Собственного проспекта, на территории объекта культурного наследия: Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (объект культурного наследия федерального значения) и южнее «Дворца», построенного в 1844-1850 гг. по проекту арх. Штакеншнейдера А.И.

Транспортная доступность:

удаленность от ближайшей станции метро «Автово» - в пути около 45 минут на автомобиле и около 1 часа 20 минут на общественном транспорте;

ближайшая остановка общественного транспорта (расстояние от Объекта) - 780 метров от остановки «Собственный проспект, 34» автобуса маршрута «351В»;

удаленность от ЗСД / КАД - около 25/8 км, соответственно.

Краткая историческая справка об Объекте

Участок рядом с Петергофом, на котором расположен дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» в начале 1В века состоял из 6 разных участков, принадлежащих приближенным Петра I. Среди них были П.А, Ушаков (1 участок), А.И. Румянцев (1 участок), И.С. Потемкин (1 участок) и князья Долгорукие (3 участка). В 1727 году князь А.Г. Долгоруков начинает строительство каменной «приморской мызы» на одном из принадлежащих ему участков. Строительство дома имело политический подтекст, поскольку участки, принадлежащие Долгоруким с востока, граничили с дачей императора Петра II (бывшие земли А.И. Румянцева). После внезапной смерти Императора князя Долгорукова отправляют в ссылку, а все его имущество, включая «приморскую мызу» конфисковывают.

После восшествия на престол Анны Иоанновны участок с недостроенной дачей был передан архиепископу Великого Новгорода и Великих Лук Феофану Прокоповичу. При нем не только завершается строительство мызы, но и проводятся работы по планированию и разбивке прилегающей территории, устройству гидросистемы и гидросооружений. После смерти архиепископа в 1736 году «приморская мыза» перешла в государственную собственность. Новый владелец этой территории появился в 1741 году. Ей стала цесаревна Елизавета Петровна, именно при ней «приморская мыза» получает название - «Собственная Ея Императорского величества приморская дача». Одновременно увеличивается и территория дачи в западной части, за счет присоединения части участка, принадлежавшего Петру II. С этого времени и до революционных событий 1917 года владельцами дачи являются члены императорской семьи. С 1743 года Петергофская дворцовая контора, входящая в состав Министерства императорского двора, начала проводить ремонтные и строительные работы. При Елизавете «Собственная дача» была соединена с Большим Петергофским дворцом дорогой, идущей от нового дворца и получившей название «Собственный проспект». С 1765 году дача была приписана к Главной дворцовой канцелярии.

В 1870 - начале 1900-х годов под руководством архитектора А. Семенова на территории Собственной дачи был проведен ремонт дорожек и мостов, служебных и хозяйственных корпусов. За время своего существования территория собственной дачи неоднократно меняла свои границы. Современная площадь находится в границах середины 19 века. Из многочисленных разновременных сооружений, существующих на ее территории, большая часть не сохранилась. Однако в юго-восточной части парка, за верхней дорогой, осталось несколько построек хозяйственного назначения, относящиеся к середине 19 века. В 1843 году Николай I дарит Собственную дачу своему сыну и будущему наследнику престола Александру. К этому времени относится строительство по проекту А.И. Штакеншнейдера дворца в стилистике необарокко, с сохранением плана Елизаветенского дома. Одновременно под его руководством возобновляются работы в парке: разрабатывается проект пейзажного парка, возводится новая каменная дворцовая Троицкая церковь, перестраиваются плотины и мосты, появляется оранжерейное хозяйство.

Впервые перестройка отдельных сооружений садоводства была предложена архитектором Э.Ганом, в связи с их ветхостью. Кроме того, он предложил расширить территорию садоводства, реконструировав оранжерею, возведенную еще по проекту А.Штакеншнейдера, а также перестроив все сараи. Однако, этот проект не был утвержден и в расширении садоводства было отказано. В 1862 году архитектор Э. Ган представляет новый проект реконструкции садоводства, согласно которому дом садового мастера со службами выделялся в отдельные усадьбы.

В дальнейшем все сооружения садоводства будут не раз перестраиваться и реконструироваться. К этому времени территория садоводства значительно увеличиться за счет освоения новых участков, находящихся вдоль Собственного проспекта. В связи с систематическим расширением садового хозяйства значительно увеличивается и число парников, что в свою очередь завершится созданием расширенного комплекса оранжерей специального назначения. Начиная с 1904 года, проводилась регулярная перестройка деревянных парников на бетонные конструкции. К концу 19 века на территории оранжерейного хозяйства находились 3 деревянные оранжереи: универсальная (после 1901 года - оранжерея для холодных растений); виноградная (после 1911 года - цветочная); сливная оранжерея. В 1901 году под руководством архитектора А. Семенова начинается полная перестройка оранжерейного комплекса. В результате проведенных работ была полностью перестроена и расширена оранжерея для холодных растений и цветочная. Несмотря на неоднократные реконструкции и перестройки оранжерея для холодных растений оставалась деревянной. К этому времени в полную негодность пришла и цветочная оранжерея. В результате перестройки появилась двухскатная стеклянная крыша и входной тамбур у восточного фасада. В 1911 году архитектором петергофского дворцового управления А.К.Миняевым (1862-1919) разработан новый проект перестройки цветочной и сливной оранжереи. Новое здание оранжереи было выполнено из бетона, с южной стороны была устроена односкатная остекленная кровля, в северной части - «глухая» бетонная стена. Длина пролета остекленного перекрытия составляла порядка 7 метров, что потребовало введения дополнительных внутренних металлических опор. Позже, в 1913 году, были пристроены дополнительные входные тамбуры, не предусмотренные проектом 1911 года. Сливная оранжерея была возведена на вновь присоединенной к садоводству территории. Деревянная оранжерея на каменном фундаменте строилась в 2 этапа и северным фасадом выходила на Собственный проспект. В настоящее время из всего оранжерейного комплекса сохранилось одно кирпичное одноэтажное здание прямоугольной конфигурации.

После 1917 года Собственная дача была национализирована и стала одним из петергофских музеев. Затем она была местом отдыха партийного руководства. Во время Великой Отечественной войны парк и дворец были сильно повреждены и, в 1954 году в целях восстановления памятника часть ее придворной территории была отдана ЛИСИ. В 1960 году ансамбль был взят под государственную охрану, а с 2001 года признан объектом культурного наследия федерального значения.

Долгое время иоъект и прилегающая к нему территория была в запустении.

Объект дважды выставлялся на торги по программе «Рубль за метр». К моменту проведения торгов здание успели облюбовать разные асоциальные элементы. 13.11.2019 состоялись

первые торги, был определен победитель - ИП Павлов Максим Сергеевич, однако, вскоре предприниматель отказался подписывать договор.

Здание вновь было выставлено на торги и 29.01.2020 был определен победитель, им стало Акционерное Общество «Московская инвестиционно-строительная компания», ИНН 7838001598, ОГРН 1037861003256 (далее - АО «МИСК»). Итоговая цена арендной платы на время проведения работ по восстановлению Объекта определена в размере 55 068,75 руб./месяц (при стартовой цене 12 375 рублей, без учета НДС).

После реставрации АО «МИСК» планировало использовать Объект по целевому назначению. А именно - в качестве конно-спортивного клуба. Была разработана концепция размещения конно-спортивного клуба с учётом исторической среды Дворцово-паркового ансамбля «Собственная дача», однако, проект не получил поддержку Фонда президентских грантов. Параметры того проекта были таковы:

- общая сумма расходов на реализацию проекта предполагалась в размере 1 668 205 руб., из них запрашиваемая сумма составила 684 360 руб., а размер софинансирования – 983 845 руб.;
- предположительные сроки реализации 13.02.2023 - 30.06.2023.

10.4. 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), Региональной системы инвестора Санкт-Петербурга (РГИС, https://rgis.spb.ru/mapui/), и данных открытых источников сети Интернет.

10.4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Табл. 1. Характеристика здания Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Дворцово-парковый ансамбль Собственной дачи-оранжереи
Кадастровый номер	78:40:1930402:1025
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен	Кирпич
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1905
Кадастровая стоимость, руб.	1 808 601.48
Состояние	Неудовлетворительное
Площадь, кв. м	271,7
Высота потолков, м	2,80
Инженерные коммуникации	Электроснабжение - утрачено, отопление, водоснабжение, канализация - отсутствуют
Текущее использование	Не используется
Сведения о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта	Фактических изменений евнешних границ не выявлено. По данным фактического осмотра Оценщиком выявлено следующее: к восточному фасаду примыкает, судя по всему, самовольно возведенная одноэтажная деревянная пристройка - продолжение основного здания и размерами около 7*12 м и имеющая свободный (не законсервированный) вход с востока; к западному фасаду примыкает, судя по всему, самовольно возведенная одноэтажная деревянная пристройка 2*4 м, предположительно - навес для фуража (сена).

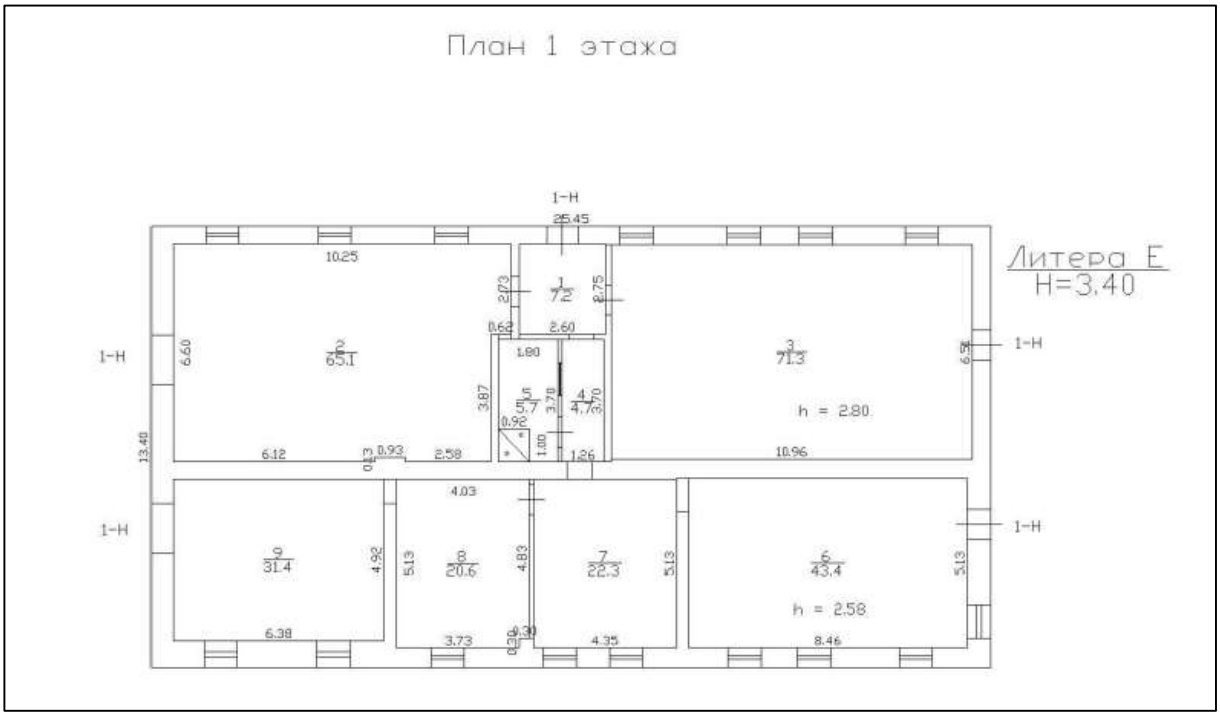


Рис. 3. Поэтажный план

Нежилые помещения

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	**1-Н**	1	тамбур	7.2		2.80	
		2	конюшня	65.1		2.80	
		3	конюшня	71.3		2.80	
		4	коридор	4.7		2.80	
		5	хозяйственное помещение	5.7		2.80	
		6	конюшня	43.4		2.58	
		7	конюшня	22.3		2.58	
		8	конюшня	20.6		2.58	
		9	конюшня	31.4		2.58	
			Итого по помещению 1-Н:	271.7			
			Итого по нежилым помещениям :	271.7			

Рис. 4. Ведомость площадей

Описание состояния Объекта

Согласно письму Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее - ККИ) от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1 в отношении состояния ОКН, имеются разрушения напольного и потолочного покрытия.

№ п/п	Параметр, элемент	Описание, состояние
1.	Объемно-пространственное решение	Объект представляет собой отдельно стоящее одноэтажное кирпичное здание.
2.	Архитектурно-конструктивные элементы:	
2.1.	Основания:	
2.1.1.	Фундамент	Неудовлетворительное состояние. Имеются трещины и осадки капитальных стен. Наблюдается нарушение гидроизоляции – следы намокания и биопоражения на стенах внутренних помещений.
2.1.2.	Цоколи	Отсутствуют.
2.1.3.	Отмостки	Отсутствуют.

2.2.	Несущие конструкции:	
2.2.1.	Стены	Неудовлетворительное состояние. Материал – кирпич. Наблюдается деструкция кладки, утраты, вывалы кирпича, сколы, трещины, выбоины и выветривание шовного раствора. Штукатурный слой северного фасада утрачен. Южный фасад – наблюдаются деструкция, трещины и утраты штукатурного слоя, в т.ч. до оголения кирпичной кладки, трещины, выветривание шовного раствора.
2.2.2.	Колонны, столбы	Отсутствуют.
2.3.	Перекрытия:	
2.3.1.	Межэтажные (чердачные)	Историческое практически утрачено. Дощатое перекрытие по деревянным балкам. Наблюдается деструкция, утраты элементов, биопоражения и следы намокания.
2.3.2.	Перемычки оконных и дверных проемов	неудовлетворительное состояние. Прямые деревянные. Наблюдаются следы протечек, пожара, деструкция отделочных слоев. Неудовлетворительное состояние.
2.4.	Крыша:	
2.4.1.	Конструкция	Двускатная с дымовыми трубами (3 шт.). Наблюдаются провалы и обрушения конструкций.
2.4.2.	Мауэрлат	Неудовлетворительное состояние. Материал – дерево. Наблюдается рассыхание древесины.
2.4.3.	Стропила	Неудовлетворительное состояние. Материал – дерево. Наблюдается рассыхание древесины, локальные участки намокания, биопоражения.
2.4.4.	Обрешетка	Неудовлетворительное состояние. Материал – дерево. Наблюдаются локальные участки намокания, биопоражения.
2.4.5.	Кровля	Неудовлетворительное состояние. Материал окрытия – металл. Присутствует коррозия окрытия. Кровельный металл подвержен коррозии, наблюдаются прогибы, деструкция окрытия.
2.5.	Главы, шатры	Отсутствуют.
2.6.	Наружные водоотводные конструкции:	
2.6.1.	Желоба	Отсутствуют.
2.6.2.	Трубы	Отсутствуют.
2.6.3.	Сливы	Отсутствуют.
2.7.	Фасады:	
2.7.1.	Облицовка стен	Гладкая штукатурка, неудовлетворительное состояние.
2.7.2.	Окраска стен	Окраска по штукатурке, практически утрачена.
2.7.3.	Монументальная живопись	Отсутствует.
2.7.4.	Лепнина	Отсутствует.
2.7.5.	Декоративные элементы	Отсутствуют.
2.7.6.	Карнизы	Венчающий профилированный карниз в неудовлетворительном состоянии. Карниз – отсутствует. Наблюдается оголение до кирпичной кладки, деструкция кладки, утраты, вывалы кирпича, сколы, трещины, выбоины и выветривание шовного раствора.
2.7.7.	Пилястры	Отсутствуют.
2.7.8.	Балконы	Отсутствуют.
2.7.9.	Лоджии	Отсутствуют.
2.7.10.	Крыльца	Неудовлетворительное состояние.
2.7.11.	Окна	Проемы прямоугольной формы, поздние с деревянным заполнением. Неудовлетворительное состояние. Частично утрачены, заколочены или местами зашиты, наблюдается рассыхание древесины, утрат окрасочного слоя. По факту выезда сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 16.11.2023 были выявлены зашитыми лишь оконные проемы северного и, частично, южного фасадов, а также, частично заколоченные проемы досками и отрезами пластиковых профлистов.
2.7.12.	Двери	Поздние, проемы прямоугольной формы, глухие с деревянным заполнением. Неудовлетворительное состояние.
2.8.	Интерьеры помещений	Исторические интерьеры утрачены.
2.8.1.	Полы	Материалы – плитка, доска (неудовлетворительное состояние). Наблюдаются утраты напольного покрытия до открытого грунта.
2.8.2.	Перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов)	Утрачены.

2.8.3.	Стены	Штукатурный слой и окрасочный слои практически утрачены, до оголения кирпичной кладки. Наблюдается деструкция кладки, следы загрязнений и биопоражения.
2.8.4.	Перегородки	Позднейшие дощатые – неудовлетворительное состояние
2.8.5.	Живопись	Отсутствует.
2.8.6.	Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения	Отсутствуют.
2.8.7.	Карнизы	Отсутствуют.
2.8.8.	Лестницы	Отсутствуют.
2.8.9.	Двери	Отсутствуют.
2.9.	Монументы	Постаменты, скульптуры, обелиски, колонны – отсутствуют.
2.10.	Инженерные коммуникации	Электроснабжение в неудовлетворительном состоянии, а отопление, водопровод и канализация отсутствуют.
2.11.	Территория ОКН	В границах территории ОКН федерального значения «Парк», входящего в состав ОКН федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача».
3.	Предметы декоративно-прикладного искусства	Отсутствуют.

Источник: по данным ГБУ «ГУИОН», на основании данных КГИОП

Рис. 5. Описание состояния здания

Общее техническое состояние ОКН (по результатам визуального осмотра) характеризуется как неудовлетворительное.

Элементы благоустройства

По результатам визуального осмотра Оценщиком не выявлены действующие инженерные коммуникации.

Согласно письму Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга (далее - РА) от 17.11.2023 № 01-21-4309/23-0-1 элементы благоустройства Объекта отсутствуют, Объект не был оборудован централизованными инженерными системами водоснабжения, водоотведения, газо-, тепло- и электроснабжения.

Согласно письму ККИ от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1, элементы благоустройства не определены.

Согласно ответу ООО «Петербургтеплоэнерго» от 17.11.2023 № 10626, перенаправленному Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению (далее - КЭиИО) в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

в настоящий момент Объект не подключен системе теплоснабжения; техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения отсутствует в связи с нахождением Объекта вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников теплоснабжения;

- действующие технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения отсутствуют;
- действующий договор о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения отсутствует;
- действующий договор теплоснабжения отсутствует.

Согласно ответу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 21.11.2023 № Исх-01273/003, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

- подключение Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (ХВС) возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу расчетного диаметра от тупиковой внутриквартальной сети водопровода диаметром 100 мм;
- подключение Объекта (бытового стока) к централизованной системе водоотведения (ХВО) возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому выпуску расчетного диаметра в бытовую сеть канализации по Собственному проспекту, с устройством КНС бытового стока на территории заказчика;

- сброс поверхностного стока возможно выполнить по рельефу местности в ближайший дождевой колодец на дождевой сети диаметром 400 мм по Собственному проспекту;
- поскольку земельный участок Объекта находится на территории объекта культурного наследия «Собственная дача», а также расположен в границах территории зеленых насаждений общего пользования (далее - ЗНОП) городского значения 14001 «Парк культуры и отдыха Собственная дача» - требуется согласование прохождения трассы водопроводного ввода и выпуска с Комитетом по благоустройству Санкт-Петербурга;
- выданные технические условия и заключенные договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам ХВС и ХВО отсутствуют;
- по состоянию на 20.11.2023 договоры ХВС и ХВО в отношении Объекта Предприятием не заключались;
- обращения от правообладателя Объекта на заключение договоров ХВС и ХВО в адрес Предприятия не поступало.

Согласно ответу ООО «ПетербургГаз» от 16.11.2023 № ИВ-11151/23, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

- для подключения Объекта к сетям газораспределения необходимо осуществить строительство (прокладку) подводящего газопровода по территории парка Собственная дача» между Финским заливом, ул. Беловой, линией Балтийской ж.д. и парком Сергиевка, в ходящего в перечень территорий ЗНОП, утвержденный законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования». Законом Санкт-Петербурга от 28.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» в целях защиты зеленого фонда Санкт-Петербурга установлены ограничения в осуществлении хозяйственной и иной деятельности на территории зеленых насаждений. В соответствии с ч. 6 ст. 15 Закона Санкт-Петербурга от 28.06.2010 № 396-88 в границах территорий ЗНОП запрещается предоставление земельных участков для размещения объектов капитального строительства и некапитальных объектов, за исключением случаев предоставления земельных участков для реконструкции и капитального ремонта ранее размещенных в границах территорий ЗНОП линейных объектов электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения и сооружений на них без увеличения площади охранных зон указанных объектов в границах ЗНОП.
- ООО «ПетербургГаз» считает невозможным газоснабжение Объекта, в связи с необходимостью прокладки газопровода по территории ЗНОП;
- договоров о подключении (технологическом присоединении) Объекта заключено не было.

Согласно ответу ПАО «Россети Ленэнерго» от 23.11.2023 № ЭСКЛ/16-01/13273, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

- в отношении Объекта рассмотрение вопроса подготовки информации о наличии возможности технологического присоединении Объекта к электроснабжению будет возможно после предоставления сведений о запрашиваемом объеме максимальной мощности и заявляемой категории надежности энергопринимающих устройств Объекта.

дальнейшее рассмотрение обращения по вопросу подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта будет возможно после предоставления в ПАО «Россети Ленэнерго» вышеуказанных сведений.

10.4.2. Сведения о земельном участке Объекта оценки

Нежилое здание расположено в пределах земельного участка с КН 78:40:1930402:1136. В состав Объекта оценки входит часть земельного участка под застройкой оцениваемым зданием.

Табл. 2. Краткие сведения о земельном участке 78:40:1930402:1136

Показатель	Значение
Тип объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	78:40:1930402:1136
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, участок 84а
Площадь, кв. м	475
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	культурное развитие
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1905
Кадастровая стоимость, руб.	702 990.45
Состояние	Неудовлетворительное
Инженерные коммуникации Зоны с особыми условиями использования Градостроительное зонирование	Отсутствуют Территория объекта культурного наследия; Прибрежная защитная полоса водного объекта; Водоохранная зона водного объекта. Функциональная зона Генерального плана: зона рекреационного назначения: Р2; Территориальная зона ПЗЗ: ТР4 Зона рекреационного назначения - дворцово-парковых комплексов и исторических парков с включением объектов инженерной инфраструктуры; Высотный регламент: отсутствует; Проекты планировки и межевания: отсутствуют; ЗНОП городского значения: отсутствуют; ЗНОП местного значения: отсутствуют.

10.5. 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 22.02.2024.

Фото 1.

Фото 2.

Фото 3.

Фото 4.

Фото 5.

Фото 6.

Фото 7.

Фото 8.

Фото 9.

Фото 10.

Фото 11.

Фото 12.

Фото 13.

Фото 14.

Фото 15.

Фото 16.

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 январе 2024 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

2. Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее.

Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

4. Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

5. В январе 2024 года рост объёма строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности –+17,5% (+19,8% в декабре 2023 года).

6. Объём оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%).

По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

8. В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

9. В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее).

Оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года).

Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста оборота общественного питания в январе – +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

10. Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

11. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года).

В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

По данным официального сайта Министерства экономического развития России, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2024_goda.html

11.1.2. Социально-экономические показатели развития г. Санкт-Петербург по итогам 2023 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 2021 году составил 9 440,4 млрд руб., индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга – 120,0% к предыдущему году.

На 1 января 2024 года число учтенных в Статистическом регистре Росстата **хозяйствующих субъектов** (юридических лиц и филиалов) уменьшилось по сравнению с 1 января 2023 года на 8 тыс. единиц (на 3,7%) и составило 209,3 тыс. единиц.

Оборот организаций в январе-декабре 2023 года составил 27,8 трлн руб., что на 12,5% меньше, чем в соответствующем периоде 2022 года (в январе-декабре 2022 года – 31,7 трлн руб.).

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-декабре 2023 года составил 109,9% к уровню января-декабря 2022 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 89,9% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс производства в январе-декабре 2023 года составил 111,4% к январю-декабрю 2022 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства за январь-декабрь 2023 года по виду деятельности «Обрабатывающие производства» составил 4 028,9 млрд руб. (106,1% к январю-декабрю 2022 года).

В январе-декабре 2023 года выполненный объем работ по виду деятельности **«Строительство»** составил 578,3 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 7,7% больше, чем в январе-декабре 2022 года.

Транспорт. Общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-декабре 2023 года составил 1 628,7 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-декабрем 2022 года на 20,8%.

Оборот розничной торговли в январе-декабре 2023 года составил 2 354,1 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 10,9% больше, чем в январе-декабре 2022 года. **Оборот общественного питания** в январе-декабре 2023 года составил 198,6 млрд руб., что на 18,9% больше, чем в январе-декабре 2022 года. **Объем платных услуг**, оказанных населению,

в Санкт-Петербурге в январе-декабре 2023 года составил 818,2 млрд руб., что на 4,1% больше, чем в январе-декабре 2022 года.

За январь-декабрь 2023 года в **консолидированный бюджет Санкт-Петербурга** поступили доходы в сумме 1 149,9 млрд руб. Общий объем доходов бюджета Санкт-Петербурга сократился на 1,3% к соответствующему периоду предыдущего года. В том числе объем налоговых и неналоговых доходов составил 1 110,9 млрд руб., что на 1,3% меньше аналогичного периода предыдущего года. Дефицит консолидированного бюджета за январь-декабрь 2023 года составил 26,5 млрд руб. Государственный долг Санкт-Петербурга на 01.01.2024 составил 88,1 млрд руб.

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 здание с земельным участком по обрезу фундамента.

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 2023 ГОДА

Общая характеристика, тенденции и прогнозы

С конца февраля 2022 года, в ответ на включение ДНР и ЛНР в состав РФ и начало специальной военной операции на Украине, против России последовательно были введены 10 пакетов санкций, в том числе затрагивающих различные отрасли экономики и финансовую сферу. Несмотря на то, что упомянутые санкции и ограничения пока не возымели желаемого результата, делать какие-то прогнозы по этому поводу преждевременно, поскольку негативные последствия для экономики могут иметь долгосрочную перспективу.

Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 2022 году занял выжидающую позицию, а эксперты констатировали ухудшение основных показателей. В 1 квартале 2023 года ничего не изменилось. Рынок торговой недвижимости в настоящее время переживает наиболее серьезные последствия геополитического и экономического кризиса, став наименее привлекательным для инвестиций: высокий уровень вакантных помещений на первых этажах жилых домов, особенно в кварталах новостроек спальных районов города, значительное сокращение сделок по купли-продажи из-за снижающегося спроса (на центральных торговых коридорах спрос по-прежнему формируют операторы общественного питания, а в спальных районах - продуктовые магазины).

Во 2-4 кварталах 2023 года участники рынка розничной торговли Санкт-Петербурга проявили более высокую активность в открытии новых торговых объектов, что привело к сокращению вакантных площадей на главных торговых коридорах города почти до уровня 2019 года. При этом наблюдался точечный рост арендных ставок на наиболее востребованные объекты с точки зрения местоположения и интенсивности пешеходных потоков.

Продолжается тренд 2022 года - 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 2 года в центре города сократилось почти вдвое.

Сегмент встроенных офисных помещений за 2022-2023 гг. также претерпел вынужденные изменения. Под влиянием нестабильной геополитической и экономической ситуации ряд иностранных компаний прекратили свою деятельность в Санкт-Петербурге, что привело к росту вакантных площадей, снижению арендных ставок и росту цен на рынке встроенных офисных помещений.

При этом, в связи с уменьшением доходности ценных бумаг, инвесторы заинтересовались 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[4], то за 2023 год они составили рекордные с 2019 года 19 млрд. руб. из 95 млрд. руб.

В сегменте встроенных помещений производственно-складского назначения в 2023 году, как и в 2022 году, наблюдалось увеличение объема вакантных площадей (несмотря на это, уровень вакантности в качественных складских объектах все еще сохраняется на стабильно

[4] 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

низком уровне), прирост нового спекулятивного предложения, снижение арендных ставок и рост цен.

Основной вклад в развитие складской недвижимости в настоящее время вносят торговые и дистрибуционные компании (онлайн ритейлеры, продовольственные сети, логистические и фармацевтические компании). Введенный в 2020 году из-за распространения covid-19 режим самоизоляции, закрытие по этой же причине ресторанов и кафе привели к повышенному спросу на online-торговлю продовольственными товарами, товарами первой необходимости и медикаментами, поэтому в ближайшее время эксперты ожидают дальнейшее наращивание складских площадей ряда компаний. Дополнительным стимулирующим фактором увеличения складских мощностей будет выступать потребность в формировании большего резерва товаров, особенно первой необходимости и импортных, с целью снижения риска резкого роста цен на них.

Тем не менее, несмотря на радужные перспективы, арендаторы складской недвижимости все же обращаются за скидками, арендными каникулами и прочими мерами поддержки, но собственники складских площадей неохотно идут на уступки.

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.

Несмотря на постепенное восстановление рынка встроенных помещений Санкт-Петербурга, наблюдавшееся в 2023 году, эксперты предполагают, что полный возврат к докризисным показателям в ближайшее время скорее всего 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 продолжающееся 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.

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 в торговом сегменте, представлены в следующих разделах Отчета.

11.3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Предложение и спрос

Предложение

По данным ГУИОН,[5] в 4 квартале 2023 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 28,1%.

В периферийных районах города (Колпинском, Красносельском, Кронштадтском, Курортном, Петродворцовом, Пушкинском) предлагалось к аренде и продаже около 67,2% производственно-складских помещений.

В центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) объем предложения встроенных офисных площадей составил около 4,7%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений производственно-складского назначения площадью до 100 кв.м на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 4

[5] Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе базы данных объявлений о сдаче в аренду и продаже встроенных помещений производственно-складского назначения в 4 квартале 2023 года, которая включает 78 объектов общей площадью 115,4 тыс. кв.м.

квартале 2023 года составила 45%. Доля предложения помещений от 100 до 300 кв.м составила 18%. Предложение помещений площадью 300-500 кв.м составило 5%, свыше 500 кв.м – 32%.

Спрос

За последние пару лет выросла потребность в небольших помещениях для размещения производств, однако текущего объема спроса все еще недостаточно для появления качественного предложения такого формата.

Наиболее активными арендаторами являются логистические компании и дистрибьюторы, занимающиеся поставками продуктов питания, фармацевтической продукции, инженерного оборудования и строительных товаров.

Структура спроса на производственно-складские встроенные помещения во многом определяется профилем арендаторов. Например, логистическим операторам необходимы помещения больших площадей, а для продовольственных, строительных, фармацевтических компаний и операторов одежды и обуви – помещения площадью до 350 кв.м. При этом арендаторам интересны качественные площади с необходимыми коммуникациями и полной отделкой. Повышенный интерес вызывают складские помещения, которые можно быстро и с минимальными затратами преобразовать в площади другого назначения, что обеспечивает дополнительные конкурентные преимущества и увеличивает круг потенциальных клиентов.

Что касается географии спроса, то большинство малых и средних компаний воспринимают удаленность от центра города негативно и стремятся размещать производства в так называемом «сером поясе» (Мебельная и Софийская ул., ул. Маршала Говорова, территории завода «Ильич» у ст. м. «Черная речка», Свердловская наб., наб. Обводного кан., пр. Обуховской обороны, Парашютная ул. и т.п.).

Ценовые характеристики

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений производственно-складского назначения являются:

транспортная доступность;

условия подъезда грузового транспорта;

состояние здания;

характеристика входов в помещение, включая их количество и тип (ориентация с улицы или со двора, вход через проходную);

этаж расположения помещения;

площадь помещения;

коэффициент полезных площадей;

высота потолков в помещении;

состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);

элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, и т.д.);

условия осуществления погрузо-разгрузочных работ;

система доступа к помещению (свободная/ограниченная);

система доступа на территорию расположения здания.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных производственно-складских помещений можно разделить на 6 групп. 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 производственно-складского назначения

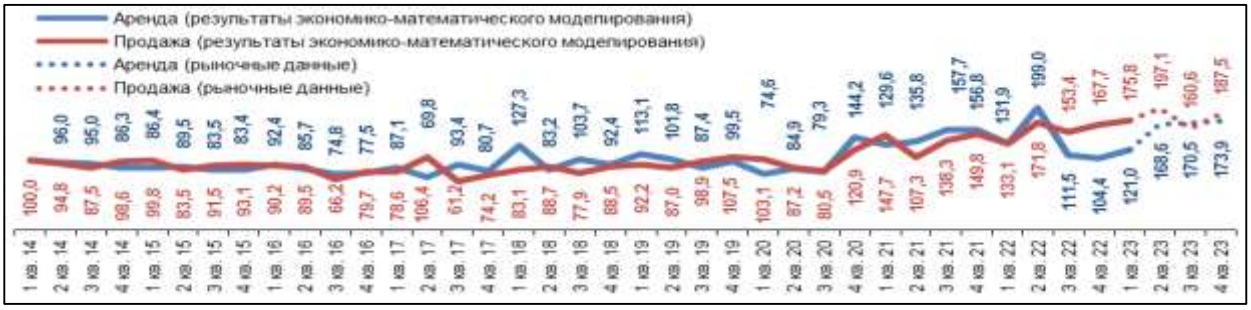
Фактор	Вес
Условия подъезда грузового транспорта, транспортная доступность	0,1-0,5
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,45
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения	0,1-0,35

Фактор	Вес
Состояние внутренней отделки помещения	0,1-0,25
Условия осуществления погрузо-разгрузочных работ	0,05-0,45
Состояние здания, высота потолков в помещении, площадь помещения, система доступа	0,05-0,35
Коэффициент полезных площадей	0,05-0,25

Источник: ГБУ «ГУИОН»

Арендные ставки и цены

В 4 квартале 2023 года относительно 4 квартала 2022 года уровень арендных ставок на рынке встроенных производственно-складских помещений вырос в 1,7 раза, а уровень цен - на 11,8%. В среднем за год арендные ставки выросли на 16%, цены - на 15,2%:



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

Рис. 6. Динамика и прогноз арендных ставок и цен за встроенные производственно-складские помещения (в рублях), %

В 3 квартале 2023 года арендные ставки за производственно-складские площади находились в диапазоне от 250 до 1250 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 14,3-282,3 тыс. руб./кв.м.

Табл. 4. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) за встроенные производственно-складские помещения в 3 квартале 2023 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв.м в мес.		Цена, руб./кв.м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	869	489-2000	75219	12277-202381
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	703	383-1499	104318	20659-185987
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	605	286-820	69084	36585-93531
В среднем по городу	**714**	**286-2000**	**89542**	**12277-202381**

* Границы диапазонов обусловлены характеристиками отдельных объектов: высокая - 1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь, расположение вблизи станций метрополитена, низкая – подвал, удовлетворительное состояние (без отделки или требуется ремонт), вход со двора, неудачная локация.

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

Арендные ставки и цены за производственно-складские площади по районам города представлены ниже.

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

Рис. 7. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные производственно-складские помещения в 4 квартале 2023 года (по районам)

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного складского помещения в 4 квартале 2023 года в среднем составил 3% (2-7%) на рынке аренды и 4% (2-10%) на рынке купли-продажи, встроенного производственного помещения – 9% (7-17%) на рынке аренды и 13% (8-24%) на ранке купли-продажи.[6]

Коэффициент капитализации в среднем составил 10,9%, варьируясь в диапазоне от 7,6% до 13%.

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

Рис. 8. Динамика ставки капитализации встроенных производственно-складских помещений, %

[6] Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka).

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ставка капитализации в 4 квартале 2023 года складских помещений и зданий составила в среднем 11% (9-14%), производственных – 17% (14-25%). Интервал между нижним и средним значением характерен для объектов коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской обл., городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города, соответственно, может отличаться в границах указанного диапазона применительно к отдельно взятому региону.

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[7]) 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:[8]

$$K_{\text{нд}} = K_n \times \frac{n_{\text{с}}}{n_{\text{а}}}, \text{ где}$$

$K_{нд}$ – 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 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[9]. 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:

[7] Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.22 №1256 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2023 году».
[8] www.dpo-group.ru/business/report7-4.asp
[9] Данные ЗАО "Агентство Бекар"

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,	39,26
– техническая холодная вода, руб./куб.м	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,	1739,31-4626,45
– двуставочный тариф (содержание электрических сетей), тыс. руб./МВт в мес.,	1036,95-1879,78
– двуставочный тариф (оплата технологического расхода/потерь в электрических сетях в зависимости от диапазона напряжения), руб./МВтч	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 4 квартале 2023 года среднемесячный размер коммунальных платежей составил:

для производственно-складских помещений – 33,3-49,8 руб./кв.м;

для ПСН – 116,1-132,8 руб./кв.м.

11.3.1. Объекты культурного наследия на рынке коммерческой недвижимости[10]

Объект культурного наследия как объект недвижимости обладает целым рядом особенностей, оказывающих существенное влияние на его рыночное ценообразование. Эти особенности обусловлены исторической ценностью объекта культурного наследия и охранными обязательствами в отношении его использования в коммерческих целях.

Историческую ценность объекта культурного наследия следует рассматривать как своеобразный нематериальный актив, формирующий его дополнительную рыночную стоимость, а охранные обязательства – как отрицательный ценообразующий фактор, способный в значительной степени уменьшить рыночную стоимость объекта культурного наследия.

Фактически, на рынке коммерческой недвижимости ввиду наличия охранных обязательств по сохранению / восстановлению предметов охраны в отношении объектов культурного наследия, их стоимость значительно ниже аналогичных коммерческих объектов доходной недвижимости без наличия данных обязательств, на величину затрат согласно требованиям охранных обязательств сохранения объектов. При этом, чем больше ограничений, тем отрицательнее стоимость, и тем ниже спрос на такие объекты.

11.3.2. 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 в 4 квартале 2023 года относительно 4 квартала 2022 года изменились следующим образом:

– выросли в 1,7 раза и на 11,8% в сегменте производственно-складских помещений.

Диапазон арендных ставок и цен за встроенные помещения в 4 квартале 2023 года составил:

– 286-2000 руб./кв.м в мес. и 12,3-202,4 тыс. руб./кв.м в сегменте производственно-складских помещений.

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного помещения в 4 квартале 2023 года в среднем составил:

– 3% (2-7%) и 4% (2-10%) в сегменте складских помещений;

[10] Источник: статья «Оценка рыночной стоимости объектов культурного наследия с использованием затратного подхода», автор: Грибовский С.В., д.э.н, профессор, г. Санкт-Петербург (http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/gribovsky/05-2015.pdf); Научная статья «Оценка объектов культурного наследия, авторы: Серякова В.А., член РОО, А.А. Федулов, оценщик ООО «ЭкспертКапитал», г. Москва (https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-obektov-kulturnogo-naslediya)

– 9% (7-17%) и 13% (8-24%) в сегменте производственных помещений.

Коэффициент капитализации по данным ГБУ «ГУИОН» составил:

– 10,9% (7,6-13%) в сегменте производственно-складских помещений.

Коэффициент капитализации по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» составил:

– 11% (9-14%) в сегменте складских помещений;
– 17% (14-25%) в сегменте производственных помещений.

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.

На дату оценки Объект оценки 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 здание. 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 юридически допустимый 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 сегменте нежилых помещений свободного назначения, в складском сегменте.

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 пригородных районах 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	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	**Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е**	**Санкт-Петербург г, Петергоф г, Петергофская ул, дом 9а, литер В**	**Санкт-Петербург г, Петергоф г, Володи Дубинина ул, дом 4, литер А**	**Санкт-Петербург г, Петергоф г, Суворовская ул, дом 3, корпус 10, литер Б**	**Санкт-Петербург г, Петергоф г, Аврова ул, дом 32а, литер Б**
Район местоположения	Петродворцовый	Петродворцовый	Петродворцовый	Петродворцовый	Петродворцовый
Тип объекта	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой
Назначение объекта	Складское	Складское	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь, кв. м	271,7	143,5	55,8	52,8	32,1
Состояние	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Тип входа (к расчету принимается наилучший тип входа объекта, с наибольшим коэффициентом, согласно градации Модели)	Отдельный со двора	Отдельный со двора	Отдельный с улицы	Отдельный со двора	Отдельный со двора
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Высота потолков, м	2,80	от 2,5 до 3,0	2,76	от 2,5 до 3,0	от 2,5 до 3,0
Ограничения КГИОП	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Инженерные коммуникации	Электроснабжение - утрачено, отопление, водоснабжение, канализация - отсутствуют	Электроснабжение	Центральные городские коммуникации	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение - утрачено, отопление, водоснабжение, канализация - отсутствуют
Арендная плата, руб. / мес.	**-**	**22 276**	**14 750**	**7 137**	**2 574**
Арендная ставка, руб./ кв. м / мес.	**-**	**155**	**264**	**135**	**80**
НДС в составе арендной ставки	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета 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
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Не выявлены	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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	22.02.2024	18.10.2023	19.10.2022	14.04.2021	22.02.2024
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка	Начальная цена аукциона
Иные условия	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Не рассматриваются	Не рассматриваются	Не рассматриваются	Не рассматриваются	Не рассматриваются
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Источник информации	-	https://фондимущества.рф/realty/buildings/3291	https://фондимущества.рф/realty/buildings/2428	https://фондимущества.рф/realty/buildings/10391	https://фондимущества.рф/realty/buildings/3712

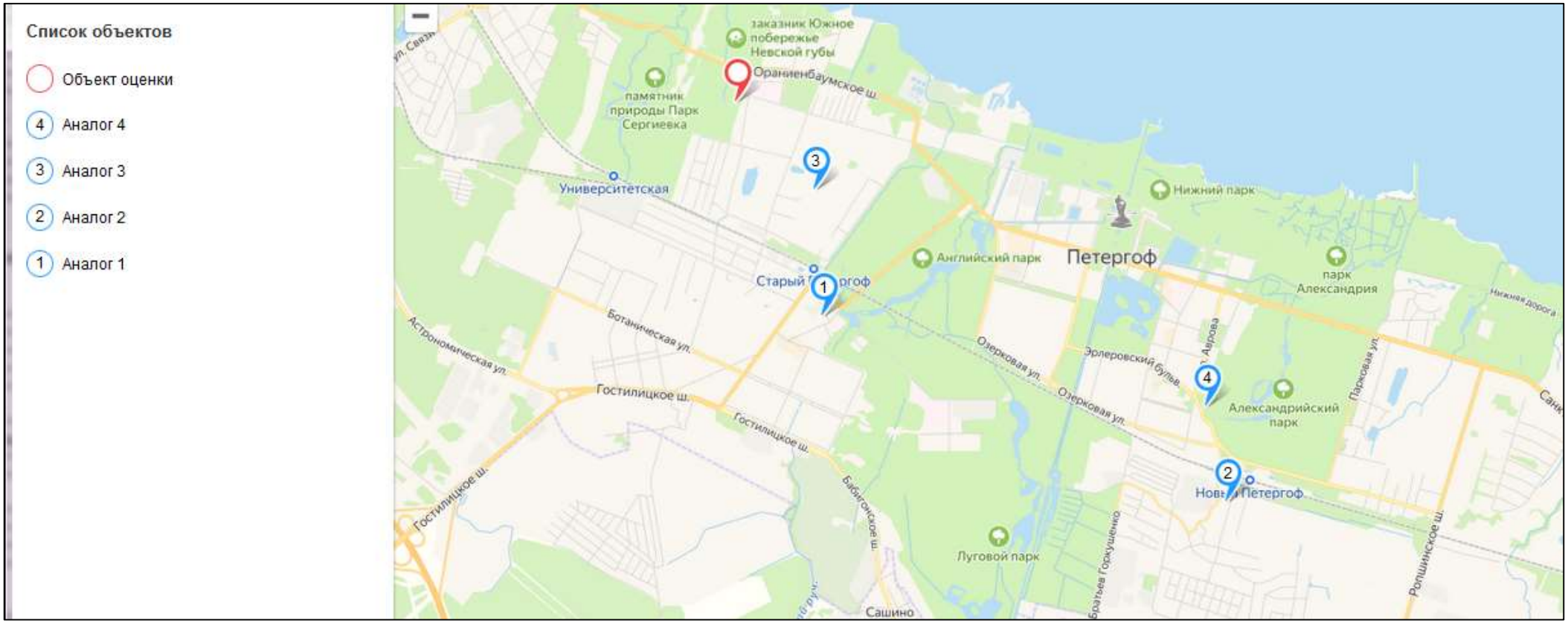


Рис. 9. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов по аренде

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%) 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 не очищает ее от НДС.

КУ в составе цены предложения.

Корректировка по данному фактору, не требуется.

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.

Коэффициент динамики рынка принимается на основании данных ГБУ ГУИОН:

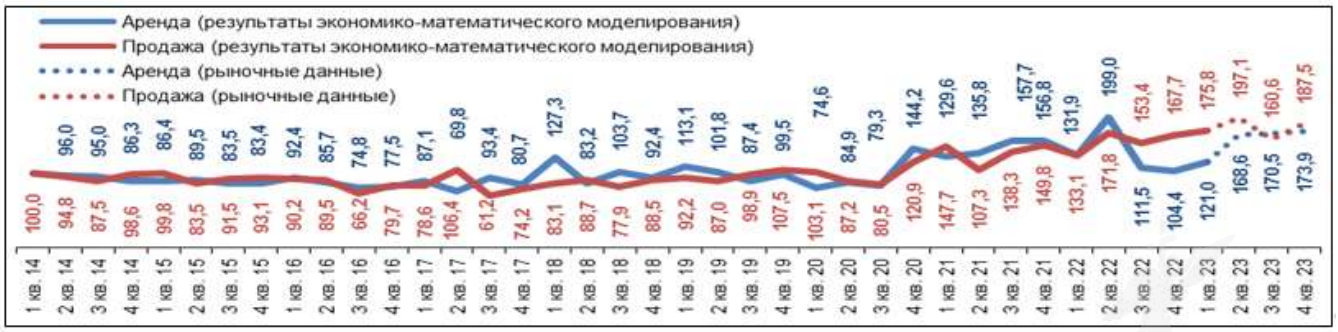


Рис. 10. Динамика и прогноз арендных ставок и цен за встроенные производственно-складские помещения (в рублях), %

Величина корректировки по данному фактору определяется следующим образом:

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

где $К_{тд}$ – размер корректировки;

C_{OO} – значение коэффициента для Объекта оценки;

C_{OA} – значение коэффициента для объекта-аналога.

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

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

Согласно информации ГБУ ГУИОН среднее значение скидки на торг для данного типа недвижимости составляет 4,5% (https://guion.spb.ru/rezultaty-oprosa-rieltorskih-organizatsiy-o-sostoyanii-rynka-nezhilyh-pomescheniy-2023-god):

Среднее	***Аренда***			***Продажа***		
	торговля	***офис***	***склад***	***торговля***	***офис***	***склад***
цены	100,4	99,3	108,0	99,2	98,4	105,2
предложение	99,8	103,2	102,8	97,0	102,2	99,4
спрос	102,0	96,0	109,5	102,4	99,2	106,8
скидка	5,8	6,4	4,5	7,4	9,0	5,5
сделки	100,8	98,2	103,5	100,4	99,8	103,6
прогноз	101,2	102,3	104,2	101,0	100,4	105,0

Рис. 11. Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце октября 2023 года по сравнению с мартом 2023 года (последние опубликованные данные)

Скидка на торг, в случае если предложение предполагает торг, принимается на уровне 4,5%.

Иные условия, влияющие на стоимость, не выявлены.

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

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.

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».

Площадь является важным фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости. Как правило, объекты большей площади пользуются меньшим спросом, соответственно стоимость 1 кв. м таких объектов будет ниже, чем стоимость объектов меньшей площади.

Представленные тенденции изменения величин стоимости в зависимости от площади помещений подтверждаются и аналитическими данными: «Модель определения арендной платы 2 квартал 2023»[11], опубликованными ГБУ «ГУИОН» и используемыми для расчета величины корректировки на площадь при определении стоимости права собственности объектов нежилого фонда (встроенные помещения) методом массовой оценки. Для расчета величины корректировки на площадь Эксперт использовал данные указанной модели стоимости. Базой для расчета корректировки на площадь служит коэффициент площади K_2, определяемый для объекта оценки и объектов-аналогов. Коэффициент площади K_2 определяется по формуле:

$$K_2 = C_S^{2 \times V_S - 1}$$

, где:

C_S – коэффициент влияния площади;

V_S– функция влияния площади, которая определяется по формуле:

$$V_S = \exp(-(S / K_S)^2)$$

, где:

S – общая полезная площадь объекта в кв. м;

K_S –коэффициент площади.

[11] Источник информации (здесь и далее): https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1154/Model_arenda_2_kv_2023.pdf

C_S, K_S – расчетные коэффициенты, значения которых приведены ниже.

Расчетные коэффициенты	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
C_S	1,184	1,075	1,105
K_S	200	100	400

Рис. 12. Значения коэффициентов C_S, K_S

Данные коэффициенты представлены в Методике и определяются экспертами ГБУ «ГУИОН». Коэффициенты корректируются ежеквартально с учетом изменений, происходящих на рынке недвижимости.

Исходя из приведенных на рисунке выше коэффициентов, величина корректировки по данному фактору определялась 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.

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

Состояние объекта

Базой для расчета корректировки на состояние (износ) служат рыночные данные НО Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	1,00	**0,95**
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,69	0,94	**0,79**
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,37	0,58	**0,47**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3367-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2024-goda

Коэффициенты состояния принимаются на основании данных об объектах, выявленных из обьявлений и интернет-ресурсов.

Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, коэффициент принимается для условно-удовлетворительного состояния, согласно вышеприведенной градации – 0,47.

Величина корректировки по данному фактору 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;

C_{OA} – значение коэффициента для объекта-аналога.

Полученные значения корректировок представлены в таблице далее по тексту Отчета.

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 входа K_5, 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 3 квартал 2023 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. 7. 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 принимаются коэффициенты для функции, соответствующей сегменту Объекта оценки.

Величина корректировки по данному фактору определяется следующим образом:

$$К_{тд} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1\right) \cdot 100\%$$

где $К_{тд}$ – размер корректировки;

C_{OO} – значение коэффициента для Объекта оценки;

C_{OA} – значение коэффициента для объекта-аналога.

Полученные значения корректировок представлены в таблице далее по тексту Отчета.

Элементы благоустройства

Базой для расчета корректировки служит коэффициент благоустройства K_7, 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 3 квартал 2023 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 благоустройства

Элементы благоустройства	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Отсутствие электроснабжения $K_{эл}$	0,86	0,85	0,85
Отсутствие водоснабжения $K_{вд}$	0,88	0,83	0,92
Отсутствие отопления $K_{от}$	0,82	0,78	0,91
Отсутствие канализации $K_{кн}$	0,88	0,81	0,92

К расчету принимаются коэффициенты для функции, соответствующей сегменту Объекта оценки.

Электроснабжение – «утрачено» – принимается как «имеется», «утраченность» учитывается при корректировке на состояние (износ объекта).

Величина корректировки по данному фактору 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.

Полученные значения корректировок представлены в таблице далее по тексту Отчета.

14.7. ВНЕСЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта исследования на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования[12].

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.

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.

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

Табл. 9. Внесение корректировок и определение арендной ставки для Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	**Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е**	**Санкт-Петербург г, Петергоф г, Петергофская ул, дом 9а, литер В**	**Санкт-Петербург г, Петергоф г, Володи Дубинина ул, дом 4, литер А**	**Санкт-Петербург г, Петергоф г, Суворовская ул, дом 3, корпус 10, литер Б**	**Санкт-Петербург г, Петергоф г, Аврова ул, дом 32а, литер Б**
Арендная ставка, руб./ кв. м / мес.	**-**	**155**	**264**	**135**	**80**
Рыночные условия (дата сделки / предложения)	**22.02.2024**	**18.10.2023**	**19.10.2022**	**14.04.2021**	**22.02.2024**
Индекс стоимости (данные ГБУ "ГУИОН")	173,9	170,5	111,5	107,3	173,9
Корректировка на рыночные условия		2%	56%	62%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м / мес.		**158**	**412**	**219**	**80**
Наличие в ставке НДС	**без учета НДС**	**без учета НДС**	**без учета НДС**	**без учета НДС**	**без учета НДС**
Корректировка на наличие НДС в ставке	-	НДС (20%)	НДС (20%)	НДС (20%)	НДС (20%)
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м / мес.	**-**	**158**	**412**	**219**	**80**
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**
Корректировка на состав арендной ставки	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м / мес.	**-**	**158**	**412**	**219**	**80**
Тип предложения	**Сделка**	**Сделка**	**Сделка**	**Сделка**	**Начальная цена аукциона**
Корректировка на торг	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка после корректировок I группы элементов сравнения, руб. / кв. м / мес.	**-**	**158**	**412**	**219**	**80**
Общая площадь, кв. м	**271,7**	**143,5**	**55,8**	**52,8**	**32,1**
Коэффициент площади	1,03	1,08	1,10	1,10	1,10
Корректировка, %	-	-4,8%	-6,8%	-6,8%	-7,0%
Состояние	**Неудовлетворительное**	**Удовлетворительное**	**Удовлетворительное**	**Удовлетворительное**	**Неудовлетворительное**
Коэффициент состояния	0,47	0,69	0,79	0,79	0,47
Корректировка, %	-	-31,9%	-40,5%	-40,5%	0,0%
Тип входа	**Отдельный со двора**	**Отдельный со двора**	**Отдельный с улицы**	**Отдельный со двора**	**Отдельный со двора**
Коэффициент типа входа	0,90	0,90	1,00	0,90	0,90
Корректировка, %	-	0,0%	-10,0%	0,0%	0,0%
Инженерные коммуникации	**Электроснабжение - утрачено, отопление, водоснабжение, канализация - отсутствуют**	**Электроснабжение, отопление**	**Центральные городские коммуникации**	**Электроснабжение, отопление**	**Электроснабжение - утрачено, отопление, водоснабжение, канализация - отсутствуют**
Коэффициент	0,77	0,85	1,00	0,85	0,77
Корректировка, %	-	-9,0%	-23,0%	-9,0%	0,0%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения, %	-	-45,7%	-80,2%	-56,3%	-7,0%
Корректировка, руб. / кв. м	-	-72	-331	-123	-6

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная арендная ставка, руб. / кв. м / мес.	**-**	**86**	**81**	**96**	**75**
Относительная валовая коррекция	-	-45,7%	-80,2%	-56,3%	-7,0%
Абсолютная валовая коррекция	-	45,7%	80,2%	56,3%	7,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)	-	2,0	1,1	1,6	14,1
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	10,7%	5,6%	8,5%	75,3%
Скорректированная арендная ставка, руб. / кв. м / мес.	**78**				

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. 10. Анализ полученных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов

Наименование	Значение
Рыночная арендная ставка, руб. / кв. м / мес.	78
Количество аналогов	4
Минимальное значение, руб. / кв. м / мес.	75
Максимальное значение, руб. / кв. м / мес.	96
Среднее значение, руб. / кв. м	84,4
Среднеквадратичное отклонение (Sigma)	8,9
Стандартная ошибка (Sigma*)	4,4
Доверительная вероятность (P)	95%
Нормированное отклонение (t)	3,1824
Предельная ошибка, руб. / кв. м	14,1
Предельная ошибка	10,5%
Доверительный интервал, руб. / кв. м / мес.	от 70… до 99

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

Табл. 11. Итоговые результаты расчета арендной платы

Показатель	Значение
Рыночная арендная ставка, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг, руб./кв.м в мес. (расчетная величина)	**78,00**
Рыночная арендная ставка, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг, руб./кв.м/мес. (расчетная величина)	**93,60**
Рыночная арендная плата, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг, руб./мес. за Объект, общей площадью 271,7 кв.м (округленно)	**21 000**
Рыночная арендная плата, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг, руб./мес. за Объект, общей площадью 271,7 кв.м (округленно)	**25 200**

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 ежемесячной арендной платы
за Нежилое здание площадью 271,7 кв.м
с кадастровым номером 78:40:1930402:1025, расположенное по адресу:
Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е,
по состоянию на 22.02.2024 составляет[13]:
21 000 руб., без учета НДС,
и
25 200 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).

[13] 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

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение к государственному
контракту от 22.12.2023
№ 23000799

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 5

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое здание площадью 271,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:1930402:1025, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, являющееся неиспользуемым объектом культурного наследия федерального значения «Оранжерея», входящим в ансамбль «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1930402:1136.
2. Имущественные права на объект оценки: государственная собственность Санкт-Петербурга
3. Цель оценки: определение рыночной величины ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследи (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».
4. Дата проведения оценки: оценка проводится в ценах на дату осмотра
5. Вид стоимости: рыночная
6. Предпосылки стоимости:
- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
- предполагаемое использование объекта – в соответствии с функциональным назначением;
- 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: является объектом культурного наследия федерального значения.
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 на бумажном носителе, 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
Комитет имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Заместитель председателя Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 30A938D147CAB513E536F99D7AA574DC
Владелец **Федоров Кирилл Валентинович**
Действителен с 15.06.2023 по 07.09.2024

ИСПОЛНИТЕЛЬ
Общество с ограниченной ответственностью
«КЛИРИНГ»
Генеральный директор

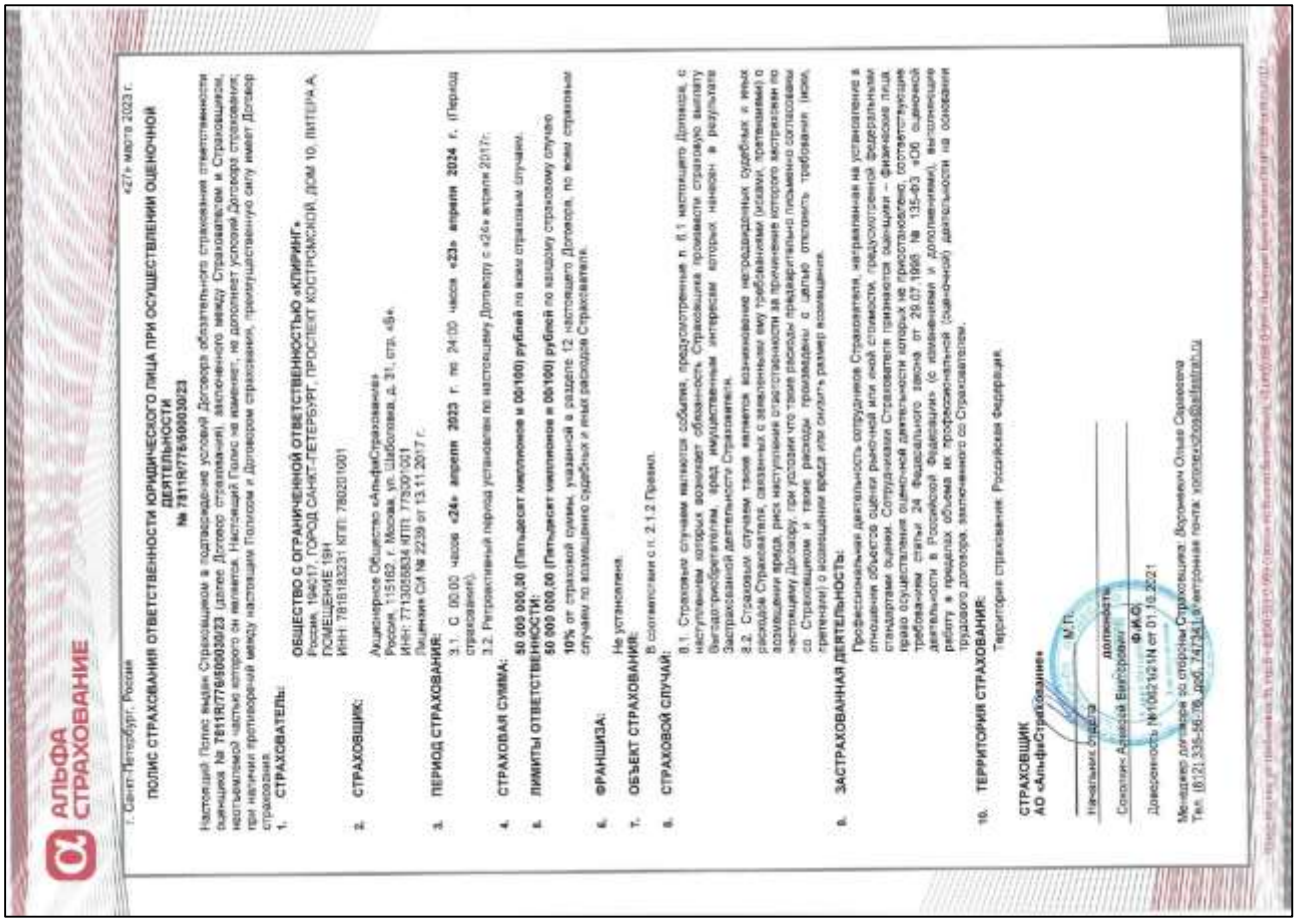
ООО
"КЛИРИНГ"

Подписано цифровой подписью: ООО "КЛИРИНГ"
DN: 1.2.643.100.4=120A373831363138333233331, 1.2.643.100.3=120B303234343139363137333S, 1.2.643.100.1=1200311303237383038303130323955, 1.2.643.3.131.1.1=120C373830343035393033313630, c=RU, st=78 г Санкт-Петербург, l=г Санкт-Петербург, street=пр-кт Костромской, 10, лит А, Помещ. 19Н, o=ООО "КЛИРИНГ", cn=ООО "КЛИРИНГ", title=ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР, givenName=Евгений Анатольевич, sn=Шмаков
Дата: 2024.03.06 16:46:58 +03'00'

Шмаков Е.А.

16.2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

16.2.1. СТРАХОВОЙ ПОЛИС ООО «КЛИРИНГ»



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Санкт-Петербург, Россия

«27» марта 2023 г.

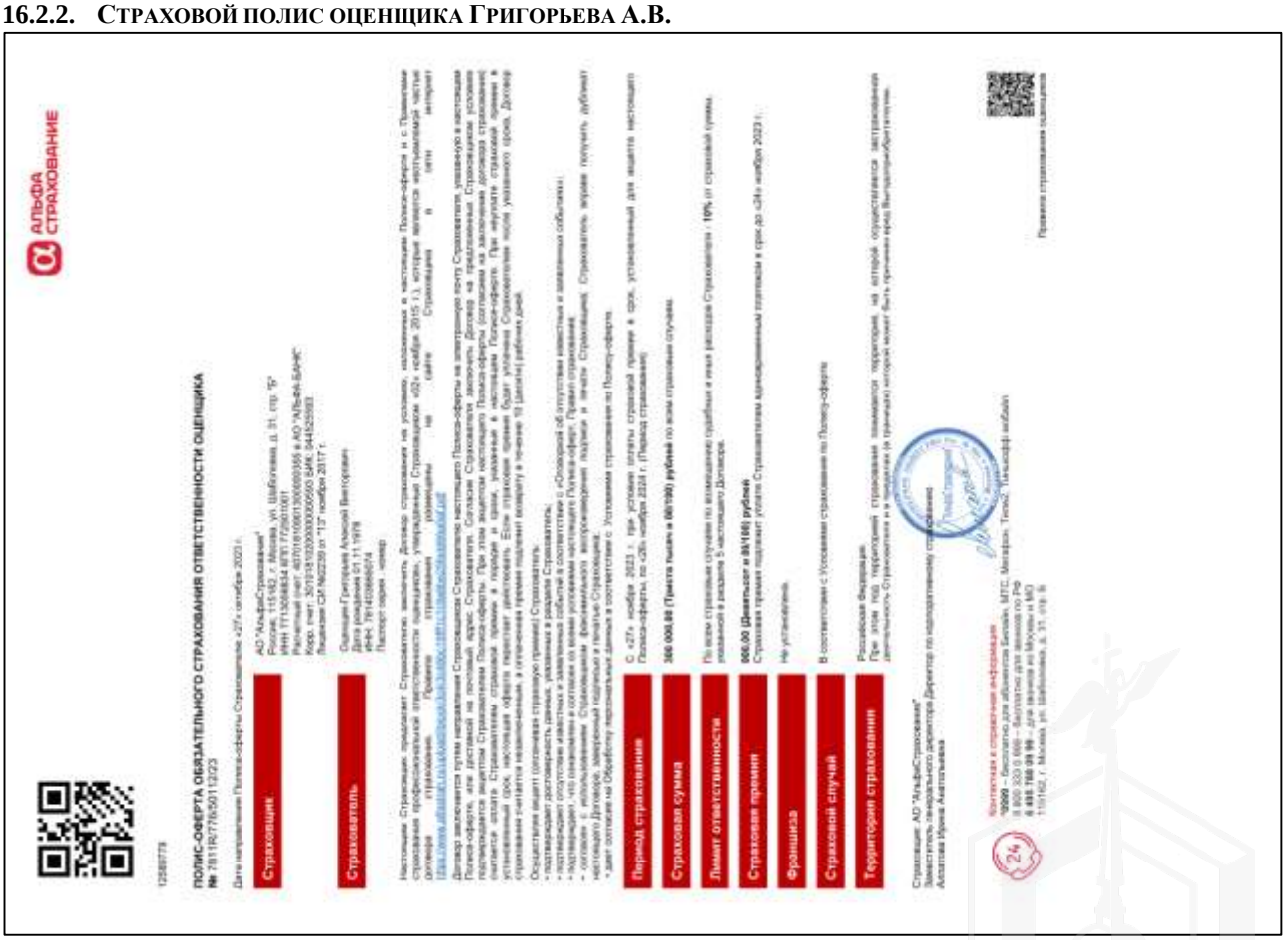
ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/50003023

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7811R/776/50003023 (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», России, 194017, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОСПЕКТ КОСТРОМСКОЙ, ДОМ 10, ЛИТЕРА А, ПОМЕЩЕНИЕ 19Н, ИНН: 7816183231 КПП: 780201001
2. СТРАХОВЩИК: Акционерное Общество «АльфаСтрахование», России, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б», ИНН: 7713056834 КПП: 773001001, Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: 3.1. С 00:00 часов «24» апреля 2023 г. по 24:00 часов «23» апреля 2024 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 является событие, предусмотренное п. 8.1 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 нетрадиционных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленным ему требованием (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), фактически работу в пределах объемов 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
Соколов Алексей Викторович ФИО
Доверенность №1002/21N от 01.10.2021
Менеджер договоров со стороны Страховщика: Воронкин Ольга Сергеевна
Тел: (812) 336-56-09, доб. 7472, e-mail: voronkina@alfastrah.ru

16.2.2. СТРАХОВОЙ ПОЛИС ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

12589779

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7811R/776/50112023

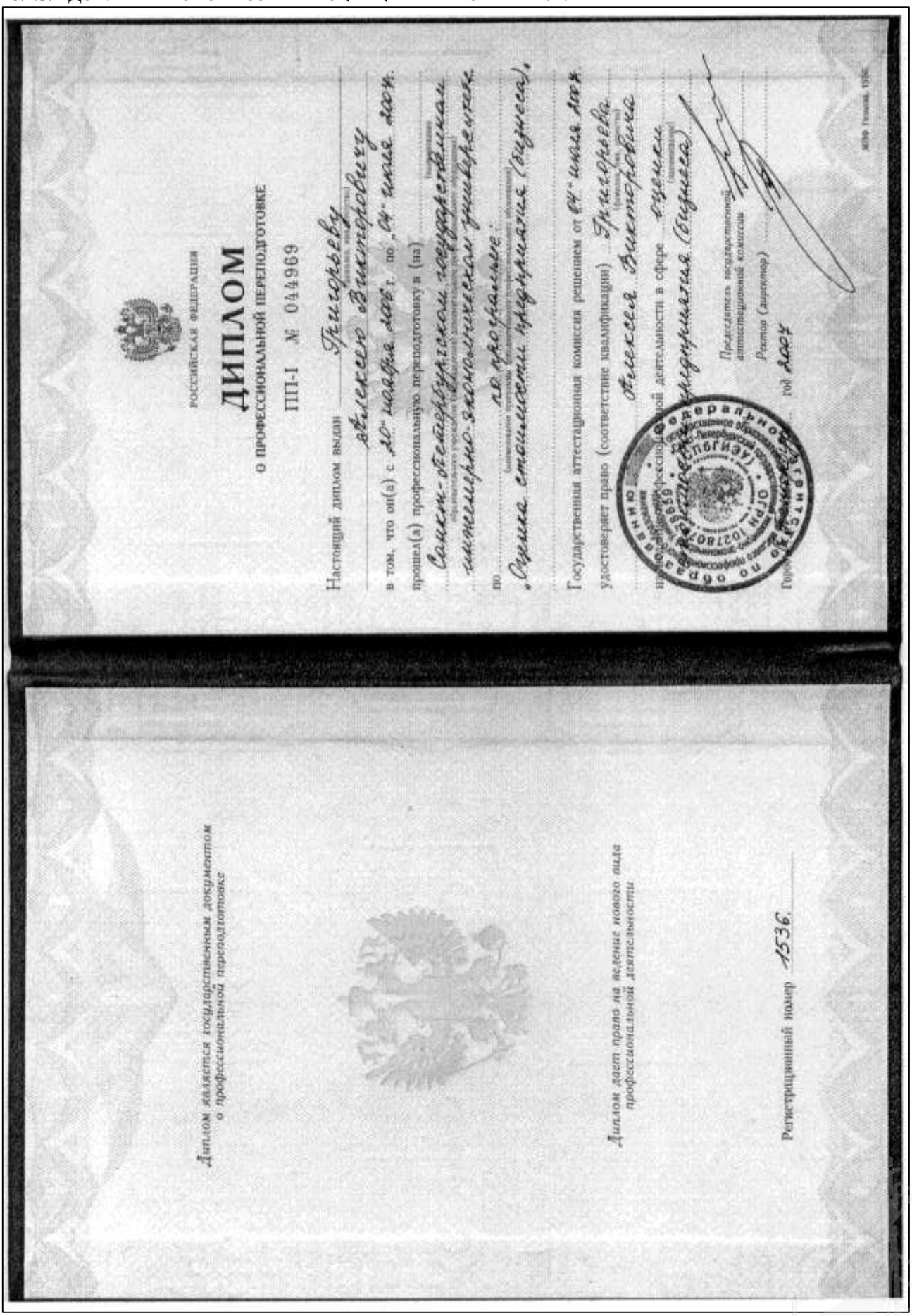
Дата направления Полиса-оферты Страхователю: «27» октября 2023 г.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование", Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б", ИНН 7713056834 КПП 772601001, Расчетный счет 40701810010013000000 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: 781403966674, Паспорт серия - номер

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и в Правилах страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемыми частями Полиса-оферты. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети Интернет: http://www.alfastrah.ru/ru/individuals/b-b-b-b/rules/property/property/property

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

в том, что он(а) с „10" ноября 2006 г. по „04" июня 2007 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)",

Государственная аттестационная комиссия решением от „04" июня 2007 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Григорьева Алексея Викторовича на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Петергоф год 2007

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

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в едином 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

№ 019786-1 «31» мая 2021 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 «31» мая 2021 г. № 201

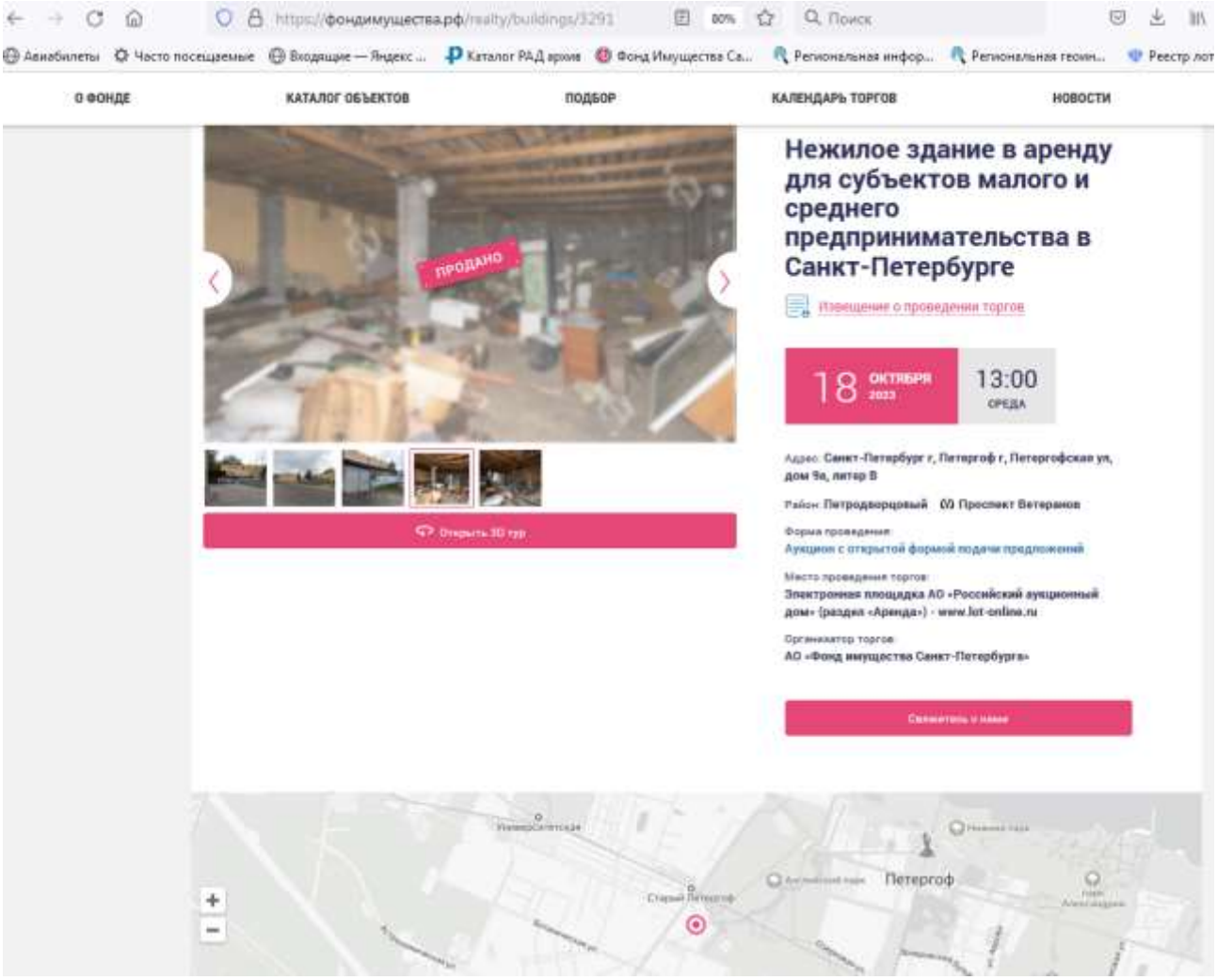
Директор А.С. Бунин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «31» мая 2024 г.

16.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Аналог № 1

https://фондимущества.рф/realty/buildings/3291



Сведения о процедуре

Начальная цена	254 577,27 руб.	Дата публикации	12.09.23
Размер задатка	254 577,27 руб.	Тип сделки	Аренда
Шаг аукциона	12 728,86 руб.	Тип торгов	Электронные
Цена продажи	267 306,13 руб.	Дата начала приема заявок	13.09.23, 09:00
Определение участников торгов	18.10.2023	Дата окончания приема заявок	13.10.23, 10:00
		Срок поступления задатка	13.10.23
		Дата торгов	18.10.23

Документы

- Комплект документов в рамках 127-р.pdf
- Приложение 1 - Форма заявки на участие в аукционе.docx
- Приложение 2 - Проект договора аренды.pdf
- Приложение 4 - Договор о задатке.docx
- Приложение 3 - Образец заявления.docx
- Протокол - Итоговый - г. Петергоф, Петергофская ул., д. 9а, литера В.pdf

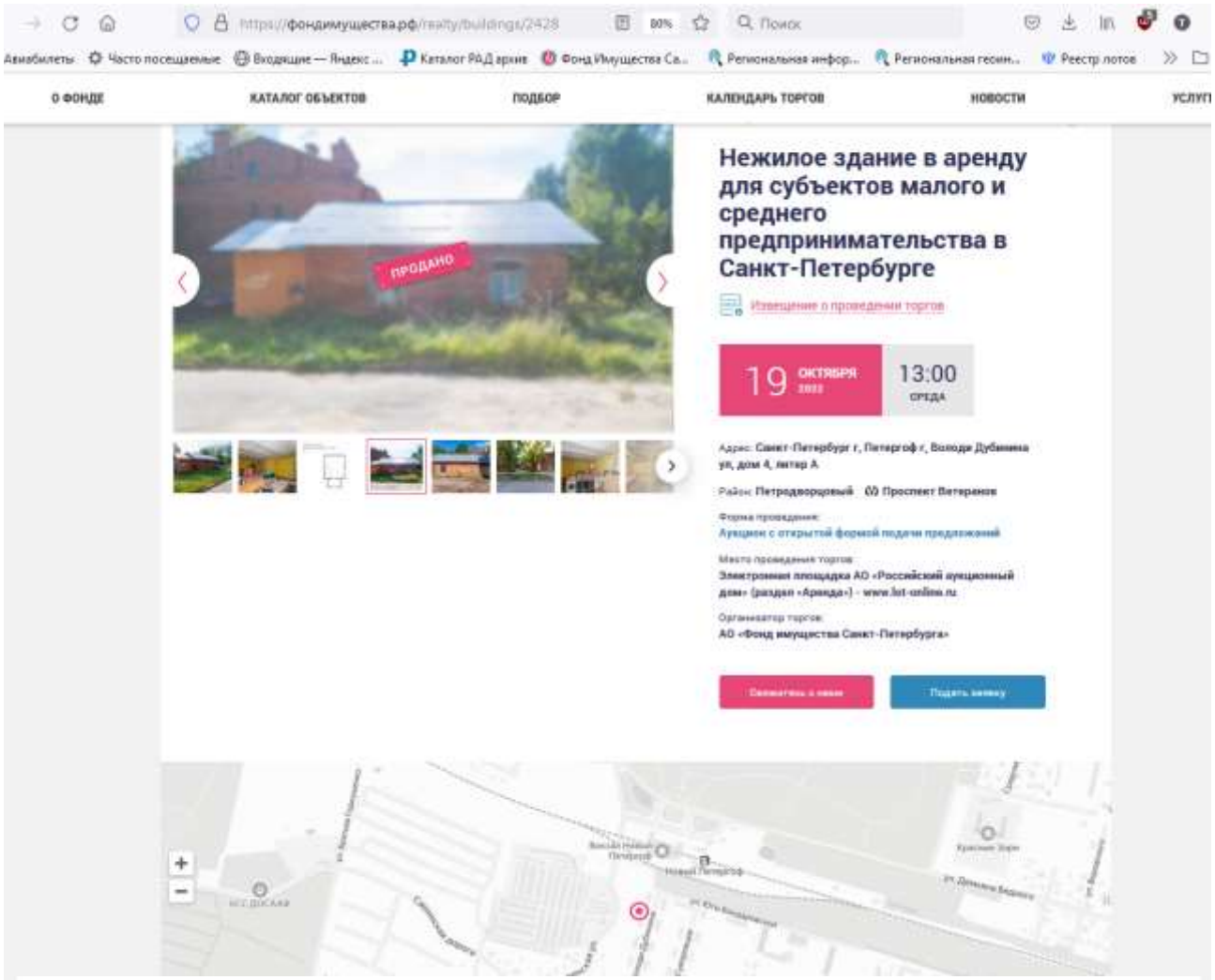
Сведения об объекте

Кадастровый номер	78:40:0019349:1158	Состояние	удовлетворительное
Адрес	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Петергофская ул, дом 9а, литер В	Функциональное назначение	Склад
Площадь кв. м	143,5 м2	Коммуникации	Есть
Этажность	1		

Сделка не предполагает торг, годовая арендная плата указана без учета НДС, без учета КУ и ЭР.

Аналог № 2

https://фондимущества.рф/realty/buildings/2428



Сведения о процедуре

Начальная цена	104 115,24 руб.	Дата публикации	13.09.22
Размер задатка	104 115,24 руб.	Тип сделки	Аренда
Шаг аукциона	5 205,76 руб.	Тип торгов	Электронные
Цена продажи	176 995,91 руб.	Дата начала приема заявок	14.09.22, 09:00
Определение участников торгов	19.10.2022	Дата окончания приема заявок	14.10.22, 10:00
		Срок поступления задатка	14.10.22
		Дата торгов	19.10.22

Документы

- Комплект документов в рамках 127-р.pdf
- Протокол - Итоговый - г. Петергоф, Володи Дубинина ул., д. 4, литера А.pdf
- Приложение 1 - Форма заявки на участие в аукционе.docx
- Приложение 2 - Проект договора аренды.pdf
- Приложение 4 - Договор о задатке.docx
- Приложение 3 - Образец заявления.docx

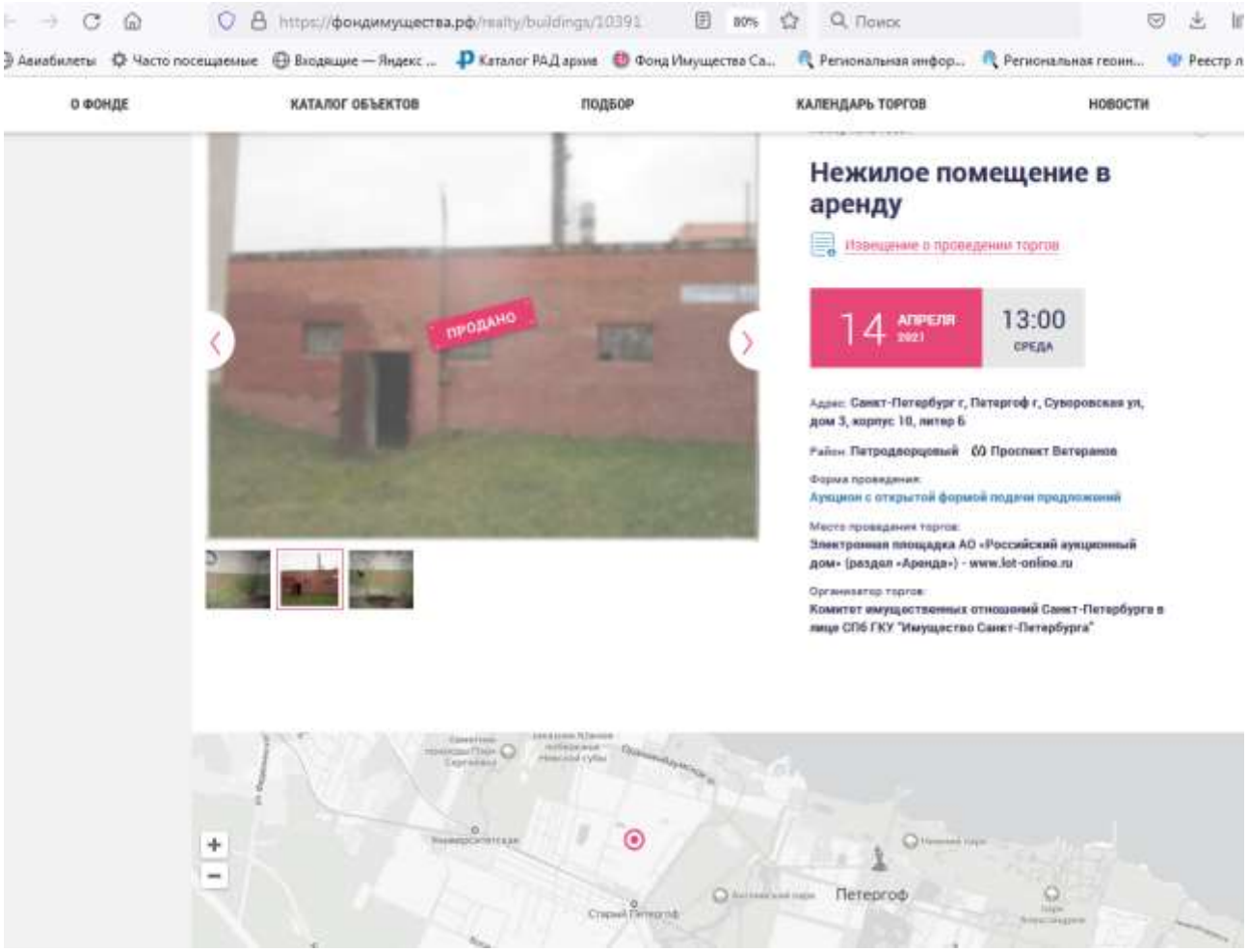
Сведения об объекте

Кадастровый номер	78:40:0019277:42	Состояние	удовлетворительное
Адрес	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Володи Дубинина ул, дом 4, литер А	Функциональное назначение	Торгово-сервисное
Площадь кв. м	55,8 м2	Коммуникации	Есть
Этажность	1, в т.ч. подземных 0		

Сделка не предполагает торг, годовая арендная плата указана без учета НДС, без учета КУ и ЭР.

Аналог № 3

https://фондимущества.рф/realty/buildings/10391



Сведения о процедуре

Начальная цена	81 570,36 руб.	Дата публикации	09.03.21
Размер задатка	81 570,36 руб.	Тип сделки	Аренда
Шаг аукциона	4 078,52 руб.	Дата начала приема заявок	10.03.21, 09:00
Цена продажи	85 648,88 руб.	Дата окончания приема заявок	09.04.21, 10:00
Определение участников торгов	14.04.2021 10:00	Срок поступления задатка	09.04.21
		Дата торгов	14.04.21

Документы

- Приложение 3 - Образец заявления об отсутствии решения о ликвидации, признании банкротом, приостановлении деятельности.docx
- Приложение 1 - Форма заявки на участие в аукционе.docx
- Приложение 2 - Проект договора аренды.pdf
- Комплект документов публикация-100000492.pdf

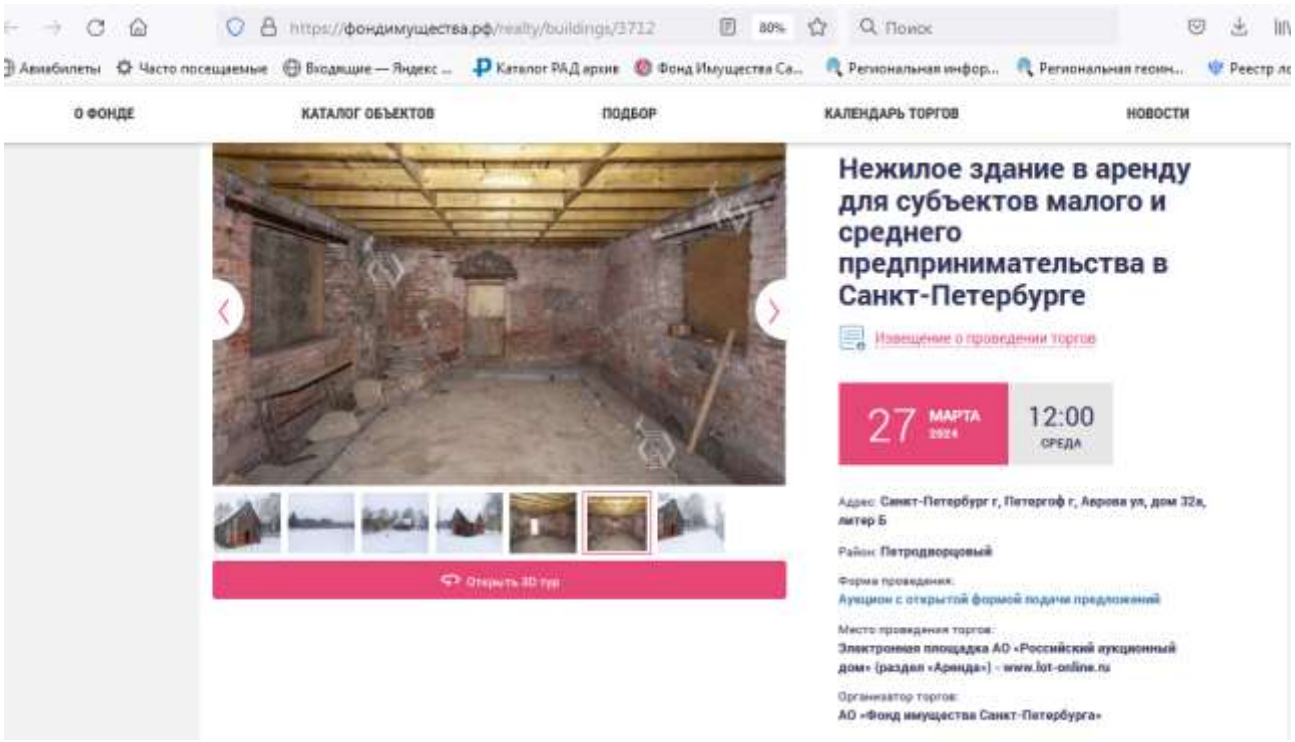
Сведения об объекте

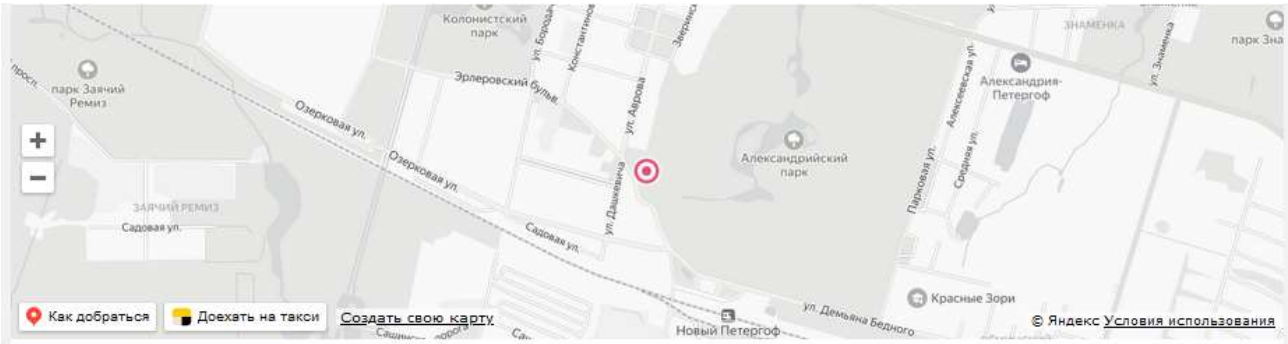
Кадастровый номер	78:40:0019312:2522	Состояние	удовлетворительное
Адрес	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Суворовская ул, дом 3, корпус 10, литер Б	Функциональное назначение	Нежилое
Площадь кв. м	52,8 м2	Коммуникации	Есть
Этажность	1		

Сделка не предполагает торг, годовая арендная плата указана без учета НДС, без учета КУ и ЭР.

Аналог № 4

https://фондимущества.рф/realty/buildings/3712





Сведения о процедуре

Начальная цена	30 891,88 руб.
Размер задатка	30 891,88 руб.
Шаг аукциона	1 544,59 руб.
Определение участников торгов	27.03.2024
Дата публикации	22.02.24
Тип сделки	Аренда
Тип торгов	Электронные
Дата начала приема заявок	23.02.24, 09:00
Дата окончания приема заявок	25.03.24, 10:00
Срок поступления задатка	25.03.24
Дата торгов	27.03.24

Документы

- Приложение 3 - Договор о задатке.docx
- Приложение 1 - Форма заявки на участие в аукционе.docx
- Приложение 2 - Проект договора аренды.pdf
- Комплект документов.pdf

Сведения об объекте

Кадастровый номер	78:40:0019284:1014
Адрес	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Аврова ул, дом 32а, литер Б
Площадь кв. м	32,1 м2
Состояние	удовлетворительное
Функциональное назначение	Нежилое

По уточненным данным представителя Собственника, предложение предполагает торг, арендная ставка указана с учетом НДС, без учета КУ и ЭР.

16.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

16.4.1. Выписка из ЕГРН на здание

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.12.2023, поступившего на рассмотрение 04.12.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7

04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272788147	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025
Номер кадастрового квартала:	78:40:1930402
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:40:193046:0:16
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е
Площадь:	271.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Дворцово-парковый ансамбль Собственной дачи-оранжереи
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1905
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	18086601.48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:1930402:1136
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:1930402:1062
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7

04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272788147	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия, 781510367640056, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и "Оранжерея", 2017-08-25, 07-19-311/17 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Девятко Игорь Викторович, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00A8B4B7BE5A0A0A7B5A5D4A1B Выдан кем: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7

04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272788147	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-05/0023/2009-641 21.12.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		21.12.2009 00:00:00
	номер государственной регистрации:		78-78-05/0025/2009-595
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Опись, выдан 10.07.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00A8B4B7BE5A0A0A7B5A5D4A1B Выдан кем: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7

04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272788147	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025

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

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

Раздел 5 Лист 5

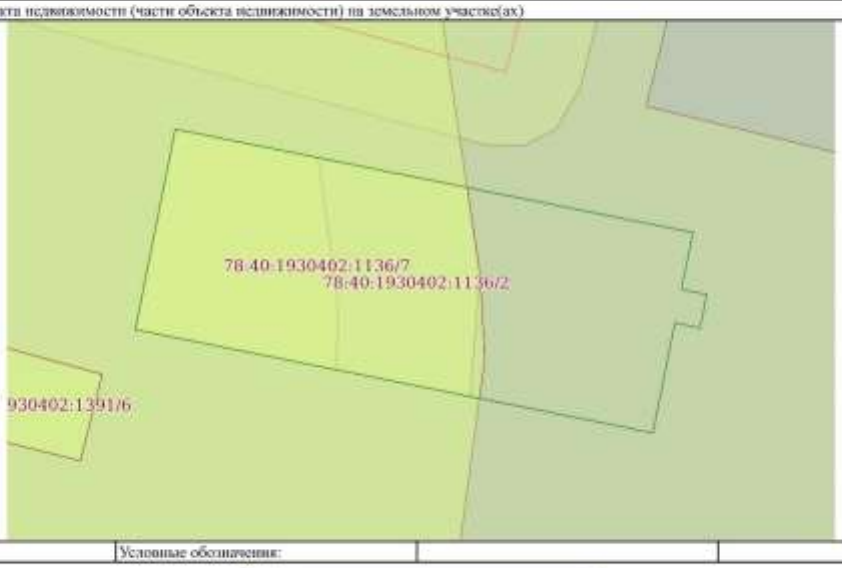
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

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

04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272788147	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025

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



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

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

Раздел 7 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272788147			
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025		

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	78:40:1930402:1062	1	1-Н	Нежилое помещение	данные отсутствуют	271.7

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00A8B4B7BE5E0A0A7B5ACBC4221B8 Выдан кто: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
04.12.2023г. № КУВИ-001/2023-272788147			
Кадастровый номер: 78:40:1930402:1025	Номер этажа (этажей): 1		

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00A8B4B7BE5E0A0A7B5ACBC4221B8 Выдан кто: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

16.4.2. Выписка из ЕГРН на земельный участок

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
краткое 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

17.01.2024г.	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1136

Номер кадастрового квартала:	78:40:1930402
Дата присвоения кадастрового номера:	14.08.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, участок 84а
Площадь, м2:	475 +/- 8
Кадастровая стоимость, руб:	702990.45
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:1930402:1025
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	культурное развитие
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА" (представитель правообладателя), Правообладатель: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербург

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

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

17.01.2024г.	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1136

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:40:1930402:1136-78/005/2019-1 26.08.2019 17:41:37
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: [illegible] Кем выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

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

17.01.2024г.	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1136

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: [illegible] Кем выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

16.4.3. Документы КГИОП (ОКН)

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

Экземпляр № 1

781510367640056

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

ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия

05.09.2015
Дата съемки (число,месяц,год)

2

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Оранжерея

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

кон. XIX - нач. XX вв.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
+		

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Постановление Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» № 527 от 10.07.2001 г.

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

г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

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

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения " Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"» № 10-526 от 13.11.2015 г.

В настоящем документе прошито
Скреплено печатью
3 (три) листа(ов)

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация в плане одноэтажного здания, исторические габариты, конфигурация и высотные отметки двускатной крыши. Конструктивная система: исторический материал стен – кирпич. Архитектурно-художественное решение фасадов: исторический характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, историческое архитектурное решение фасадов в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами; исторический материал (дерево), рисунок расстекловки и цветовое решение оконных заполнений.

- Распоряжение КГИОП «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения " Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"» № 10-470 от 05.10.2015 г.

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

- Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов **3**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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

М.П.

20 . 10 . 2023
Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 417-43-03, факс (812) 710-42-45
e-mail: kgiop@gov.spb.ru http://www. gov.spb.ru
ОКПО 06086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

Штамп

№ 01-43-27048/23-0-0 от 10.11.2023
На № 01-747/23-0-0 от 10.11.2023

СПб ГБУ "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества"

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781510367640056
Наименование объекта культурного наследия	Оранжерея
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	кон. XIX - нач. XX вв.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия федерального значения
Вид объекта культурного наследия	Памятник
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	Входит в ансамбль "Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача""
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/1338315
Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры	Постановление Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» № 527 от 10.07.2001
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Распоряжение КГИОП № 10-526 от 13.11.2015
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 19.01.2009
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 10-470 от 05.10.2015

Заместитель начальника отдела государственного реестра объектов культурного наследия **К.С.Евтеев**

Для документов №6

Петрова А.А.
(812) 417-43-46

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

25 АВГ 2017 № 04.19-311/17

Об утверждении охранного обязательства Собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея», 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 федерального значения «Оранжерея», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: южнее дворца), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления организационного обеспечения, популяризации и 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 координации и контроля Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета 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 организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Первый заместитель председателя КГИОП А.Г. Леонтьев

В настоящем документе прошито и скреплено печатью листа(ов)

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 25 АВГ 2017 № 04-09-341/18

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

"Оранжерея"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

7	8	1	5	1	0	3	6	7	6	4	0	0	5	6

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:

Оранжерея

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:

кон. XIX – нач. XX вв. Входит в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84)

59-340e7100-066107090d7b70

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

федерального [V] регионального [ ] 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:

постановление Правительства РФ № 527 от «10» июля 2001 г.

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

Санкт-Петербург
(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург, г. Петергоф
(населенный пункт)

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

иные сведения:

южнее дворца (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527); Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а (согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.03.2017 № 90/2017/11777747)

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):

границы и режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», утвержденные распоряжением КГИОП от 13.11.2015 № 10-526, согласно приложению №1 к настоящему охранному обязательству.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

59-340e7100-066107090d7b70

предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», определенный распоряжением КГИОП от 05.10.2015 № 10-470, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству.

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

Прилагается: 6 (шесть) изображений,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

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

указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в

соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

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

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

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

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

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

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

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

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

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

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

под склада 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)

об всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причиняющих 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, а предписания, 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 во внутренние помещения и к объекту культурного наследия в Международный день памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

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

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

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

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных

устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;

4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;

5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;

6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;

7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

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

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

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

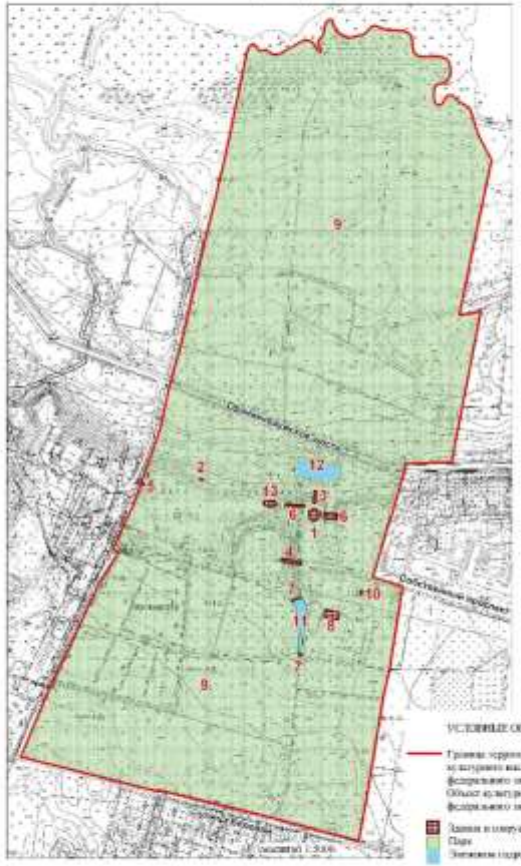
Приложение:

1. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», утвержденные распоряжением КГИОП от 13.11.2015 № 10-526;
2. Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», определенный распоряжением КГИОП от 05.10.2015 № 10-470;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Приложение № 1
к распоряжению КГИОП
от _____№_____

Границы территории
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"» (далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84

1. Схема границ территории объекта:



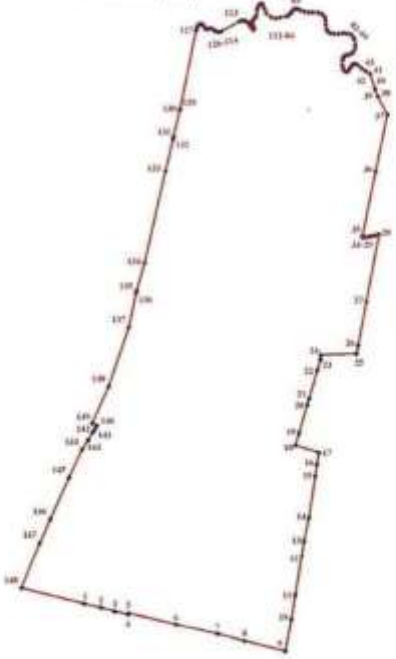
Состав объекта:

1. Дворец
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. А)
2. Колодец (западная дворца)
3. Лестница северная дворца
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, сооружение 2, лит. ДА)
4. Мост (с севера от дворца)
5. Мост (через парк у границы с Сергиевкой)
6. Мосты (два) (через ограда восточная и западная дворца)
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. Ц; г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, сооружение 1, лит. МА)
7. Мосты-плотины (два) (на южном пруду)
8. Оранжерея (южная дворца)
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е)
9. Парк
10. Погреб (южная дворца)
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Д)
11. Пруд (в южной части парка)
12. Пруд с островком (восточная турбина)
13. Аллея Проспект Тропы (западная дворца)
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. Ю)

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 9 проходит вдоль улицы Беловой, от точки 9 до точки 17 на северо-восток, от точки 17 до точки 18 вдоль Собственного проспекта, от точки 18 до точки 24 вдоль Красноармейского пер., от точки 24 до точки 25 вдоль Ораниенбаумского шоссе, от точки 25 до точки 28 на северо-восток, от точки 28 до точки 35 на запад, от точки 35 до точки 37 на северо-восток, от точки 37 до точки 41 на северо-запад, от точки 41 до точки 113 криволинейно, от точки 113 до точки 114 на юго-запад, от точки 114 до точки 127 криволинейно, от точки 127 до точки 139 на юго-запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 139 до точки 140 на юго-восток запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 140 до точки 148 на юго-запад запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 148 до точки 1 на юго-восток.

3. Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории
объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Граница территории объекта культурного наследия

• 1 Номер поворотной (характерной) точки

3

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	89,1057335	87,3225958
2.	89,0969603	87,3581293
3.	89,0896437	87,3867122
4.	89,0829611	87,4147043
5.	89,0856753	87,4155345
6.	89,0612270	87,5151671
7.	89,0398881	87,6019616
8.	89,0246521	87,6581520
9.	89,0022433	87,7433708
10.	89,0722047	87,7562406
11.	89,1237201	87,7647863
12.	89,2057138	87,7784852
13.	89,2372504	87,7836987
14.	89,2836173	87,7941310
15.	89,3678542	87,8073904
16.	89,3927704	87,8112916
17.	89,4178220	87,8154238
18.	89,4329421	87,7666623
19.	89,4570251	87,7737889
20.	89,5159577	87,7912281
21.	89,5296759	87,7956591
22.	89,5878147	87,8128632
23.	89,6096823	87,8193207
24.	89,6189999	87,8202143
25.	89,6211554	87,8953393
26.	89,6388083	87,8987540
27.	89,7291832	87,9162355
28.	89,8692957	87,9433499
29.	89,8668978	87,9355191
30.	89,8653853	87,9301047
31.	89,8644841	87,9255891
32.	89,8637305	87,9204708
33.	89,8625341	87,9136975
34.	89,8625341	87,9079605
35.	89,8657595	87,9084734
36.	89,9991315	87,9361853
37.	90,1156284	87,9607458
38.	90,1526249	87,9406955
39.	90,1671548	87,9354979
40.	90,1695422	87,9349692
41.	90,2002778	87,9250657
42.	90,2059748	87,9159870
43.	90,2113398	87,9075270
44.	90,2192398	87,8993525
45.	90,2217853	87,8940015

4

1	2	3
46.	90,2217853	87,8903373
47.	90,2189658	87,8869585
48.	90,2133214	87,8835745
49.	90,2088102	87,8810418
50.	90,2054214	87,8762408
51.	90,2062752	87,8711700
52.	90,2107812	87,8680715
53.	90,2186917	87,8661046
54.	90,2294112	87,8663848
55.	90,2347710	87,8675058
56.	90,2381544	87,8706096
57.	90,2398461	87,8748396
58.	90,2412585	87,8799156
59.	90,2429503	87,8858323
60.	90,2477408	87,8900570
61.	90,2547923	87,8931555
62.	90,2618491	87,8937213
63.	90,2720047	87,8923095
64.	90,2773644	87,8897715
65.	90,2828032	87,8842619
66.	90,2849903	87,8759605
67.	90,2855543	87,8686373
68.	90,2844264	87,8590563
69.	90,2844370	87,8489043
70.	90,2858441	87,8410153
71.	90,2890115	87,8362037
72.	90,2931855	87,8331264
73.	90,3024978	87,8314344
74.	90,3112410	87,8311436
75.	90,3188617	87,8294568
76.	90,3239369	87,8243914
77.	90,3273361	87,8159314
78.	90,3278526	87,8044152
79.	90,3278579	87,7957965
80.	90,3293019	87,7869981
81.	90,3315733	87,7792889
82.	90,3343981	87,7733722
83.	90,3355312	87,7697027
84.	90,3349673	87,7666042
85.	90,3318632	87,7620992
86.	90,3276365	87,7592810
87.	90,3231252	87,7544852
88.	90,3200211	87,7491289
89.	90,3172069	87,7356035
90.	90,3160790	87,7271435
91.	90,3183399	87,7172875
92.	90,3268038	87,7065750
93.	90,3352730	87,7026253
94.	90,3434575	87,6998070

5

1	2	3
95.	90,3457184	87,6967138
96.	90,3443060	87,6936101
97.	90,3399476	87,6900198
98.	90,3333019	87,6879683
99.	90,3225877	87,6865618
100.	90,3175073	87,6837436
101.	90,3141238	87,6803595
102.	90,3107404	87,6775413
103.	90,3068773	87,6769121
104.	90,3032725	87,6781705
105.	90,2973436	87,6812267
106.	90,2951881	87,6815863
107.	90,2928429	87,6805023
108.	90,2939285	87,6778110
109.	90,3008588	87,6727508
110.	90,3079208	87,6676748
111.	90,3115889	87,6623238
112.	90,3113728	87,6566186
113.	90,3101817	87,6516166
114.	90,2893172	87,6138426
115.	90,2876307	87,6079259
116.	90,2893224	87,6014540
117.	90,2924424	87,5972346
118.	90,2958153	87,5918624
119.	90,2955307	87,5879180
120.	90,2938442	87,5828419
121.	90,2955359	87,5788975
122.	90,3000577	87,5772107
123.	90,3040051	87,5732557
124.	90,3048589	87,5695967
125.	90,3023186	87,5653667
126.	90,2979339	87,5625220
127.	90,2924424	87,5614275
128.	90,2905346	87,5604070
129.	90,1271068	87,5263925
130.	90,1252359	87,5261228
131.	90,0712958	87,5133217
132.	90,0660256	87,5122378
133.	89,9995004	87,4960739
134.	89,8096375	87,4519284
135.	89,7523825	87,4356746
136.	89,7471808	87,4339403
137.	89,6761706	87,4190295
138.	89,5549516	87,3761160
139.	89,4786133	87,3413718
140.	89,4742496	87,3509898
141.	89,4659807	87,3460935
142.	89,4592666	87,3422654
143.	89,4442835	87,3327902

6

1	2	3
144.	89,4249683	87,3196824
145.	89,3666540	87,2925892
146.	89,2811351	87,2523777
147.	89,2351529	87,2304398
148.	89,1394678	87,1908046

Приложение № 2
к охранному обязательству

Предмет охраны
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»
Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84

№ пп	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение:	местоположение и историческое объемно-планировочное решение ансамбля (основные принципы планировки заложены при Петре I, окончательно сложилось к концу XIX века), включающего парк, расположенные на его территории здания, сооружения и объекты гидросистемы: дворец, 1844-1850 гг., арх. Штакеншнейдер А.И., 1955-1960 гг. (восстановление), арх. Бенуа И.Н., 1977-1980 гг. (реставрация фасадов) (№ 1 на плане), церковь Пресвятой Троицы, 1858 г., арх. Штакеншнейдер А.И., 1950-е гг. (восстановление) (№ 13); колодец, XVIII-XIX вв. (№2), лестница, XIX в. (№ 3), мост, сер. XIX в. (№ 4), мост, XIX в., XX в. (№ 5), мосты (два), сер. XVIII в., 1867 г., арх. Ган Э.Л. (№ 6), мосты-плотины (два), XIX в. (№ 7), оранжерея, кон. XIX-нач. XX вв. (№ 8), погреб, кон. XIX-нач. XX вв. (№ 10), пруд, XIX в. № 11), пруд с водосбросом, сер. XIX в. (№ 12) исторически сложившиеся визуальные связи между элементами ансамбля, исторический рельеф территории, исторические панорамные и перспективные виды	

Режим использования территории
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84.

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

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

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

2

1. Дворец, 1844-1850 гг., арх. Штакеншнейдер А.И., 1955-1960 гг. – восстановление, арх. Бенуа И.Н., 1977-1980 гг. - реставрация фасадов

Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литера А

1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания, включая крыльца-террасы по южному и северному фасадам и крыльцо по восточному фасаду; исторические конфигурация (мансардная, с переломом в нижнем уровне и окнами-люкарнами) и габариты крыши; исторический материал окрытия (металл) и колер окраски кровли. исторические дымовые трубы; * здесь и далее под историческим понимается облик памятника по состоянию на 1850-е гг. (проект А.И.Штакеншнейдера)	
2	Конструктивная система здания:	исторические капитальные стены (кирпичные); историческая лестница в подвал – историческое местоположение, габариты, конфигурация, материал ступеней – известняк; исторические сводчатые перекрытия подвала на распалубках;	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен	

3

4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в приемах и формах «второго барокко»; материал отделки цоколя – известняковые блоки; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; исторический колер окраски (по результатам натурных и архивных исследований); историческое местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных и дверных заполнений; две террасы с южного и северного фасадов: местоположение, габариты, конфигурация, материал покрытия площадок и ступеней – известняк; историческое ограждение из фигурных тумб и фигурных металлических решеток ограждений; крыльцо по восточному фасаду – исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал покрытия площадки и ступеней – известняк; две скульптуры львов - исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал; балконы в уровне 2 этажа – исторические местоположение, габариты, конфигурация; фигурные решетки ограждения – исторические материал и рисунок; фигурные кронштейны балконов по восточному и западному фасадам – исторические местоположение, габариты, материал; французские балконы в уровне мансарды - исторические	

4

		местоположение, габариты, конфигурация; фигурные решетки ограждения – исторические материал и рисунок; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: исторические профилированные наличники оконных и дверных проемов; декоративные наличники окон-люкарн; сандрики сложной формы, оформляющие оконные и дверные проемы; тяга в уровне 1 этажа; междуэтажная профилированная тяга; венчающий профилированный карниз с сухариками; фасады с двух сторон фланкируют в уровне первого этажа рустованные пилястры переходящие в уровне второго этажа в каннелированные колонны; исторический парапет с ложной балюстрадой, тумбами и вазонами; исторические местоположение, габариты, конфигурация орнаментального декора, в том числе во фронтонах, в оформлении проемов, в оформлении капителей пилястр; четырехколонный портик в уровне первого этажа оформленный рустованными прямоугольными пилястрами и скульптурами атлантов, с волютообразной нижней частью на фигурной тумбе, в уровне 2 этажа каннелированными колоннами и завершенный лучковыми фронтонами и аттиковым завершением –	

5

		северный и южный фасады; картуши с фигурами ангелов по центральной оси в уровне второго этажа по северному и южному фасадам; лепные вставки в подоконном пространстве 1 этажа с растительным орнаментом, гуттами и рокайлями	

2. Церковь Пресвятой Троицы, 1858 г., арх. Штакеншнейдер А.И., 1950-е гг. (восстановление), Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, лит. В (западнее дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	исторические* габариты и конфигурация здания, включая крыльцо по западному фасаду и подземный ход по северному; конфигурация и габариты крыши, включая купол, световой барабан и луковичную главку; исторический материал окрытия и характер отделки, рисунок декоративных элементов кровли; исторические кресты - местоположение, габариты и конфигурация, материал, характер отделки * здесь и далее под историческим понимается облик памятника по состоянию на 1860-е гг. (проект И.Штакеншнейдера)	
2	Конструктивная система здания:	исторические капитальные стены (кирпичные); исторические сводчатые перекрытия – местоположение, габариты, конфигурация; историческое купольное перекрытие - местоположение, габариты, конфигурация	

6

3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в характере необарокко; исторический колер окраски (по результатам натурных и архивных исследований); материал отделки цоколя – известняковые блоки; материал и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка; историческое местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных и дверных заполнений; гранитное крыльцо на западном фасаде – местоположение, габариты, конфигурация; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: каннелированные полуколонны (материал - известняк) фланкирующие арочные проемы; лучковые фронтоны; пилястры; гладкий фриз и карниз большого выноса; филенки; исторический материал, местоположение, габариты, конфигурация орнаментального декора, в том числе во фронтонах, в оформлении проемов, в оформления капителей пилястр	

7

5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	архитектурно-художественное оформление интерьера в характере необарокко в соответствии с проектом А.И.Штакеншнейдера.	

3. Парк, 1730-е-1740-е гг., 1790-е гг., 1843-1854 гг., инж. Гейрот А.Ф., арх. Штакеншнейдер А.И.
Санкт-Петербург, между Беляева ул. и берегом Финского залива

1	Объемно-пространственное и планировочное решение, рельеф:	**местоположение парка**: территория, сохранившаяся в своих исторических границах и ограниченная с севера южным берегом Финского залива, с юга – улицей Беловой, с востока – историческими дренажно-мелиоративными каналами (непосредственно примыкает к территории «Дачи Бенуа» (земли б. деревни «Бобыльские» и немецкой колонии), с запада непосредственно примыкает к дворцово-парковому ансамблю «Сергиевка»; Ораниенбаумским шоссе (Петергофская дорога) парк делится на две террасы - нижнюю и верхнюю; **исторический рельеф местности:** парк расположен на 2-х террасах (верхней и нижней) бывшего Литоринового моря), в том числе: Литориновый уступ (глинт) с оврагом, разделяющимся не несколько частей, западную и восточную,в западном рукаве оврага – ручей;	

8

объемно-пространственная композиция парка (период создания: начат при Петре I, окончательно сформирован в 1843 - 1850-х годах, проект парка, цветочных партеров и формирование ландшафта – садовые мастера П. Эрлер, И.Карзанов),
в том числе:
центральная композиционная продольная ось парка – участок Ораниенбаумского шоссе (историческая Нижняя Петергофская дорога), разделяющая парк на две террасы;

архитектурные сооружения – объекты культурного наследия на территории парка, их местоположение и исторически сложившаяся роль в организации перспективных и панорамных видов территории парка:

местоположение дворца: на верхней террасе с видовым просмотром на Финский залив – принцип построения усадебных комплексом при Петре I по Нижней Петергофской дороге;

историческая конфигурация склона – откоса верхней террасы парка, на вершине которой размещен дворец;

исторические видовые перспективы, в том числе:
панорамная перспектива с севера на юг по оси дворца: от дворца на Финский залив – лесная просека, являющаяся визуальной связью верхней и нижней террас парка*;
* в настоящее время утрачена

перспектива с Ораниенбаумского шоссе на дворец;
видовая перспектива с Ораниенбаумского шоссе на Троицкую церковь;
перспектива к западу от дворца на Троицкую церковь через мост;
перспектива с южной стороны дворца – визуальный просмотр дворца со стороны собственного сада;

9

овраг сложной конфигурации в плане, пересекающий территорию парка и определяющий его композиционную структуру, его историческая трасса, конфигурация откосов;

историческая планировка и её элементы –
решена в пейзажном стиле с элементами регулярности,
в том числе:
композиционный центр парка – придворцовый участок, образованный тремя историческими регулярными садами (цветочные партеры):
– Собственный сад (к югу от Дворца) ограничен с западной и восточной стороны сохранившимися старовозрастными рядами липы мелколистной (б. шпалерные посадки);
- восточный партер (к востоку от Дворца), с южной стороны и восточной стороны сохранилась дубовая роща;
- Нижний партерный сад (у подножия верхней террасы возле Нижнего пруда), сохранилась фрагментарно рядовая посадка липы мелколистной;
их историческое (XIX в.) планировочное решение, состав насаждений и характер цветочного оформления;
тип партера – разрезной (цветочный);

парковая дорога в створе Собственного проспекта по деревянному мосту через западный овраг до парка «Сергиевка»; от западного оврага до парка «Сергиевка» оформлена дубовой аллеей;

Морская дорога – пейзажная парковая дорога вдоль южного берега Финского залива (проходит через все дворцово-парковые ансамбли, расположенные вдоль Нижней Петергофской дороги);

парковые пейзажные дороги к Троицкой церкви с западной стороны со стороны парка «Сергиевка»;

10

		площадка щебеночно-набивная с западной стороны Троицкой церкви; площадка щебеночно-набивная вокруг дворца; историческое местоположение входа в парк (по дороге под мостом-террасой), обозначенное со стороны Ораниенбаумского шоссе фрагментом кирпичных столбов ворот; сочетание открытых пространств (лугов, полян, прудов, площадок) с ландшафтными группами деревьев, массивами (лесными) деревьев, аллеями, мостами, гидротехническими сооружениями, малыми формами; **акценты парковой ландшафтной композиции** открытого и полуоткрытого пространства, опушек массивов (лесных массивов) – группы, солитеры из хвойных деревьев (лиственница сибирская, сосна обыкновенная, ель европейская, пихта европейская), из лиственных деревьев (дуб черешчатый, липа мелколистная); солитерные посадки дуба черешчатого (утрачены) в нижнем партере, в собственном саду; аллея из дуба черешчатого от западного оврага до парка «Сергиевка»; рядовая посадка липы мелколистной с западной и восточной сторон собственного садика с южной стороны двора; рядовая посадка липы мелколистной по периметру нижнего пруда; дубовая роща (посадки петровского периода – дуб черешчатый) западнее оранжерейного комплекса. дубовая роща (посадки сер. XIX в. – дуб черешчатый) с южной стороны восточного партера; старовозрастные группы липы	

11

		мелколистной, клена остролистного, дуба черешчатого на верхней террасе; исторический видовой состав насаждений и цветников из летников и многолетников; садово-парковые дорожки и площадки, их трассы, ширина, конструкция (щебеночно-набивные); газонные бровки дорог; бетонный погреб на склоне террасы – местоположение, габариты, исторический облик;	
2	Насаждения:	исторический видовой состав: дуб черешчатый, липа мелколистная, ольха черная, клен, ясень, сосна, лиственница сибирская, ива); кустарники – дерен кроваво-красный, спирея дубравколистная; исторический характер посадок в соответствии с проектными и фиксационными материалами XIX века – отдельные и групповые, рядовые, кулисные; исторические рядовые посадки лип в обрамлении Собственного сада, восточного партера и нижнего сада, открытые поляны с дубовыми рощами восточнее Дворца и южнее здания Оранжереи;	

12

		на нижней террасе – ель, сосна, лиственница, ольха, береза;	
3	Малые формы:	каменные постаменты скульптур, ранее находившихся в Собственном саду; фонтаны в Нижнем саду (утрачены в XX в.)	
4	Гидротехническая система:	включает пруды с плотинами, ручьем, колодцем с бассейном, а также дренажно-мелиоративными канавами, характер оформления откосов прудов – булыжным камнем и дерном; булыжное мощение – крепление водотоков; канавы, посредством которых осуществлялся сброс избытков воды из прудов и от ключей (водообеспечение прудов с южной стороны осуществлялось от пруда Бауш посредством дренажно-мелиоративных канав)	

4. колодец, XVIII-XIX вв. (западнее дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	местоположение (на верхнем склоне террасы)	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной облицовки	

13

5. лестница, XIX в. (севернее дворца)

Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, сооружение 2, литера ЛА

1	Объемно-пространственное решение:	трехмаршевая лестница, расположенная на склоне террасы и ведущая от её нижнего уровня к дворцу	
2	Конструктивная система:	известняковые ступени – исторический материал и профиль, гранитный поребрик с тумбами для установки ваз для цветов	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	первоначальное архитектурное решение середины XIX в., в т.ч. мозаичные полы на междумаршевых площадках – историческая техника исполнения, рисунок, цветовое решение	

6. мост, сер. XIX в. (к западу от дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	мост, перекинутый через овраг, идущий в направлении с юга на север к западу от дворца – первоначальное местоположение* * утрачен, в уровне поверхности земли склона оврага сохранились фрагменты каменных конструкций устоев	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев	

14

3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

7. мост, XIX в., XX в. (через овраг у границы с Сергиевкой)

1	Объемно-пространственное решение:	мост, перекинутый через овраг возле границы парка с парком ансамбля Сергиевка – первоначальное местоположение* * утрачен, сохранились фрагменты каменных конструкций устоев	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

8. мосты (два), сер. XVIII в., 1867 г., арх. Ган Э.Л. (через овраги восточнее и западнее дворца) город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литера Б; город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, сооружение 1, литера МА

1	Объемно-пространственное решение:	Церковный мост (Собственный проспект, дом 84, сооружение 1, литера МА), перекинутый через овраг к западу от дворца – исторические (середина XIX в.) местоположение, габариты и конфигурация * * пролетное строение моста утрачено, сохранились фрагменты кирпичных конструкций устоев; Широкий мост (мост-галерея) (Собственный проспект, дом 84, литера Б), перекинутый через овраг к востоку от дворца – исторические (середина XIX в.) местоположение,	

15

		габариты и конфигурация * * пролетное строение моста утрачено, сохранились фрагменты кирпичных сводчатых конструкций устоев	
2	Объемно-пространственное и конструктивное решение:	сохранившиеся элементы исторических (XIX в.) конструкций мостов (фрагменты кирпичных устоев)	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое (исторические (середина XIX в.) архитектурное решение мостов – конфигурация, облик пролетных строений, оформление фасадов, рисунок балюстрад, облик декоративных ваз на балюстрадах	

16

9. мосты-плотины (два), XIX в. (на южном пруду)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, сооружение 1, литера ПА

1	Объемно-пространственное решение:	2 моста-плотины (северный расположен по адресу: Собственный проспект, дом 84а, сооружение 1, литера ПА, южному адрес не присвоен), ограничивающие с южной и северной сторон пруд в южной части парка – первоначальное местоположение, габариты	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев южного моста-плотины северного моста-плотины	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

10. оранжерея, кон. XIX-нач. XX вв. (южнее дворца)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация в плане одноэтажного здания, исторические габариты, конфигурация и высотные отметки двускатной крыши	

17

2	Конструктивная система:	исторический материал стен - кирпич	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	исторический характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, историческое архитектурное решение фасадов в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами; исторический материал (дерево), рисунок расстекловки и цветовое решение оконных заполнений	

11. погреб, кон. XIX-нач. XX вв. (южнее дворца)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Д

1	Объемно-пространственное решение:	сооружение, решенное в виде небольшого холма цилиндрической формы, боковые стены полуциркульной формы – первоначальные местоположение, габариты, конфигурация	
2	Конструктивная система:	бетонные стены и свод	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	исторический характер оформления – неоштукатуренная окрашенная бетонная поверхность, исторические габариты дверного проема, исторический рисунок и материал (дерево) дверного заполнения	

12. пруд, XIX в. (в южной части парка)

1	Объемно-пространственное решение:	пруд, образованный двумя мостами-плотинами (п. 9) в верховьях оврага, расположенного к западу от дворца, по форме близкий к сильно вытянутому в направлении с севера на юг треугольнику – исторические габариты и конфигурация в плане	
2	Конструктивная система:	исторические конфигурация и профиль откосов, их материал (одернованные)	

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: южнее дворца), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84)

1. Общий вид с северо-запада.

2. Вид с юго-запада.

18

13. пруд с водосбросом, сер. XIX в. (нижняя терраса)

1	Объемно-пространственное решение:	исторические местоположение (в саду нижней террасы), габариты и конфигурация пруда в плане	
2	Конструктивная система:	исторические конфигурация и профиль откосов берегов пруда, их материал (одернованные); историческое местоположение, габариты и конструктивное решение водосброса; исторические конструкции моста, расположенного с южной стороны пруда у впадения в него ручья	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение моста в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами – арочный однопролетный мост, облицованный гранитом	

3. Внутреннее помещение.

4. Внутреннее помещение.

5. Внутреннее помещение.

6. Стропильная система.

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

Санкт-Петербург, город Петергоф,
Собственный проспект, дом 84а, литера Е
(Адрес объекта)

«10» августа 2017 г.

Представитель органа государственной охраны:
ведущий специалист отдела пригородных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия О.А.Баталова,
(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

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

«Оранжерея», в составе комплекса Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача" – объект культурного наследия федерального значения, на основании постановления Правительства РФ № 527 от 10.07.2001
(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург
(Республика, область, район)

г. Петергоф
(Город)

улица Собственный проспект д. 84а литер Е офис -

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Отмостки отсутствует. К восточной стороне примыкает позднейшая деревянная пристройка, у западной стороны также расположено временное деревянное сооружение. Штукатурный слой фасадов, печных труб, профилированного карниза практически утрачен. В кирпичной кладке стен имеются трещины, наблюдается утрата шовного раствора, разрушение кирпича, наблюдаются следы увлажнения в нижней части стен. Кровля мягкая. Оконные заполнения деревянные, со стороны фасадов закрыты поликарбонатными листами, со стороны помещений полиэтиленовой пленкой. Лучковые перемычки усилены металлическими швеллерами.

Дверные заполнения деревянные поздние. Сети инженерного обеспечения в неудовлетворительном состоянии, часть отсутствует.

В помещениях полы бетонные в южном крыле, деревянные в северном крыле, потолки деревянные, стены южного крыла оштукатуренные, стены северного крыла не оштукатурены. Помещения находятся в неудовлетворительном состоянии.

(краткая характеристика объекта культурного наследия в связи, прямо и косвенно с историей его сооружения)

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

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

имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

не имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

не имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

имеется

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны: (Подпись) Ольга Александровна Баталова (Ф.И.О. полностью)

2

- мауэрлат: деревянный;		✓		
- стропила: деревянные;		✓		
- обрешетка: деревянная;		✓		
- кровля: металлическая;		✓		
д) главы и шатры:				
- конструкции:			✓	
- покрытие:			✓	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба:			✓	
- трубы:			✓	
- сливы:			✓	
ж) фасады:				
- облицовка стен: гладкая штукатурка;		✓		
- окраска стен: окраска по штукатурке;				✓
- монументальная живопись:			✓	
- лепнина:			✓	
- декоративные элементы:			✓	
- карнизы: венчающий профилированный карниз;		✓		
- пилястры:			✓	
- балконы:			✓	
- лоджии:			✓	
- крыльца:			✓	
- окна: проемы прямоугольной формы, поздние с деревянным заполнением;		✓		
- двери: поздние, проемы прямоугольной формы, глухие с деревянным заполнением;				
з) интерьеры помещений: * исторические интерьеры утрачены				
- полы: плитка, доска, открытый грунт;		✓		
- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов):				✓
- стены: оштукатурены, окрашены;				✓
- перегородки: позднейшие дощатые;		✓		
- живопись:			✓	
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения:			✓	
- карнизы:			✓	
- лестницы:			✓	
- двери:			✓	
и) монументы:				
- постамент:			✓	
- скульптура:			✓	
- обелиск:			✓	
- колонна:			✓	
к) инженерные коммуникации:				
- электроснабжение:		✓		
- отопление:			✓	
- водопровод:			✓	
- канализация:			✓	
л) территория объекта культурного наследия: в границах территории объекта культурного				

УТВЕРЖДАЮ
Начальник Управления по охране и использованию объектов культурного наследия

Е.Е. Ломакина

«30» октября 20 20 г.

АКТ
проведения обследования состояния и фотофиксации объекта культурного наследия

Санкт-Петербург
г. Петергоф

«28» октября 2020 г.

Представитель КГИОП, в лице специалиста 1-й категории отдела пригородных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Пашенниной Ю.О. произвел осмотр и фотофиксацию объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея» в составе комплекса «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527) и составил данный акт (далее-акт).

Годы постройки (перестройки) и архитектор: кон. XIX – нач. XX вв.

1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				
а) основания:				
- фундамент: ленточный бутовый;		✓		
- цоколи:			✓	
- отмостки:			✓	
б) несущие конструкции:				
- стены: кирпичные;		✓		
- колонны, столбы:			✓	
в) перекрытия:				
- межэтажные (чердачные):				✓
- перемычки оконных и дверных проемов: прямые;		✓		
г) крыша: двускатная с дымовыми трубами (3 шт.);				

3

наследия федерального значения «Парк», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача».				
2. Предметы декоративно-прикладного искусства:			✓	
3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории:				

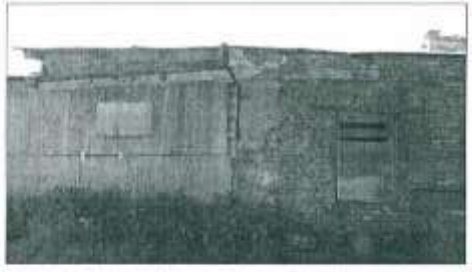
- фундамент: наблюдаются трещины и осадки капитальных стен; наблюдается нарушение гидроизоляции (следы намокания и биопоражения на стенах внутренних помещений);
- стены: деструкция кирпичной кладки, утраты, вывалы кирпича, сколы, трещины, выбоины, выветривание шовного раствора;
- перекрытие чердачное: историческое утрачено; дощатое перекрытие по деревянным балкам, деструкция, утрата элементов, биопоражения, следы намокания;
- мауэрлат: наблюдается рассыхание древесины;
- стропила: рассыхание древесины, локальные участки намокания, биопоражения;
- обрешетка: локальные участки намокания, биопоражения;
- кровля: коррозирована;
- облицовка стен: штукатурный слой северного фасада утрачен, южный фасад - наблюдаются деструкция, утраты штукатурного слоя, в том числе до оголения кирпичной кладки, трещины в штукатурном слое;
- карнизы: наблюдается оголение до кирпичной кладки, вывалы кирпича, деструкция кирпичной кладки, трещины, выветривание шовного раствора;
- окна: частично утрачены, заколочены, защиты; наблюдается рассыхание древесины, утрата окрасочного слоя;

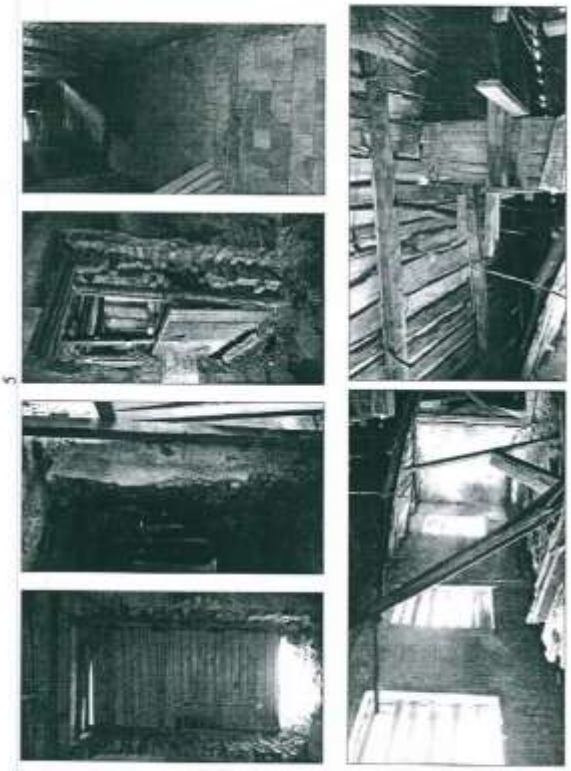
интерьеры помещений: исторические интерьеры утрачены

- полы: утраты напольного покрытия до открытого грунта;
- стены: штукатурный и окрасочный слои утрачены, до оголения до кирпичной кладки; наблюдается деструкция кирпичной кладки; следы загрязнений и биопоражения;

3. ФОТОФИКСАЦИЯ:

4





Предприятие КГИОП

А.С. СОКОЛЬНОВ

подпись

Ю.О.Пащенко

ФИО

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Минкультуры России)

ПРИКАЗ

27 ноября 2015 г. Москва № 22045-р

О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея», кон. XIX – нач. XX вв., входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово–парковый ансамбль «Собственная дача», XVIII–XX вв. (г. Санкт-Петербург), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

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

1. Зарегистрировать объект культурного наследия федерального значения «Оранжерея», кон. XIX – нач. XX вв. (далее – памятник), расположенного по адресу (местонахождение): г. Санкт–Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово–парковый ансамбль «Собственная дача», XVIII–XX вв., в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781510367640056**.

2. Департаменту управления имуществом и инвестиционной политики (Б.Д.Мазо) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Статс-секретарь — заместитель Министра Г.У.Пирумов

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

05.10.2015 № 10-470

Об определении предмета охраны
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литеры А, Б, В, сооружение 1, литера МА, сооружение 2, литера ЛА; Собственный проспект, дом 84а, литеры Е, Д, сооружение 1, литера ПА (г. Петергоф, Собственный просп., 84), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать утратившими силу распоряжения КГИОП от 05.02.2015 № 10-51 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Пресвятой Троицы» и от 25.03.2015 № 10-122 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворец».

3. Начальнику отдела государственного учёта объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя Комитета –
начальник Управления государственного
учёта объектов культурного наследия Г.Р.Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП
от 05.10.2015 № 10-470

Предмет охраны
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»
Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84

№ пп	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение:	местоположение и историческое объемно-планировочное решение ансамбля (основные принципы планировки заложены при Петре I, окончательно сложилось к концу XIX века), включающего парк, расположенные на его территории здания, сооружения и объекты гидросистемы: дворец, 1844-1850 гг., арх. Штакеншнейдер А.И., 1955-1960 гг. (восстановление), арх. Бенуа И.Н., 1977-1980 гг. (реставрация фасадов) (№ 1 на плане), церковь Пресвятой Троицы, 1858 г., арх. Штакеншнейдер А.И., 1950-е гг. (восстановление) (№ 13); колодец, XVIII-XIX вв. (№2), лестница, XIX в. (№ 3), мост, сер. XIX в. (№ 4), мост, XIX в., XX в. (№ 5), мосты (два), сер. XVIII в., 1867 г., арх. Ган Э.Л. (№ 6), мосты-плотины (два), XIX в. (№ 7), оранжерея, кон. XIX-нач. XX вв. (№ 8), погреб, кон. XIX-нач. XX вв. (№ 10), пруд, XIX в. № 11), пруд с водосбросом, сер. XIX в. (№ 12) исторически сложившиеся визуальные связи между элементами ансамбля, исторический рельеф территории, исторические панорамные и перспективные виды	

2

1. Дворец, 1844-1850 гг., арх. Штакеншнейдер А.И., 1955-1960 гг. – восстановление; арх. Бенуа И.Н., 1977-1980 гг. - реставрация фасадов

Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литера А

1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания, включая крыльца-террасы по южному и северному фасадам и крыльцо по восточному фасаду; исторические конфигурация (мансардная, с переломом в нижнем уровне и окнами-люкарнами) и габариты крыши; исторический материал покрытия (металл) и колер окраски кровли. исторические дымовые трубы; * здесь и далее под историческим понимается облик памятника по состоянию на 1850-е гг. (проект А.И.Штакеншнейдера)	
2	Конструктивная система зданий:	исторические капитальные стены (кирпичные); историческая лестница в подвал – историческое местоположение, габариты, конфигурация, материал ступеней – известняк; исторические сводчатые перекрытия подвала на распалубках;	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен	

3

4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в приемах и формах «второго барокко»; материал отделки цоколя – известняковые блоки; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; исторический колер окраски (по результатам натурных и архивных исследований); историческое местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных и дверных заполнений; две террасы с южного и северного фасадов: местоположение, габариты, конфигурация, материал покрытия площадок и ступеней – известняк; историческое ограждение из фигурных тумб и фигурных металлических решеток ограждений; крыльцо по восточному фасаду – историческое местоположение, габариты, конфигурация, материал покрытия площадки и ступеней – известняк; две скульптуры львов - историческое местоположение, габариты, конфигурация, материал; балконы в уровне 2 этажа – историческое местоположение, габариты, конфигурация; фигурные решетки ограждения – исторические материал и рисунок; фигурные кронштейны балконов по восточному и западному фасадам – историческое местоположение, габариты, материал; французские балконы в уровне мансарды - исторические	

4

		местоположение, габариты, конфигурация; фигурные решетки ограждения – исторические материал и рисунок; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: исторические профилированные наличники оконных и дверных проемов; декоративные наличники окон-люкарн; свидрики сложной формы, оформляющие оконные и дверные проемы; тяга в уровне 1 этажа; междуэтажная профилированная тяга; венчающий профилированный карниз с сухарниками; фасады с двух сторон фланкируют в уровне первого этажа рустованные пилястры переходящие в уровне второго этажа в канелированные колонны; исторический парапет с ложной балюстрадой, тумбами и назонами; исторические местоположение, габариты, конфигурация орнаментального декора, в том числе во фронтонах, в оформлении проемов, в оформлении капителей пилястр; четырехколонный портик в уровне первого этажа оформленный рустованными прямоугольными пилястрами и скульптурами атлантов, с волютообразной нижней частью на фигурной тумбе, в уровне 2 этажа канелированными колоннами и завершенный лучковыми фронтонами и аттиковым завершением –	

5

		северный и южный фасады; картуши с фигурами ангелов по центральной оси в уровне второго этажа по северному и южному фасадам; лепные вставки в подоконном пространстве 1 этажа с растительным орнаментом, гуттами и рокайлями	

2. Церковь Пресвятой Троицы, 1858 г., арх. Штакеншнейдер А.И., 1950-е гг. (восстановление), Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, лит. В (западнее дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	исторические* габариты и конфигурация здания, включая крыльцо по западному фасаду и подземный ход по северному; конфигурация и габариты крыши, включая купол, световой барабан и луковичную главку; исторический материал окрытия и характер отделки, рисунок декоративных элементов кровли; исторические кресты - местоположение, габариты и конфигурация, материал, характер отделки * здесь и далее под историческим понимается облик памятника по состоянию на 1860-е гг. (проект А.И.Штакеншнейдера)	
2	Конструктивная система здания:	исторические капитальные стены (кирпичные); исторические сводчатые перекрытия – местоположение, габариты, конфигурация; историческое купольное перекрытие - местоположение, габариты, конфигурация	

6

3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в характере необарокко; исторический колер окраски (по результатам натурных и архивных исследований); материал отделки цоколя – известняковые блоки; материал и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка; историческое местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных и дверных заполнений; гранитное крыльцо на западном фасаде – местоположение, габариты, конфигурация; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: каннелированные полуколонны (материал - известняк) фланкирующие арочные проемы; лучковые фронтоны; пилястры; гладкий фриз и карниз большого выноса; филенки; исторический материал, местоположение, габариты, конфигурация орнаментального декора, в том числе во фронтонах, в оформлении проемов, в оформлении капителей пилястр	

7

5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	архитектурно-художественное оформление интерьера в характере необарокко в соответствии с проектом А.И.Штакеншнейдера.	

3. Парк, 1730-е-1740-е гг., 1790-е гг., 1843-1854 гг., инж. Гейрот А.Ф., арх. Штакеншнейдер А.И.
Санкт-Петербург, между Беляева ул. и берегом Финского залива

1	Объемно-пространственное и планировочное решение, рельеф:	**местоположение парка**: территория, сохранившаяся в своих исторических границах и ограниченная с севера южным берегом Финского залива, с юга – улицей Беловой, с востока – историческими дренажно-мелиоративными канавами (непосредственно примыкает к территории «Дача Бенуа» (земли б. деревни «Бобыльская» и немецкой колонии), с запада непосредственно примыкает к дворцово-парковому ансамблю «Сергиевка»; Ораниенбаумским шоссе (Петергофская дорога) парк делится на две террасы - нижнюю и верхнюю; **исторический рельеф местности:** парк расположен на 2-х террасах (верхней и нижней) бывшего Литоринового моря), в том числе: Литориновый уступ (глинт) с оврагом, разделяющимся не несколько частей, западную и восточную,в западном рукаве оврага – ручей;	

8

		объемно-пространственная композиция парка (период создания: начат при Петре I, окончательно сформирован в 1843 - 1850-х годах, проект парка, цветочных партеров и формирование ландшафта – садовые мастера П. Эрлер, И.Карзанов), в том числе: центральная композиционная продольная ось парка – участок Ораниенбаумского шоссе (историческая Нижняя Петергофская дорога), разделяющая парк на две террасы; **архитектурные сооружения** – объекты культурного наследия на территории парка, их местоположение и исторически сложившаяся роль в организации перспективных и панорамных видов территории парка: **местоположение дворца:** на верхней террасе с видовым просмотром на Финский залив – принцип построения усадебных комплексом при Петре I по Нижней Петергофской дороге; историческая конфигурация склона – откоса верхней террасы парка, на вершине которой размещен дворец; **исторические видовые перспективы,** в том числе: панорамная перспектива с севера на юг по оси дворца: от дворца на Финский залив – лесная просека, являющаяся визуальной связью верхней и нижней террас парка*; * в настоящее время утрачена перспектива с Ораниенбаумского шоссе на дворец; видовая перспектива с Ораниенбаумского шоссе на Троицкую церковь; перспектива к западу от дворца на Троицкую церковь через мост; перспектива с южной стороны дворца - визуальный просмотр дворца со стороны собственного сада;	

9

		овраг сложной конфигурации в плане, пересекающий территорию парка и определяющий его композиционную структуру, его историческая трасса, конфигурация откосов; **историческая планировка и её элементы** – решена в пейзажном стиле с элементами регулярности, в том числе: композиционный центр парка – придворцовый участок, образованный тремя историческими регулярными садами (цветочные партеры): – Собственный сад (к югу от Дворца) ограничен с западной и восточной стороны сохранившимися старовозрастными рядами липы мелколистной (б. шпалерные посадки); - восточный партер (к востоку от Дворца), с южной стороны и восточной стороны сохранилась дубовая роща; - Нижний партерный сад (у подножия верхней террасы возле Нижнего пруда), сохранилась фрагментарно рядовая посадка липы мелколистной; их историческое (XIX в.) планировочное решение, состав насаждений и характер цветочного оформления; тип партера – разрезной (цветочный); парковая дорога в створе Собственного проспекта по деревянному мосту через западный овраг до парка «Сергиевка»; от западного оврага до парка «Сергиевка» оформлена дубовой аллеей; Морская дорога – пейзажная парковая дорога вдоль южного берега Финского залива (проходит через все дворцово-парковые ансамбли, расположенные вдоль Нижней Петергофской дороги); парковые пейзажные дороги к Троицкой церкви с западной стороны со стороны парка «Сергиевка»;	

10

		площадка щебеночно-набивная с западной стороны Троицкой церкви; площадка щебеночно-набивная вокруг дворца; историческое местоположение входа в парк (по дороге под мостом-террасой), обозначенное со стороны Ораниенбаумского шоссе фрагментом кирпичных столбов ворот; сочетание открытых пространств (лугов, полян, прудов, площадок) с ландшафтными группами деревьев, массивами (лесными) деревьев, аллеями, мостами, гидротехническими сооружениями, малыми формами; **акценты парковой ландшафтной композиции** открытого и полуоткрытого пространства, опушек массивов (лесных массивов) – группы, солитеры из хвойных деревьев (лиственница сибирская, сосна обыкновенная, ель европейская, пихта европейская), из лиственных деревьев (дуб черешчатый, липа мелколистная); солитерные посадки дуба черешчатого (утрачены) в нижнем партере, в собственном саду; аллея из дуба черешчатого от западного оврага до парка «Сергиевка»; рядовая посадка липы мелколистной с западной и восточной сторон собственного сада с южной стороны двора; рядовая посадка липы мелколистной по периметру нижнего пруда; дубовая роща (посадки петровского периода – дуб черешчатый) западнее оранжерейного комплекса. дубовая роща (посадки сер. XIX в. – дуб черешчатый) с южной стороны восточного партера; старовозрастные группы липы	

11

		мелколистной, клена остролистного, дуба черешчатого на верхней террасе; исторический видовой состав насаждений и цветников из летников и многолетников; садово-парковые дорожки и площадки, их трассы, ширина, конструкция (щебеночно-набивные); газонные бровки дорог; бетонный погреб на склоне террасы – местоположение, габариты, исторический облик;	
2	Насаждения:	исторический видовой состав: дуб черешчатый, липа мелколистная, ольха черная, клен, ясень, сосна, лиственница сибирская, ива); кустарники – дерен кроваво-красный, спирея дубравколистная; исторический характер посадок в соответствии с проектными и фиксационными материалами XIX века – отдельные и групповые, рядовые, кулисные; исторические рядовые посадки лип в обрамлении Собственного сада, восточного партера и нижнего сада, открытые поляны с дубовыми рощами восточнее Дворца и южнее здания Оранжереи;	

12

		на нижней террасе – ель, сосна, лиственница, ольха, береза;	
3	Малые формы:	каменные постаменты скульптур, ранее находившихся в Собственном саду; фонтаны в Нижнем саду (утрачены в XX в.)	
4	Гидротехническая система:	включает пруды с плотинами, ручьем, колодцем с бассейном, а также дренажно-мелиоративными каналами, характер оформления откосов прудов – булыжным камнем и дерном; булыжное мощение - крепление водотоков; каналы, посредством которых осуществлялся сброс избытков воды из прудов и от ключей (водообеспечение прудов с южной стороны осуществлялось от пруда Бауш посредством дренажно-мелиоративных канав)	

4. колодец, XVIII-XIX вв. (западнее дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	местоположение (на верхнем склоне террасы)	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной облицовки	

13

5. лестница, XIX в. (севернее дворца)

Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, сооружение 2, литера ЛА

1	Объемно-пространственное решение:	трехмаршевая лестница, расположенная на склоне террасы и ведущая от её нижнего уровня к дворцу	
2	Конструктивная система:	известняковые ступени – исторический материал и профиль, гранитный поребрик с тумбами для установки ваз для цветов	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	первоначальное архитектурное решение середины XIX в., в т.ч. мозаичные полы на междумаршевых площадках – историческая техника исполнения, рисунок, цветовое решение	

6. мост, сер. XIX в. (к западу от дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	мост, перекинутый через овраг, идущий в направлении с юга на север к западу от дворца – первоначальное местоположение* * утрачен, в уровне поверхности земли склона оврага сохранилось фрагменты каменных конструкций устоев	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев	

14

3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

7. мост, XIX в., XX в. (через овраг у границы с Сергиевкой)

1	Объемно-пространственное решение:	мост, перекинутый через овраг возле границы парка с парком ансамбля Сергиевка – первоначальное местоположение* * утрачен, сохранились фрагменты каменных конструкций устоев	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

8. мосты (два), сер. XVIII в., 1867 г., арх. Ган Э.Л. (через овраги восточнее и западнее дворца) город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литера Б; город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, сооружение 1, литера МА

1	Объемно-пространственное решение:	Церковный мост (Собственный проспект, дом 84, сооружение 1, литера МА), перекинутый через овраг к западу от дворца – исторические (середина XIX в.) местоположение, габариты и конфигурация * * пролетное строение моста утрачено, сохранились фрагменты кирпичных конструкций устоев; Широкий мост (мост-галерея) (Собственный проспект, дом 84, литера Б), перекинутый через овраг к востоку от дворца – исторические (середина XIX в.) местоположение,	

15

		габариты и конфигурация * * пролетное строение моста утрачено, сохранились фрагменты кирпичных сводчатых конструкций устоев	
2	Объемно-пространственное и конструктивное решение:	сохранившиеся элементы исторических (XIX в.) конструкций мостов (фрагменты кирпичных устоев)	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое (исторические (середина XIX в.) архитектурное решение мостов – конфигурация, облик пролетных строений, оформление фасадов, рисунок балюстрад, облик декоративных ваз на балюстрадах	

16

9. мосты-плотины (два), XIX в. (на южном пруду)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, сооружение 1, литера ПА

1	Объемно-пространственное решение:	2 моста-плотины (северный расположен по адресу: Собственный проспект, дом 84а, сооружение 1, литера ПА, южному адрес не присвоен), ограничивающие с южной и северной сторон пруд в южной части парка – первоначальное местоположение, габариты	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев южного моста-плотины	
		северного моста-плотины	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

10. оранжерея, кон. XIX-нач. XX вв. (южнее дворца)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация в плане одноэтажного здания, исторические габариты, конфигурация и высотные отметки двускатной крыши	

17

2	Конструктивная система:	исторический материал стен - кирпич	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	исторический характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, историческое архитектурное решение фасадов в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами; исторический материал (дерево), рисунок расстекловки и цветовое решение оконных заполнений	

11. погреб, кон. XIX-нач. XX вв. (южнее дворца)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Д

1	Объемно-пространственное решение:	сооружение, решенное в виде небольшого холма цилиндрической формы, боковые стены полуциркульной формы – первоначальное местоположение, габариты, конфигурация	
2	Конструктивная система:	бетонные стены и свод	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	исторический характер оформления – неоштукатуренная окрашенная бетонная поверхность, исторические габариты дверного проема, исторический рисунок и материал (дерево) дверного заполнения	

12. пруд, XIX в. (в южной части парка)

1	Объемно-пространственное решение:	пруд, образованный двумя мостами-плотинами (п. 9) в верховьях оврага, расположенного к западу от дворца, по форме близкий к сильно вытянутому в направлении с севера на юг треугольнику – исторические габариты и конфигурация в плане	
2	Конструктивная система:	исторические конфигурация и профиль откосов, их материал (одернованные)	

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

13.11.2015 № 10-526

Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 9.1, статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.59 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651:

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84, согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84, согласно приложению № 2 к настоящему распоряжению.

2. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

2.1. Внесение информации о границах территории и режиме использования территории объекта культурного наследия, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

2.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга копий настоящего распоряжения в срок, не превышающий пять рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

18

13. пруд с водосбросом, сер. XIX в. (нижняя терраса)

1	Объемно-пространственное решение:	историческое местоположение (в саду нижней террасы), габариты и конфигурация пруда в плане	
2	Конструктивная система:	историческая конфигурация и профиль откосов берегов пруда, их материал (одернованные); историческое местоположение, габариты и конструктивное решение водосброса; исторические конструкции моста, расположенного с южной стороны пруда у впадения в него ручья	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение моста в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами – арочный однопролетный мост, облицованный гранитом	

Приложение № 1
к распоряжению КГИОП
от 13.11.2015 № 10-526

Границы территории
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"» (далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, 84

1. Схема границ территории объекта:

Состав объекта:

1. Дворец (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. А)
2. Колодец (западнее дворца)
3. Лестница (северное дворца) (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, сооружение 2, лит. ЛА)
4. Мост (с юга от дворца)
5. Мост (через ограду у границы с Сергиевкой)
6. Мосты (два) (через ограду восточнее западнее дворца) (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. Ц; г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, сооружение 1, лит. МА)
7. Мосты-плотины (два) (на южном пруду)
8. Оранжерея (южнее дворца) (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е)
9. Парк
10. Погреб (южнее дворца) (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Д)
11. Круг (в южной части парка)
12. Круг с шиповником (южная терраса)
13. Цветник Пресвятой Троицы (западнее дворца) (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. Ю)

2

2.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

2.4. Размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

3. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия обеспечить внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учета объектов культурного наследия.

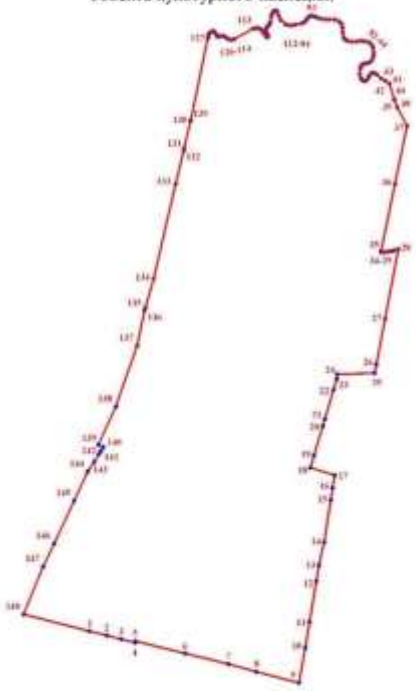
Заместитель председателя КГИОП –
начальник Управления государственного учета
объектов культурного наследия Г. Р. Аганова

2

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 9 проходит вдоль улицы Беловой, от точки 9 до точки 17 на северо-восток, от точки 17 до точки 18 вдоль Собственного проспекта, от точки 18 до точки 24 вдоль Красноармейского пер., от точки 24 до точки 25 вдоль Ораниенбаумского шоссе, от точки 25 до точки 28 на северо-восток, от точки 28 до точки 35 на запад, от точки 35 до точки 37 на северо-восток, от точки 37 до точки 41 на северо-запад, от точки 41 до точки 113 криволинейно, от точки 113 до точки 114 на юго-запад, от точки 114 до точки 127 криволинейно, от точки 127 до точки 139 на юго-запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 139 до точки 140 на юго-восток запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 140 до точки 148 на юго-запад запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 148 до точки 1 на юго-восток.

3. Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Граница территории объекта культурного наследия

• 1 Номер поворотной (характерной) точки

3

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	89,1057335	87,3225958
2.	89,0969603	87,3581293
3.	89,0896437	87,3867122
4.	89,0829611	87,4147043
5.	89,0856753	87,4155345
6.	89,0612270	87,5151671
7.	89,0398881	87,6019616
8.	89,0246521	87,6581520
9.	89,0022433	87,7433708
10.	89,0722047	87,7562406
11.	89,1237201	87,7647863
12.	89,2057138	87,7784852
13.	89,2372504	87,7836987
14.	89,2836173	87,7941310
15.	89,3678542	87,8073904
16.	89,3927704	87,8112916
17.	89,4178220	87,8154238
18.	89,4329421	87,7666623
19.	89,4570251	87,7737889
20.	89,5159577	87,7912281
21.	89,5296759	87,7956591
22.	89,5878147	87,8128632
23.	89,6096823	87,8193207
24.	89,6189999	87,8202143
25.	89,6211554	87,8953393
26.	89,6388083	87,8987540
27.	89,7291832	87,9162355
28.	89,8692957	87,9433499
29.	89,8668978	87,9355191
30.	89,8653853	87,9301047
31.	89,8644841	87,9255891
32.	89,8637305	87,9204708
33.	89,8625341	87,9136975
34.	89,8625341	87,9079605
35.	89,8657595	87,9084734
36.	89,9991315	87,9361853
37.	90,1156284	87,9607458
38.	90,1526249	87,9406955
39.	90,1671548	87,9354979
40.	90,1695422	87,9349692
41.	90,2002778	87,9250657
42.	90,2059748	87,9159870
43.	90,2113398	87,9075270
44.	90,2192398	87,8993525
45.	90,2217853	87,8940015

4

1	2	3
46.	90,2217853	87,8903373
47.	90,2189658	87,8869585
48.	90,2133214	87,8835745
49.	90,2088102	87,8810418
50.	90,2054214	87,8762408
51.	90,2062752	87,8711700
52.	90,2107812	87,8680715
53.	90,2186917	87,8661046
54.	90,2294112	87,8663848
55.	90,2347710	87,8675058
56.	90,2381544	87,8706096
57.	90,2398461	87,8748396
58.	90,2412585	87,8799156
59.	90,2429503	87,8858323
60.	90,2477408	87,8900570
61.	90,2547923	87,8931555
62.	90,2618491	87,8937213
63.	90,2720047	87,8923095
64.	90,2773644	87,8897715
65.	90,2828032	87,8842619
66.	90,2849903	87,8759605
67.	90,2855543	87,8686373
68.	90,2844264	87,8590563
69.	90,2844370	87,8489043
70.	90,2858441	87,8410153
71.	90,2890115	87,8362037
72.	90,2931855	87,8331264
73.	90,3024978	87,8314344
74.	90,3112410	87,8311436
75.	90,3188617	87,8294568
76.	90,3239369	87,8243914
77.	90,3273361	87,8159314
78.	90,3278526	87,8044152
79.	90,3278579	87,7957965
80.	90,3293019	87,7869981
81.	90,3315733	87,7792889
82.	90,3343981	87,7733722
83.	90,3355312	87,7697027
84.	90,3349673	87,7666042
85.	90,3318632	87,7620992
86.	90,3276365	87,7592810
87.	90,3231252	87,7544852
88.	90,3200211	87,7491289
89.	90,3172069	87,7356035
90.	90,3160790	87,7271435
91.	90,3183399	87,7172875
92.	90,3268038	87,7065750
93.	90,3352730	87,7026253
94.	90,3434575	87,6998070

5

1	2	3
95.	90,3457184	87,6967138
96.	90,3443060	87,6936101
97.	90,3399476	87,6900198
98.	90,3333019	87,6879683
99.	90,3225877	87,6865618
100.	90,3175073	87,6837436
101.	90,3141238	87,6803595
102.	90,3107404	87,6775413
103.	90,3068773	87,6769121
104.	90,3032725	87,6781705
105.	90,2973436	87,6812267
106.	90,2951881	87,6815863
107.	90,2928429	87,6805023
108.	90,2939285	87,6778110
109.	90,3008588	87,6727508
110.	90,3079208	87,6676748
111.	90,3115889	87,6623238
112.	90,3113728	87,6566186
113.	90,3101817	87,6516166
114.	90,2893172	87,6138426
115.	90,2876307	87,6079259
116.	90,2893224	87,6014540
117.	90,2924424	87,5972346
118.	90,2958153	87,5918624
119.	90,2955307	87,5879180
120.	90,2938442	87,5828419
121.	90,2955359	87,5788975
122.	90,3000577	87,5772107
123.	90,3040051	87,5732557
124.	90,3048589	87,5695967
125.	90,3023186	87,5653667
126.	90,2979339	87,5625220
127.	90,2924424	87,5614275
128.	90,2905346	87,5604070
129.	90,1271068	87,5263925
130.	90,1252359	87,5261228
131.	90,0712958	87,5133217
132.	90,0660256	87,5122378
133.	89,9995004	87,4960739
134.	89,8096375	87,4519284
135.	89,7523825	87,4356746
136.	89,7471808	87,4339403
137.	89,6761706	87,4190295
138.	89,5549516	87,3761160
139.	89,4786133	87,3413718
140.	89,4742496	87,3509898
141.	89,4659807	87,3460935
142.	89,4592666	87,3422654
143.	89,4442835	87,3327902

Приложение №2

к распоряжению КГИОП

от 13.11.15 № 10-526

Режим использования территории

объекта культурного наследия федерального значения

«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»,

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84.

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

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

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

6

1	2	3
144.	89,4249683	87,3196824
145.	89,3666540	87,2925892
146.	89,2811351	87,2523777
147.	89,2351529	87,2304398
148.	89,1394678	87,1908046

16.4.4. АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург 13 ноября 2023 года

Обследование начато в «15» час. «13» мин.
Обследование окончено в «15» час. «20» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 10 ноября 2023 года № 8318 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

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

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

в присутствии:

проведено обследование здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:40:1930402:1025.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0022К031000000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 271.7 кв.м. Этаж: первый. Вход: 5 отдельных со двора. Элементы благоустройства: информация в БД ИТС «Аренда» отсутствует.

Статус объекта культурного наследия: памятник федерального значения.

Основание пользования (при наличии): вещные права: право государственной собственности Санкт-Петербурга (рег. № 78-78-05/0023/2009-641 от 21.12.2009), обязательственные права: отсутствуют.

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

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: выписки из ЕГРН, приложенной к письму СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 18.10.2023 № 04-07-21313/23-0-0.

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

[V] Обеспечен
[ ] Не обеспечен

Объект:

[ ] Используется
[V] Не используется

Состояние Объекта*:

[ ] Евростандарт
[ ] Удовлетворительное
[ ] Отличное
[V] Неудовлетворительное (согласно сведениям БД ИТС «Аренда»)
[ ] Нормальное

[ ] [ ] В [ ] [ ] [ ]

Вид использования Объекта: по визуальным признакам Объект не используется.

Пользователь: не выявлен.

Перепланировка/переустройство: не выявлялись в связи с частичным разрушением потолочного и напольного покрытия.

Иные лица, использующие Объект: сведения отсутствуют.

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

[ ] электроснабжения — (указывается основание подключения (при наличии))**
[ ] водоснабжения/водоотведения — (указывается основание подключения (при наличии))**
[ ] газоснабжения — (указывается основание подключения(при наличии))**
[ ] теплоснабжения — (указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

[ ] применяется
[ ] не применяется

Дополнительная информация: доступ на Объект свободный. Объект находится в полуразрушенном состоянии. По визуальным признакам хозяйственная деятельность на Объекте не осуществляется.

Выявленные нарушения: выявить не представилось возможным.

Приложение:

[V] Фототаблица
[ ] Копии документов технического учета

Иное:

Главный специалист (должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	/ Бабаенко С.В. / (фамилия, имя, отчество)
Ведущий специалист (должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	/ Кевлишвили В.В. / (фамилия, имя, отчество)

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

*В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург»

**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

***Предоставляется по письменному запросу правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя

Приложение к акту обследования от 13 ноября 2023 года в соответствии с заданием № 8318 от 10 ноября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Вид на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид на Объект

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

/ Кевлишвили В.В. /

Приложение к акту обследования от 13 ноября 2023 года в соответствии с заданием № 8318 от 10 ноября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

Фото 3	
Описание:	Вид на Объект

Фото 4	
Описание:	Вид внутри Объекта

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

/ Кевлишвили В.В. /

Приложение к акту обследования от 13 ноября 2023 года в соответствии с заданием № 8318 от 10 ноября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта
Фото 6	
Описание:	Вид внутри Объекта

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

Приложение к акту обследования от 13 ноября 2023 года в соответствии с заданием № 8318 от 10 ноября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

Фото 7	
Описание:	Вид внутри Объекта
Фото 8	
Описание:	Вид внутри Объекта

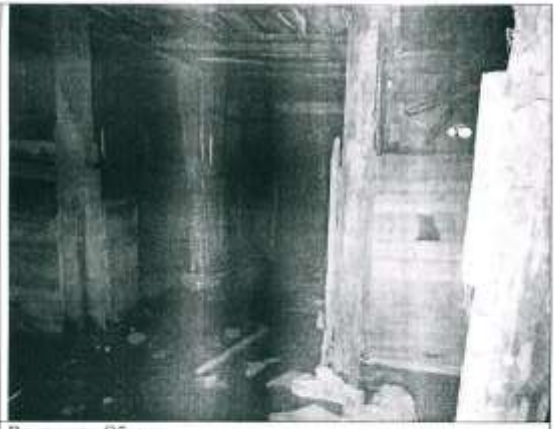
Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /
_____ / Кенгиншвили В.В. /

Приложение к акту обследования от 13 ноября 2023 года в соответствии с заданием № 8318 от 10 ноября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

Фото 9	
Описание:	Вид внутри Объекта
Фото 10	
Описание:	Вид внутри Объекта

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

Приложение к акту обследования от 13 ноября 2023 года в соответствии с заданием № 8318 от 10 ноября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

Фото 11	
Описание:	Вид внутри Объекта
Фото 12	
Описание:	Вид внутри Объекта

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

Приложение к акту обследования от 13 ноября 2023 года в соответствии с заданием № 8318 от 10 ноября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

Фото 13	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 14	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: / Байсенко С.В. /

/ Ксанидиади В.В. /

16.4.5. Письмо ГУ МЧС РФ по СПб

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

23.11.2023 № 28-120-12240

На № 14383-02/04 от 10.11.2023

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

Заместителю директора

Золотовской И.А.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ирина Александровна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос повторно сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объект недвижимости, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Собственный пр., д. 84а, лит. Е, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Аболешина Виктория Ивановна
8 (812) 247-09-36

16.4.6. Технический паспорт

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно–инвентаризационное бюро Петродворцового района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание ***Дворцово-парковый ансамбль Собственной дачи –архитектора***
район **Петродворцовый**
город **Петергоф**
улица (пер.) **Собственный проспект, дом 84а, литера Е**

Наименование учтено по данным ФГУК "Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры", филиала по г.Санкт-Петербургу.

Квартал №
Инвентарный №620

СИТУЦИОННЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Масштаб 1:500

IV. Общие сведения

Назначение ***Нежилое***

Использование ***Прочее (конюшня)***

Количество мест (мощность)

а) Общая площадь 271.7 кв.м

б)

в)

г)

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Е	Основное строение	25.45*13.40	341.0	3.40	1159
	Итого по строениям:		341.0		1159

I. Регистрация права собственности

реестровый № Фонд

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт	
		341					

III. Благоустройство здания (в кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электростабильное	Лифты - шт.		Общая площадь,кв.м	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с центральн. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	центральное	видами газа		пассажирские	грузовые		
+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	271.7	

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Е Год постройки: ориентировочно 1905 Число этажей: 1
Группа капитальности: III Вид внутренней отделки: простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные вес конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес конструкц. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. элемен
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		бутобетонный ленточный	Отдельные глубокие трещины и сырые пятна в основе и под отмосткой; выкрашивание отдельных участков стен	5		5	40	2.00
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены		кирпичные	Массовые выпучивания с отпадением штукатурки или выветривание швов; выпаливание и выпадение отдельных кирпичей на поверхности стен; сырые пятна	31		31	40	12.40
	б. Перегородки		деревянные оштукатуренные					0	
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное	деревянные оштукатуренные	Балки имеют заметные прогибы, на древесине — массовые коричневые пятна	18		18	65	11.70
		подпольное							
4	Крыша		оцинкованное железо по деревянной обрешетке	Удовлетворительное	5		5	40	2.00
5	Полы		бетонные	Массовые разрушения покрытия и основания	8		8	65	5.20
6	Проемы	Оконные	одинарные створные	Без видимых дефектов				0	
		Дверные	деревянные	Ветхое	9		9	65	5.85
7	Внутр. отделка а. б.		мелкая штукатурка стен; окраска	Ветхое	6		6	65	3.90
	Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление			16	-16			
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы				2	-2			
				Итого	100.0		82.0		43.05

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{43.05 \times 100}{82.0} = \mathbf{53.0\%}$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Год постройки: Число этажей:
Группа капитальности: Вид внутренней отделки:

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

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

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Год постройки: Число этажей:

Группа капитальности: Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные вес конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес конструкт. элем. с поправкой	Износ в %	Произведение % износа на уд. вес конструкт. элемента
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		подвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутр. отделка а. б.								
	Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электрооборудование							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы								
				Итого	100		100		

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

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки в стоимости в коэфф.									Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На прилегающие объемы	На отсл. от группы капр.	На необходим. полезн.	На этажность	На чердак	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Г	Основное строение	4	79 Б	куб. м	18.80	0.82				0.88				0.71	13.42	1159	15554	53	7310
																Всего:	15554		7310
Стоимость в ценах 2009 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.12.2008г. № 1550																	1878417		882829

XI. Техническое описание служебных построек

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

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

XII. Исчисление стоимости служебных построек

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

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, куб.м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
			длина (м)	ширина высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	15554	7310					15554	7310
2009	1878457	882829					1878457	882829

« 24 » сентября 2009 г. Исполнил _____ (Иванченко Т.В.)

« » сентября 2009 г. Проверил _____ (Войтова Т.Е.)

« » сентября 2009 г. Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Петродворцового района _____ (Н.Д. Прокопенко)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

16.4.7. Поэтажный план. Ведомость помещений

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	**1-Н**	1	тамбур	7.2		2.80	
		2	комната	65.1		2.80	
		3	комната	71.3		2.80	
		4	коридор	4.7		2.80	
		5	хозяйственное помещение	5.7		2.80	
		6	комната	43.4		2.58	
		7	комната	22.3		2.58	
		8	комната	20.6		2.58	
		9	комната	31.4		2.58	
			Итого по помещению 1-Н:	271.7			
			Итого по нежилым помещениям :	271.7			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 271.7

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Шарапова М.В. /

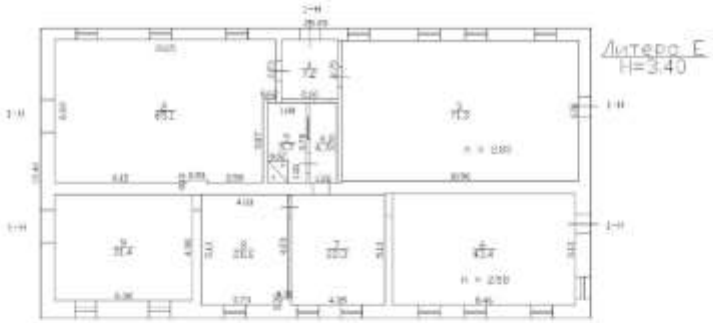
Проверил: _____ / Иваненко Т.В. /

Руководитель Петродворцового отделения филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов / Л.Г. Рыбалкина /
_____ _____

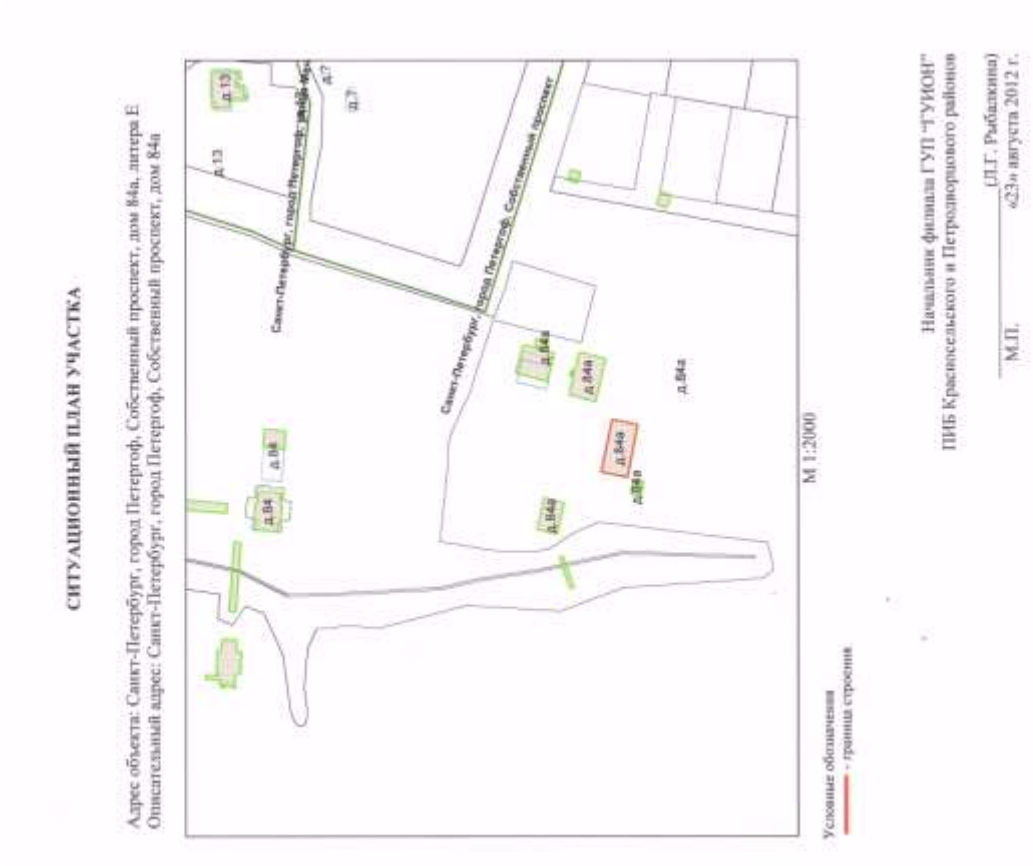
« 22 » сентября 2009 г.

Страница 1 из 1

План 1 этажа



16.4.8. Ситуационный план



16.4.9. Письма Администрации

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АДМИНИСТРАЦИЯ
ПЕТРОДВОРЦОВОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Комсомольская ул., д.7, г. Петергоф, 198510
тел.(812) 450-34-39 факс (812) 450-45-18
E-mail: [illegible]
www.gov.spb.ru
ОКПО 04032800 ОКОГУ 23010 ОГРН 1037843000847
ИНН/КПП 7810000967/781001001

№01-21-4309/23-0-1 от 17.11.2023
от

Заместителю директора
СПб ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»
Золотонской И.А.

Уважаемая Ирина Александровна!

На Ваш исх. от 10.11.2023 № 14385-02/04 по вопросу организации аукциона на право заключения договора аренды (в рамках программы «Рубль за метр»), администрация Петродворцового района Санкт-Петербурга (далее – администрация района) направляет запрашиваемую информацию по объекту недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, д.84а, литера Е (далее – Объект).

1. Объект является нежилым зданием, объектом культурного наследия оранжереи Дворцово-паркового ансамбля Собственная дача. Уведомлением от 20.05.2016 № 54055-12 Комитет имущественных отношений сообщил, что объект нежилого фонда свободен от третьих лиц. Передача Объекта в установленном порядке не производилась, ключи не передавались. Объект находился в неудовлетворительном состоянии. В целях сохранения Объекта от разрушения и недопущения посторонних лиц в 2018 году была выполнена консервация, защиты оконные и дверные проемы металлическим листом. В настоящее время здание находится в неудовлетворительном состоянии.

2. Элементы благоустройства отсутствуют. Объект не был оборудован централизованными инженерными системами: водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения.

3. Входов на Объект три, не действующие, были закрыты.

4. 19.02.2020 Объект с представителем СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» по акту приема-передачи передан арендатору АО «Московская инвестиционно-строительная компания». Другими сведениями не располагаем.

5. Сведения о самовольных перепланировках на Объекте отсутствуют.

6. Фактических изменений внешних границ Объекта не выявлено.

7. Техническая документация на Объект отсутствует.

8. В связи с тем, что Объект не передавался администрации района для организации технического обслуживания, отсутствует возможность предоставить доступ на Объект.

ЕСЭД
Вх. № 01-21-4309/23

Заместитель
главы администрации
Е.А. Дмитриева

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: Дмитриева Наталья Александровна
Действителен с 05.04.2023 по 11.05.2023

ГБУ ГУИОН
№ 1375-0000 от 17.11.2023

Гунин Александр Михайлович
+7(812)576-17-32

16.4.10. Сведения о технологическом присоединении

ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО

Общество с ограниченной ответственностью
«Петербургтеплоэнерго»
(ООО «Петербургтеплоэнерго»)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ПО ПРИСОЕДИНЕНИЯМ И ИНВЕСТИЦИЯМ

пр-кт Литовский, д. 2Б6, стр. 1, офис 11.1-11.19,
вн.тер.г. муниципальный округ Московская застава,
Санкт-Петербург, Российская Федерация, 196006
тел./факс +7 (812) 334-50-60
e-mail: office@pteneryo.ru, www.pteneryo.ru
ОКПО 17473316, ОГРН 1047810302036, ИНН 7838024362, КПП 783801001

17.11.2023 № 10626
на №01-16-23255/23-0-1 от 14.11.2023

Заместителю председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга

Мельниковой С.А.

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на обращение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга по вопросу предоставления сведений, касающихся инженерного обеспечения объекта на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, кадастровые номера земельного участка 78:40:1930402:1136 и здания 78:40:1930402:1025 (далее - Объект) сообщаю следующее.

- в настоящий момент Объект не подключен к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» (далее – Общество);
- техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения Общества отсутствует в связи с нахождением Объекта вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников теплоснабжения;
- действующие технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» отсутствуют;
- действующий договор о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения отсутствует;
- действующий договор теплоснабжения отсутствует.

П.К. Гавриленко

Чирва Ярослав Сергеевич
(812) 334-50-60 (5026)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ

Новгородская ул., д. 20, литера А, Санкт-Петербург, 191144
Тел. (812) 576-58-01
E-mail: kenergo@kelo.gov.spb.ru

№01-16-23255/23-0-3 от 28.11.2023

На № _____ от _____

Заместителю Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»

Золотовской И.А.

29.11.2023

Уважаемая Ирина Александровна!

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению, рассмотрев обращение ГБУ «ГУИОН» от 10.11.2023 № 01-749/23-0-0 (вх. от 10.11.2023 № 01-16-23255/23-0-0) по вопросу представления информации в отношении объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» на земельном участке, по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е (кадастровые номера земельного участка 78:40:1930402:1136 и здания 78:40:1930402:1025), направляет полученную информацию ресурсоснабжающих организаций.

Приложение:
1. Исх. ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 21.11.2023 № исх-01273/003 на 2 л.
2. Исх. ПАО «Россети Ленэнерго» от 23.11.2023 № ЭСКЛ/16-01/13273 на 2 л.
3. Исх. ООО «Петербургтеплоэнерго» от 17.11.2023 № 10626 на 1 л.
4. Исх. ООО «ПетербургГаз» от 16.11.2023 № ИВ-11151/23 на 2 л.

Заместитель председателя Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00E1B50F9A4DD2A87C0711BA19EB4D0F
Владелец Мельникова Светлана Анатольевна
Действителен с 14.06.2023 по 06.09.2024

С.А.Мельникова

ЕСЭД
Вх. № 01-4599/23

ГБУ ГУИОН
№14283-0295 от 29.11.2023

Сократилин Пётр Сергеевич
576-58-72

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТПЕТЕРБУРГА

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА» (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)

Кавалергардская ул., д. 42, Санкт-Петербург, 191015
Телефон: (812) 305-09-09, факс (812) 274-13-61
Email: office@vodokanal.spb.ru
http://www.vodokanal.spb.ru

ОКПО 03323809 ОГРН 1027809256254
ИНН/КПП 7830000626/784201001

21.11.2023 № Ка-01419/023

На № 01-16-23255/23-0-1 от 14.11.2023

Заместителю председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

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

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение по вопросу представления информации в отношении объекта культурного наследия федерального назначения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный пр., дом 84а, литера Е, кадастровый номер земельного участка 78:40:1930402:1136 (далее – объект), ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие) сообщает следующее.

Подключение объекта к централизованной системе холодного водоснабжения возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу расчетного диаметра от тупиковой внутриквартальной сети водопровода диаметром 100 мм.

Подключение объекта (бытового стока) к централизованной системе водоотведения возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому выпуску расчетного диаметра в бытовую сеть канализации по Собственному пр., с устройством КНС бытового стока на территории заказчика.

Сброс поверхностного стока возможно выполнить по рельефу местности в ближайший дождевой колодец на дождевой сети диаметром 400 мм по Собственному пр.

Одновременно сообщаю, что земельный участок находится на территории объектов культурного наследия: «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача», а также расположен в границах территории зеленых насаждений общего пользования городского значения 14001 «Парк культуры и отдыха Собственная дача», для чего необходимо согласование прохождение трассы водопроводного ввода и выпуска с Комитетом по благоустройству Санкт-Петербурга.

Выданные технические условия и заключенные договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системе холодного водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

По состоянию на 20.11.2023 договоры холодного водоснабжения и водоотведения в отношении объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е, Предприятием не заключались.

Обращения от правообладателя (правообладателей) объекта на заключение договоров холодного водоснабжения и водоотведения в адрес Предприятия не поступало.

Первый заместитель генерального директора **А.Г. Жукова**

Сытников Дмитрий Николаевич, тел. 702 12 98, доб. 10259

На основании вышеизложенного, ГРО «ПетербургГаз» считает невозможным газоснабжение объекта капитального строительства по вышеуказанному адресу, в связи с необходимостью прокладки газопровода по территории зеленых насаждений общего пользования.

Дополнительно сообщаем, что договоров о подключении (технологическом присоединении) по запрашиваемому адресу заключено не было.

Начальник департамента технического развития **И.В.Андреев**

К.С.Карасева
414-99-84, доб.3619

ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ПЕТЕРБУРГГАЗ
Общество с ограниченной ответственностью
ул. Горохова, д. 63/2, лит. А, Санкт-Петербург, 191180
Тел. (812) 335-59-44 Факс 458-54-19
E-mail: peterburggaz@pgaz.spb.ru
http: www.peterburggaz.spb.ru
ОГРН 1047833005406
ИНН 7838017541 КПП 783801001

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга
Заместителю председателя

С.А. Мельниковой

16.11.2023 № ИБ-11151/23
на №01-16-23255/23-0-1 от 14.11.2023

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача», расположенного на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, кадастровый номер 78:40:1930402:1136 и здания 78:40:1930402:1025, сообщаем, что для подключения объекта необходимо осуществить строительство (прокладку) подводящего газопровода по территории парка Собственная дача между Финским заливом, ул.Беловой, линией Балтийской ж.д. и парком Сергиевка, входящего в перечень территорий зеленых насаждений общего пользования, утвержденный законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007г. № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования». Законом Санкт-Петербурга от 28 июня 2010г. № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» в целях защиты зеленого фонда Санкт-Петербурга установлены ограничения в осуществлении хозяйственной и иной деятельности на территории зеленых насаждений. В соответствии с ч. 5 ст. 15 Закона № 396-88 в границах территорий зеленых насаждений общего пользования запрещается предоставление земельных участков для размещения объектов капитального строительства и некапитальных объектов, за исключением случаев предоставления земельных участков для размещения объектов капитального строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для **реконструкции и капитального ремонта ранее размещенных** в границах территорий зеленых насаждений общего пользования линейных объектов электро-, тепло-, **газо-**, водоснабжения и водоотведения и сооружений на них без увеличения площади охранных зон указанных объектов в границах территорий зеленых насаждений общего пользования.

2 000009 408768

РОССЕТИ
ЛЕНЭНЕРГО

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
197227, г. Санкт-Петербург,
вн. тер. г. муниципальный округ Озеро Долгое,
ул. Гаккелевская, д. 21, литера А
тел. 8 (800) 220-0-220
e-mail: office@lenenergo.ru
www.rosseti-lenenergo.ru
КПП 997650001; ОКТМО 40325000
ИНН 7803002209; ОГРН 1027809170300

23.11.2023 № ЭСКЛ/16-01/13273

На № 01-16-23255/23-0-1 от 14.11.2023

Заместителю председателя
Комитета по энергетике
С.А. Мельниковой

ул. Новгородская,
д. 20, лит. А, пом. 2Н,
Санкт-Петербург, 191144

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение от 16.11.2023 № ЛЭ/01-02/32714 (далее – Обращение) по вопросу предоставления сведений о возможности подключения (технологического присоединения) к инженерным сетям объекта «объект культурного наследия федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, кадастровый номер земельного участка 78:40:1930402:1136 и здания 78:40:1930402:1025 (далее – Объект), сообщаю следующее.

В направленном Вами Обращении отсутствуют сведения, необходимые для подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго».

Учитывая изложенное, в целях скорейшего рассмотрения Вашего Обращения и корректной подготовки документов, прошу Вас предоставить в ПАО «Россети Ленэнерго» сведения о запрашиваемом объеме максимальной мощности и заявляемой категории надежности электроснабжения энергопринимающих устройств Объекта.

Обращаю Ваше внимание, что дальнейшее рассмотрение Вашего Обращения по вопросу подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта будет возможно после предоставления в ПАО «Россети Ленэнерго» вышеуказанных сведений.

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго»
по доверенности А.П. Омельченко

Исп. Азонцева В.С.
Тел. 8-800-220-0-220
Вх. № ЛЭ/01-02/32714

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» действует на основании доверенности № 297-22 от 28.11.2022
Документ подписан электронной подписью
Омельченко Анастасия Павловна
Сертификат: 7602BA005CAF178534E3E9C53AEF6A6E4
Дата подписания: 23.11.2023
Действителен: с 28.11.2022 по 28.02.2024

16.4.11. Сведения об Объекте ГБУ ГУИОН от 11.12.2023

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»
(ГБУ «ГУИОН»)

Сведения
об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании
и материалы фотофиксации

г. Санкт-Петербург 11 декабря 2023 г.

1. Наименование и расположение объекта нежилого фонда

Объект культурного наследия (далее – ОКН) федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (далее – Объект, ОКН) (см. Фото 1).

Адрес Объекта: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е.

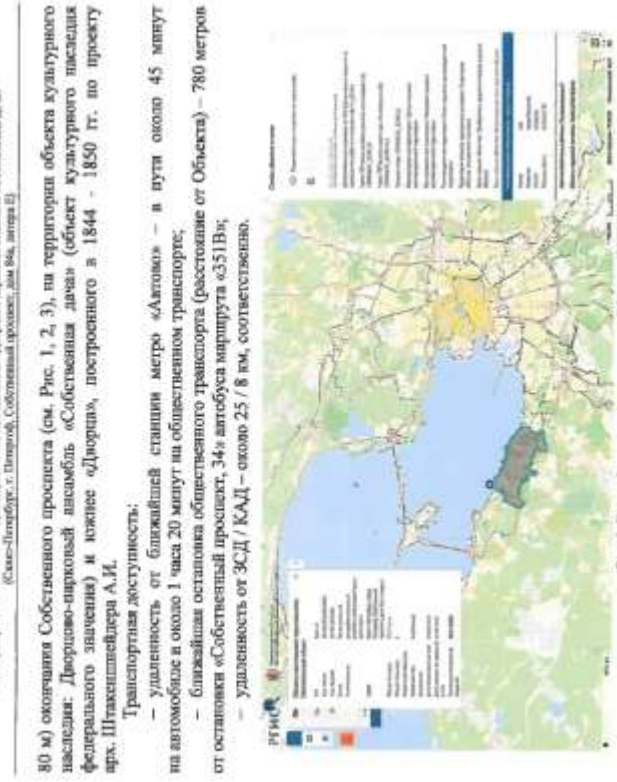
Основание для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации: Постановление Правительства РФ № 527 от 10.07.2001 «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в Санкт-Петербурге».

Фото 1. Современное фото Объекта (дата съемки 16.11.2023)

Объект, рассматриваемый в настоящем документе, – одноэтажное здание. Введено в эксплуатацию в 1905 г. В плане здание имеет прямоугольную форму.

Объект расположен в северо-западной части Муниципального образования «город Петергоф» Петродворцового района Санкт-Петербурга, юго-западнее (на расстоянии менее

Санкт-Петербург
2023



ГБУ «ГУИОН»
Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

80 м) окончания Собственного проспекта (см. Рис. 1, 2, 3), на территории объекта культурного наследия: Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (объект культурного наследия федерального значения) и южнее «Дворца», построенного в 1844 - 1850 гг. по проекту арх. Штакеншнейдера А.И.

Транспортная доступность:

– удаленность от ближайшей станции метро «Автово» – в пути около 45 минут на автомобиле и около 1 часа 20 минут на общественном транспорте;

– ближайшая остановка общественного транспорта (расстояние от Объекта) – 780 метров от остановки «Собственный проспект, 34» автобуса маршрута «351В»;

– удаленность от ЗСД / КАД – около 25 / 8 км, соответственно.

Рис. 1. Географическое расположение Объекта (РГИС)

Рис. 2. Расположение Объекта (сервис «Яндекс.Карты»)

2

Рис. 3. Привязка Объекта к карте на сервисе «Яндекс.Карты» (съемка 2019 года)

2. Сведения Росреестра и РГИС об Объекте

2.1. Краткие сведения о здании. Более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

- Кадастровый номер: 78:40:1930402:1025 (дата присвоения 29.08.2012);
- Площадь, кв. м: 271,7;
- Назначение: нежилое;
- Количество этажей: 1;
- Материал наружных стен: кирпичные;
- Год ввода в эксплуатацию: 1905;
- Кадастровая стоимость, руб.: 1 808 601,48
  - дата определения 01.01.2018;
  - дата внесения 09.01.2019;
- Форма собственности: государственная субъекта РФ (Санкт-Петербург) от 21.12.2009 № 78-78-05/0023/2009-641);
- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
  - прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-05/0025/2009-595 от 21.12.2009;
  - срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют;
  - лицо, в пользу которого установлены ограничение: прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют.

2.2. Краткие сведения о земельном участке. Более подробные сведения отражаются в выписке из ЕГРН.

- Кадастровый номер: 78:40:1930402:1136 (дата присвоения 14.08.2019);
- Форма собственности: государственная субъекта РФ (Санкт-Петербург) от 26.08.2019 № 78:40:1930402:1136-78/005/2019-1;
- Площадь, кв. м: 475;
- Категория земель: земли населенных пунктов;

- Вид разрешенного использования: культурное развитие;
- Кадастровая стоимость, руб.: 702 990,45
  - дата определения 01.01.2022;
  - дата внесения 07.03.2023.

– Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:40-8.3 от 19.09.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Согласно приложению 2 к Распоряжению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) №10-526 от 13.11.2015:

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

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

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия., вид/наименование: Территория объекта культурного наследия федерального значения - Дворцово-парковый ансамбль Собственная дача, тип: Территория объекта культурного наследия, дата решения: 13.11.2015, номер решения: 10-526, наименование ОГВ/ОМСУ: КГИОП.

- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
  - вид: аренда;
  - номер и дата государственной регистрации: 78:40:1930402:1136-78/080/2020-1 от 18.09.2020;
  - срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 17.09.2020 по 18.02.2069;
  - лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: АО «Московская инвестиционно-строительная компания», ИНН 7838001598, ОГРН 1037861003256;
  - основание государственной регистрации: договор аренды земельного участка № 23/ЗД-01242, выдан 04.09.2020.
- Зоны с особыми условиями использования:
  - Территория объекта культурного наследия;
  - Прибрежная защитная полоса водного объекта;
  - Водоохранная зона водного объекта.

– Функциональная зона Генерального плана: Подвид Р4 (Зона дворцово-парковых комплексов и исторических парков).

– Территориальная зона ПЗЗ: код зоны (наименование) – ТР4 (зона рекреационного назначения - дворцово-парковых комплексов и исторических парков с включением объектов инженерной инфраструктуры);

- Высотный регламент: отсутствует;

– Проекты планировки и межевания: отсутствуют;

– Распоряжение КГА на разработку проектов планировки и проектов межевания: отсутствуют

– ЗНОП городского значения: отсутствуют;

– ЗНОП местного значения: отсутствуют.

Ситуационный план участка приведен ниже на Рис. 4.

Схемы РГИС расположенная собственно здания ОКН, территории ОКН и земельного участка приведены на Рис. 5, 6, 7 – размещены в Приложениях №№ 1, 2, 3 к данному документу.

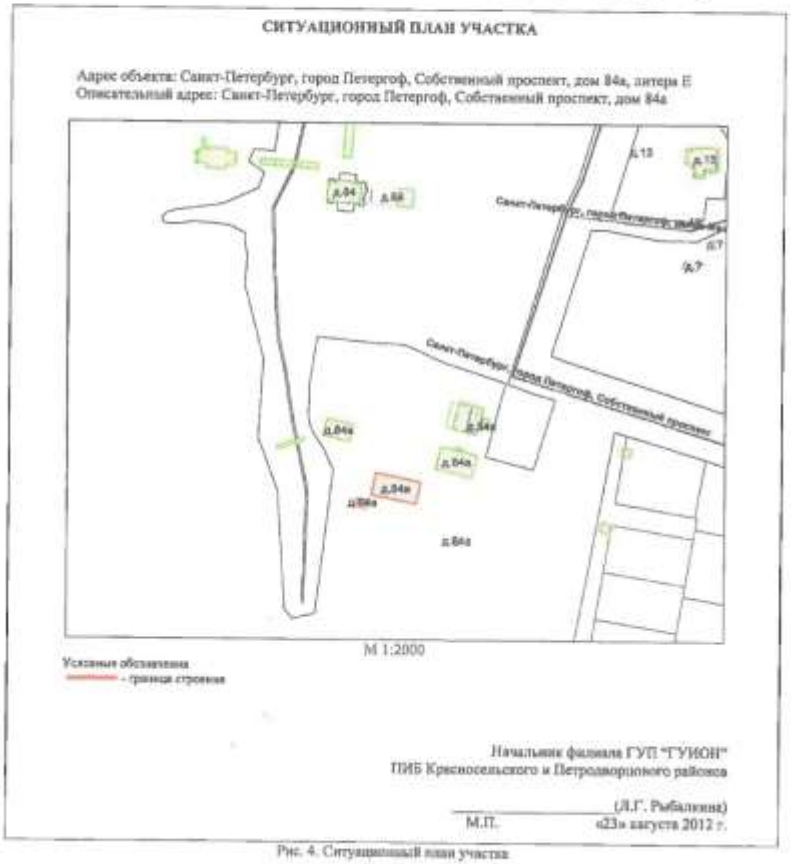


Рис. 4. Ситуационный план участка

3. Краткая историческая справка об Объекте

Участок рядом с Петергофом, на котором расположен дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» в начале 18 века состоял из 6 разных участков, принадлежащих приближенным Петра I. Среди них были П.А. Ушаков (1 участок), А.И. Румянцев (1 участок), И.С. Потемкин (1 участок) и князья Долгорукие (3 участка). В 1727 году князь А.Г. Долгоруков начинает строительство каменной «приморской мызы» на одном из принадлежащих ему участков. Строительство дома имело политический подтекст, поскольку участки, принадлежащие Долгоруким с востока, граничили с дачей императора Петра II (бывшие земли А.И. Румянцева). После внезапной смерти Императора князя Долгорукова отправляют в ссылку, а все его имущество, включая «приморскую мызу» конфисковывают.

После восшествия на престол Анны Иоанновны участок с недостроенной дачей был передан архиепископу Великого Новгорода и Великих Лук Феофану Прокоповичу. При нем не только завершается строительство мызы, но и проводятся работы по планированию и разбивке прилегающей территории, устройству гидросистемы и гидросооружений. После смерти архиепископа в 1736 году «приморская мыза» перешла в государственную собственность. Новый владелец этой территории появился в 1741 году. Ей стала цесаревна Елизавета Петровна, именно при ней «приморская мыза» получает название – «Собственная Ея Императорского величества приморская дача». Одновременно увеличивается и территория дачи в западной части, за счет присоединения части участка, принадлежавшего Петру II. С этого времени и до революционных событий 1917 года владельцами дачи являются члены императорской семьи. С 1743 года Петергофская дворцовая контора, входящая в состав Министерства императорского двора, начала проводить ремонтные и строительные работы. При Елизавете «Собственная дача» была соединена с Большим Петергофским дворцом дорогой, идущей от нового дворца и получившей название «Собственный проспект». С 1765 году дача была приписана к Главной дворцовой канцелярии.

В 1870 – начале 1900-х годов под руководством архитектора А. Семенова на территории Собственной дачи был проведен ремонт дорожек и мостов, служебных и хозяйственных корпусов. За время своего существования территория собственной дачи неоднократно меняла свои границы. Современная площадь находится в границах середины 19 века. Из многочисленных разновременных сооружений, существующих на ее территории, большая часть не сохранилась. Однако в юго-восточной части парка, за верхней дорогой, осталось несколько построек хозяйственного назначения, относящиеся к середине 19 века. В 1843 году Николай I дарит Собственную дачу своему сыну и будущему наследнику престола Александру. К этому времени относится строительство по проекту А.И. Штакеншнейдера дворца в стилистике необарокко, с сохранением плана Елизаветенского дома. Одновременно под его руководством возобновляются работы в парке: разрабатывается проект пейзажного парка, возводится новая каменная дворцовая Троицкая церковь, перестраиваются плотины и мосты, появляется оранжерейное хозяйство.

Впервые перестройка отдельных сооружений садоводства была предложена архитектором Э.Ганом, в связи с их ветхостью. Кроме того, он предложил расширить территорию садоводства, реконструировав оранжерею, возведенную еще по проекту А.Штакеншнейдера, а также перестроив все сараи. Однако, этот проект не был утвержден и в расширении садоводства было отказано. В 1862 году архитектор Э. Ган представляет новый проект реконструкции садоводства, согласно которому дом садового мастера со службами выделялся в отдельные усадьбы.

В дальнейшем все сооружения садоводства будут не раз перестраиваться и реконструироваться. К этому времени территория садоводства значительно увеличиться за счет освоения новых участков, находящихся вдоль Собственного проспекта. В связи с систематическим расширением садового хозяйства значительно увеличивается и число парников, что в свою очередь завершится созданием расширенного комплекса оранжерей специального назначения. Начиная с 1904 года, проводилась регулярная перестройка деревянных парников на бетонные конструкции. К концу 19 века на территории оранжерейного хозяйства находились 3 деревянные

оранжереи: универсальная (после 1901 года - оранжерея для холодных растений); виноградная (после 1911 года - цветочная); сливная оранжерея. В 1901 году под руководством архитектора А. Семенова начинается полная перестройка оранжерейного комплекса. В результате проведенных работ была полностью перестроена и расширена оранжерея для холодных растений и цветочная. Несмотря на неоднократные реконструкции и перестройки оранжерея для холодных растений оставалась деревянной. К этому времени в полную негодность пришла и цветочная оранжерея. В результате перестройки появилась двухскатная стеклянная крыша и входной тамбур у восточного фасада. В 1911 году архитектором петергофского дворцового управления А.К.Миняевым (1862-1919) разработан новый проект перестройки цветочной и сливной оранжереи. Новое здание оранжереи было выполнено из бетона, с южной стороны была устроена односкатная остекленная кровля, в северной части – «глухая» бетонная стена. Длина пролета остекленного перекрытия составляла порядка 7 метров, что потребовало введения дополнительных внутренних металлических опор. Позже, в 1913 году, были пристроены дополнительные входные тамбуры, не предусмотренные проектом 1911 года. Сливная оранжерея была возведена на вновь присоединенной к садоводству территории. Деревянная оранжерея на каменном фундаменте строилась в 2 этапа и северным фасадом выходила на Собственный проспект. В настоящее время из всего оранжерейного комплекса сохранилось одно кирпичное одноэтажное здание прямоугольной конфигурации.

После 1917 года Собственная дача была национализирована и стала одним из петергофских музеев. Затем она была местом отдыха партийного руководства. Во время Великой Отечественной войны парк и дворец были сильно повреждены и, в 1954 году в целях восстановления памятника часть ее придворной территории была отдана ЛИСИ. В 1960 году ансамбль был взят под государственную охрану, а с 2001 года признан объектом культурного наследия федерального значения.

Фото 2. Фото Объекта из Архива КГИОП, 1982 г.

Долгое время Объект и прилегающая к нему территория была в запустении.

Объект дважды выставлялся на торги по программе «Рубль за метр». К моменту проведения торгов здание успели облюбовать разные асоциальные элементы.

13.11.2019 состоялись первые торги, был определен победитель – ИП Павлов Максим Сергеевич, однако, вскоре предприниматель отказался подписывать договор.

Здание вновь было выставлено на торги и 29.01.2020 был определен победитель, им стало Акционерное Общество «Московская инвестиционно-строительная компания», ИНН 7838001598,

ОГРН 1037861003256 (далее – АО «МИСК»). Итоговая цена арендной платы на время проведения работ по восстановлению Объекта определена в размере 55 068,75 руб./месяц (при стартовой цене 12 375 рублей, без учета НДС).

После реставрации АО «МИСК» планировало использовать Объект по целевому назначению. А именно – в качестве конно-спортивного клуба. Была разработана концепция размещения конно-спортивного клуба с учётом исторической среды Дворцово-паркового ансамбля «Собственная дача», однако, проект не получил поддержку Фонда президентских грантов. Параметры того проекта были таковы:

– общая сумма расходов на реализацию проекта предполагалась в размере 1 668 205 руб., из них запрашиваемая сумма составила 684 360 руб., а размер софинансирования – 983 845 руб.;

– предположительные сроки реализации 13.02.2023 – 30.06.2023.

4. Сведения о фактическом использовании Объекта с приложением материалов фотофиксации (информация о состоянии Объекта, элементах благоустройства, входах в Объект, о фактических пользователях Объекта и наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта)

4.1. Описание и состояние Объекта (в табличном виде)

К предмету охраны ОКН, утвержденному распоряжением КГИОП от 05.10.2015 № 10-470 относятся:

1. Объемно-пространственное решение:	– Исторические габариты и конфигурация в плане одноэтажного здания, – Исторические габариты, – Конфигурация и высотные отметки двускатной крыши
2. Конструктивная система:	Исторический материал стен – кирпич
3. Архитектурно-художественное решение фасадов:	– Исторический характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, – Историческое архитектурное решение фасадов в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами; – Исторический материал (дерево), – Рисунок расстекловки и цветовое решение оконных заполнений

Согласно письму Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – ККИ) от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1 в отношении состояния ОКН, имеются разрушения напольного и потолочного покрытия. Акт обследования Объекта от ККИ оформлен приложением к письму от 15.11.2023 № 01-16-6412/23-0-2 в адрес СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга».

Согласно документу КГИОП – акту технического состояния ОКН от 28.10.2020, а также, в результате осмотра Объекта 16.11.2023 сотрудниками ГБУ «ГУИОН» выявлено следующее.

№ п/п	Параметр, элемент	Описание, состояние
1.	Объемно-пространственное решение	Объект представляет собой отдельно стоящее одноэтажное кирпичное здание.
2.	Архитектурно-конструктивные элементы:	
2.1.	Основания:	

2.1.1.	Фундамент	Неудовлетворительное состояние. Имеются трещины и осадки капитальных стен. Наблюдается нарушение гидроизоляции – следы намокания и биопоражения на стенах внутренних помещений.
2.1.2.	Цоколи	Отсутствуют.
2.1.3.	Отмостки	Отсутствуют.
2.2.	Несущие конструкции:	
2.2.1.	Стены	Неудовлетворительное состояние. Материал – кирпич. Наблюдается деструкция кладки, утраты, вывалы кирпича, сколы, трещины, выбоины и выветривание шовного раствора. Штукатурный слой северного фасада утрачен. Южный фасад – наблюдаются деструкция, трещины и утраты штукатурного слоя, в т.ч. до оголения кирпичной кладки, трещины, выветривание шовного раствора.
2.2.2.	Колонны, столбы	Отсутствуют.
2.3.	Перекрытия:	
2.3.1.	Межэтажные (чердачные)	Историческое практически утрачено. Дощатое перекрытие по деревянным балкам. Наблюдается деструкция, утраты элементов, биопоражения и следы намокания.
2.3.2.	Перемычки оконных и дверных проемов	неудовлетворительное состояние. Прямые деревянные. Наблюдаются следы протечек, пожара, деструкция отделочных слоев. Неудовлетворительное состояние.
2.4.	Крыша:	
2.4.1.	Конструкция	Двускатная с дымовыми трубами (3 шт.). Наблюдаются провалы и обрушения конструкций.
2.4.2.	Мауэрлат	Неудовлетворительное состояние. Материал – дерево. Наблюдается рассыхание древесины.
2.4.3.	Стропила	Неудовлетворительное состояние. Материал – дерево. Наблюдается рассыхание древесины, локальные участки намокания, биопоражения.
2.4.4.	Обрешетка	Неудовлетворительное состояние. Материал – дерево. Наблюдаются локальные участки намокания, биопоражения.
2.4.5.	Кровля	Неудовлетворительное состояние. Материал окрытия – металл. Присутствует коррозия окрытия. Кровельный металл подвержен коррозии, наблюдаются прогибы, деструкция окрытия.
2.5.	Главы, шатры	Отсутствуют.
2.6.	Наружные водоотводные конструкции:	
2.6.1.	Желоба	Отсутствуют.
2.6.2.	Трубы	Отсутствуют.
2.6.3.	Сливы	Отсутствуют.
2.7.	Фасады:	
2.7.1.	Облицовка стен	Гладкая штукатурка, неудовлетворительное состояние.
2.7.2.	Окраска стен	Окраска по штукатурке, практически утрачена.
2.7.3.	Монументальная живопись	Отсутствует.
2.7.4.	Лепнина	Отсутствует.
2.7.5.	Декоративные элементы	Отсутствуют.

2.7.6.	Карнизы	Венчающий профилированный карниз в неудовлетворительном состоянии. Карниз – отсутствует. Наблюдается оголение до кирпичной кладки, деструкция кладки, утраты, вывалы кирпича, сколы, трещины, выбоины и выветривание шовного раствора.
2.7.7.	Пилястры	Отсутствуют.
2.7.8.	Балконы	Отсутствуют.
2.7.9.	Лоджии	Отсутствуют.
2.7.10.	Крыльца	Неудовлетворительное состояние.
2.7.11.	Окна	Проемы прямоугольной формы, поздние с деревянным заполнением. Неудовлетворительное состояние. Частично утрачены, заколочены или местами защиты, наблюдается рассыхание древесины, утрат окрасочного слоя. По факту выезда сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 16.11.2023 были выявлены защитыми лишь оконные проемы северного и, частично, южного фасадов, а также, частично заколоченные проемы досками и отрезами пластиковых профлистов.
2.7.12.	Двери	Поздние, проемы прямоугольной формы, глухие с деревянным заполнением. Неудовлетворительное состояние.
2.8.	Интерьеры помещений	Исторические интерьеры утрачены.
2.8.1.	Полы	Материалы – плитка, доска (неудовлетворительное состояние). Наблюдаются утраты напольного покрытия до открытого грунта.
2.8.2.	Перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов)	Утрачены.
2.8.3.	Стены	Штукатурный слой и окрасочный слои практически утрачены, до оголения кирпичной кладки. Наблюдается деструкция кладки, следы загрязнений и биопоражения.
2.8.4.	Перегородки	Позднейшие дощатые – неудовлетворительное состояние
2.8.5.	Живопись	Отсутствует.
2.8.6.	Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения	Отсутствуют.
2.8.7.	Карнизы	Отсутствуют.
2.8.8.	Лестницы	Отсутствуют.
2.8.9.	Двери	Отсутствуют.
2.9.	Монументы	Постаменты, скульптуры, обелиски, колонны – отсутствуют.
2.10.	Инженерные коммуникации	Электроснабжение в неудовлетворительном состоянии, в отопление, водопровод и канализация отсутствуют.
2.11.	Территория ОКН	В границах территории ОКН федерального значения «Парк», входящего в состав ОКН федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача».
3.	Предметы декоративно-прикладного искусства	Отсутствуют.

Общее техническое состояние ОКН (по результатам визуального осмотра) характеризуется как неудовлетворительное.

Текущее состояние Объекта снаружи отражено в материалах фотофиксации, приведенных в п.4.6. (см. фото в с 3 по 31).

4.2. Элементы благоустройства Объекта

Согласно документу КГИОП – акту проведения обследования состояния и фотофиксации ОКН от 28.10.2020 – указано, что инженерные коммуникации (электроснабжение в неудовлетворительном состоянии, а отопление, водопровод и канализация отсутствуют.

По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 16.11.2023 не выявлены действующие инженерные коммуникации.

Согласно письму Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга (далее – РА) от 17.11.2023 № 01-21-4309/23-0-1 элементы благоустройства Объекта отсутствуют, Объект не был оборудован централизованными инженерными системами водоснабжения, водоотведения, газо-, тепло- и электроснабжения, Документы технического учета Объекта в РА отсутствуют.

Согласно письму ККИ от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1, элементы благоустройства не определены.

Согласно ответу ООО «Петербургтеплоэнерго» от 17.11.2023 № 10626, перенаправленному Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению (далее – КЭиИО) в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

– в настоящий момент Объект не подключен системе теплоснабжения;

– техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения отсутствует в связи с нахождением Объекта вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников теплоснабжения;

– действующие технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения отсутствуют;

– действующий договор о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения отсутствует;

– действующий договор теплоснабжения отсутствует.

Согласно ответу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 21.11.2023 № Исх-01273/003, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

– подключение Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (ХВС) возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу расчетного диаметра от тупиковой внутриквартальной сети водопровода диаметром 100 мм;

– подключение Объекта (бытового стока) к централизованной системе водоотведения (ХВО) возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому выпуску расчетного диаметра в бытовую сеть канализации по Собственному проспекту, с устройством КНС бытового стока на территории заказчика;

– сброс поверхностного стока возможно выполнить по рельефу местности в ближайший дождевой колодец на дождевой сети диаметром 400 мм по Собственному проспекту;

– поскольку земельный участок Объекта находится на территории объекта культурного наследия «Собственная дача», а также расположен в границах территории зеленых насаждений общего пользования (далее – ЗНОП) городского значения 14001 «Парк культуры и отдыха Собственная дача» – требуется согласование прохождения трассы водопроводного ввода и выпуска с Комитетом по благоустройству Санкт-Петербурга;

– выданные технические условия и заключенные договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам ХВС и ХВО отсутствуют;

– по состоянию на 20.11.2023 договоры ХВС и ХВО в отношении Объекта Предприятием не заключались;

– обращения от правообладателя Объекта на заключение договоров ХВС и ХВО в адрес Предприятия не поступало.

Согласно ответу ООО «ПетербургГаз» от 16.11.2023 № ИВ-11151/23, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

– для подключения Объекта к сетям газораспределения необходимо осуществить строительство (прокладку) подводящего газопровода по территории парка Собственная дача» между Финским заливом, ул. Беловой, линией Балтийской ж.д. и парком Сергиевка, в входящего в перечень территорий ЗНОП, утвержденный законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования». Законом Санкт-Петербурга от 28.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» в целях защиты зеленого фонда Санкт-Петербурга установлены ограничения в осуществлении хозяйственной и иной деятельности на территории зеленых насаждений. В соответствии с ч. 6 ст. 15 Закона Санкт-Петербурга от 28.06.2010 № 396-88 в границах территорий ЗНОП запрещается предоставление земельных участков для размещения объектов капитального строительства и некапитальных объектов, за исключением случаев предоставления земельных участков для реконструкции и капитального ремонта ранее размещенных в границах территорий ЗНОП линейных объектов электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения и сооружений на них без увеличения площади охранных зон указанных объектов в границах ЗНОП.

– ООО «ПетербургГаз» считает невозможным газоснабжение Объекта, в связи с необходимостью прокладки газопровода по территории ЗНОП;

– договоров о подключении (технологическом присоединении) Объекта заключено не было.

Согласно ответу ПАО «Россети Ленэнерго» от 23.11.2023 № ЭСКЛ/16-01/13273, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

– в отношении Объекта рассмотрение вопроса подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта к электроснабжению будет возможно после предоставления сведений о запрашиваемом объеме максимальной мощности и заявляемой категории надежности энергопринимающих устройств Объекта.

– дальнейшее рассмотрение обращения по вопросу подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта будет возможно после предоставления в ПАО «Россети Ленэнерго» вышеуказанных сведений.

4.3. Фактические пользователи Объекта

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

Согласно письму РА от 17.11.2023 № 01-21-4309/23-0-1 КИО уведомил РА (от 20.05.2016 № 54055-12), что ОКН свободен от третьих лиц.

В целях сохранения ОКН от разрушения и недопущения посторонних лиц в 2018 году была выполнена его консервация, защиты оконные и дверные проемы металлическими листами. 19.02.2020, после состоявшегося 29.01.2020 аукциона по программе «Рубль за метр», РА совместно с СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» передали ОКН по акту приема-передачи победителю аукциона – АО «МИСК», впоследствии отказавшемуся от аренды.

Передача в РА Объекта для организации технического обслуживания в установленном порядке не производилась, ключи не передавались.

Согласно письму ККИ от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1, ККИ провел обследование Объекта 13.11.2023 и выявил, по визуальным признакам, что Объект не используется.

Согласно письму ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 23.11.2023 № ИВ-130-12240, ОКН не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Согласно письму РА от 17.11.2023 № 01-21-4309/23-0-1 РА не располагает сведениями о самовольных перепланировках Объекта, а фактических изменений его внешних границ не выявлено.

Согласно письму ККИ от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1, перепланировки не определены.

Следует отметить, что по факту выезда сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 16.11.2023 было выявлено следующее:

– к восточному фасаду примыкает, судя по всему, самовольно возведенная одноэтажная деревянная пристройка – продолжение основного здания и размерами около 7*12 м и имеющая свободный (не законсервированный) вход с востока;

– к западному фасаду примыкает, судя по всему, самовольно возведенная одноэтажная деревянная пристройка 2*4 м, предположительно – навес для фуража (сена).

4.5. Входы в Объект

Здание Объекта в настоящее время не законсервировано, доступ в здание свободный.

Рассматривая план первого (единственного) этажа (см. Рис. 8) по данным, выгруженным из РГИС, ниже опишем входы в здание Объекта.

План 1 этажа

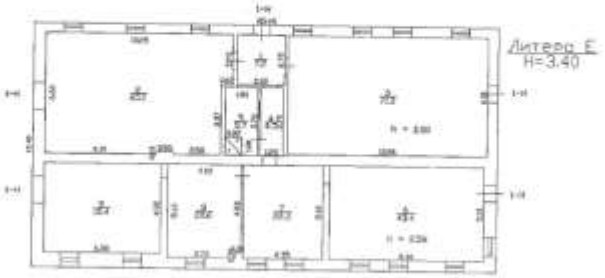


Рис. 8. План первого этажа

Согласно поэтажному плану, здание ОКН имеет следующие входы в различные части помещения 1-Н:

- 2 входа с восточного фасада, ведущие в:
  - ч.п.9 (конюшня) – заварен листовым металлом;
  - в ч.п.2 (конюшня) – свободный;
- 1 вход с южного фасада, ведущий в ч.п.1 (тамбур) – заварен листовым металлом;
- 2 входа с западного фасада, ведущие в:
  - ч.п.3 (конюшня) – свободный;
  - ч.п.6 (конюшня) – свободный.

Следует отметить, что в ходе к восточному фасаду примыкает, судя по всему, самовольная одноэтажная деревянная пристройка, имеющая свободный (не законсервированный) вход с востока.

Согласно письму РА от 17.11.2023 № 01-21-4309/23-0-1 входов в Объект было три, недействующие, закрывались в 2018 году.

4.6. Материалы фотофиксации Объекта от 16.11.2023

Фото 3. Панорамный снимок прилегающей территории к ОКН. Виден северный фасад ОКН (справа)

Фото 4. Фасады: северный и часть западного

ГБУ «ГУЮИ»
Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Ораниенбаум» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

Фото 5. Угол северного и западного фасадов

Фото 6. Часть западного фасада с входом в ч.п.6 пом. [-1]

15

ГБУ «ГУЮИ»
Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Ораниенбаум» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

Фото 7. Западный фасад

Фото 8. Часть западного фасада с входом в ч.п.3 пом. [-1]

16

ГБУ «ГУИОН»
Сводная о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Ораниенбаум в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

Фото 9. Угол западного и южного фасадов

Фото 10. Левая часть южного фасада

ГБУ «ГУИОН»
Сводная о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Ораниенбаум в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

Фото 11. Южный фасад

Фото 12. Со стороны восточного фасада. На переднем плане деревянная пристройка, предположительно, самовольная

ГБУ «ГУИОН»
Сводная о фотосъемке исполнительных объектов исследования фонда и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Оранжерея в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

Фото 13. Ч.п.6 (помещение) пом.1-Н

Фото 14. Ч.п.6 (помещение) пом.1-Н

Фото 15. Ч.п.6 (помещение) пом.1-Н

Фото 16. Ч.п.6 (помещение) пом.1-Н

ГБУ «ГУИОН»
Сводная о фотосъемке исполнительных объектов исследования фонда и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Оранжерея в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

Фото 17. Ч.п.7 (помещение) пом.1-Н

Фото 18. Ч.п.8 (помещение) пом.1-Н

Фото 19. Ч.п.4 пом.1-Н (коридор)

Фото 20. Ч.п.4 пом.1-Н (возле коридора)

ГБУ «ГУЮОН»
Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

Фото 22. Ч.п.9 (кованый) пом.1-Н

Фото 21. Ч.п.9 (кованый) пом.1-Н
(выход на восточный фасад)

Фото 24. Ч.п.3 (хоз.помещение) пом.1-Н

Фото 23. Вход в ч.п.5 (хоз.помещение) пом.1-Н

ГБУ «ГУЮОН»
Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

Фото 26. Ч.п.1 (тамбур) пом.1-Н
(выход через южный фасад)

Фото 25. Ч.п.3 (кованый) пом.1-Н

Фото 28. Ч.п.2 (кованый) пом.1-Н

Фото 27. Ч.п.2 (кованый) пом.1-Н

Фото 29. Панорамный снимок ч.п.2 (кухонная) пом.1-Н (в левой части снимка) и помещений самовольной деревянной пристройки к восточному фасаду Объекта

Фото 30. Вход в ч.п.9 (кухонная) пом.1-Н со стороны помещений самовольной деревянной пристройки к восточному фасаду Объекта

Фото 31. Выход через восточный фасад со стороны помещений самовольной деревянной пристройки к восточному фасаду Объекта

Заместитель директора И.А.Золотовская

Начальник отдела формирования проектов И.В.Девятко

Заместитель начальника отдела по работе с объектами культурного наследия С.М.Пчелкина

Эксперт 1 категории отдела формирования проектов А.Л.Иненин

Приложение № 1
к Сведениям об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

Рис. 5. Схема расположения и краткие сведения по ОКН

Приложение № 2
к Сведениям об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

Рис. 6. Схема расположения и краткие сведения по территории ОКН

Приложение № 3
к Сведениям об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

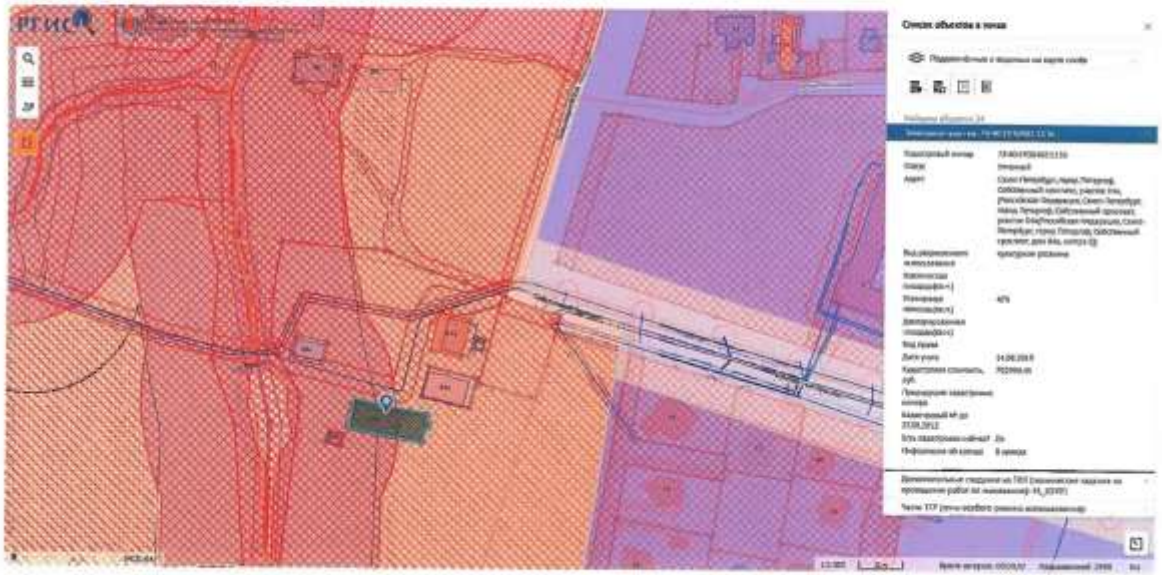


Рис. 7. Схема расположения и краткие сведения по земельному участку под ОКН