

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 16.10.2024

№ 05-10-82122/24-0-2

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. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А (далее -- Объект).

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия федерального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского».

Район Санкт-Петербурга: Курортный.

Кадастровый номер: 78:38:1112404:2037.

Общая площадь здания: 488,7 кв. м.

Входы: 2 отдельный с улицы, 4 отдельных со двора.

Элементы благоустройства: отсутствуют.

Целевое назначение: нежилое.

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

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

4.2. В отношении Объекта арендатору Объекта необходимо выполнить работы по сохранению ОКН в соответствии с охранным обязательством собственника или иного законного владельца ОКН, утвержденным распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 01.07.2021 № 07-19-331/21 (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 120 000 (сто двадцать тысяч) рублей 00 копеек (без учета НДС).

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

5. Ограничения, обременения в отношении неиспользуемого ОКН, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект является объектом культурного наследия регионального значения «Оранжерея». Объект находится в неудовлетворительном состоянии (акт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 18.07.2017).

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 00F07CEE5CE0013A76CE8800149FF38648A  
Владелец Федоров Кирилл Валентинович  
Действителен с 19.08.2024 по 12.11.2025

**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

06 августа 2024 г.

**1. Наименование и расположение объекта нежилого фонда**

Наименование Объекта: **Объект культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского»** (далее – Объект, ОКН) (см. Фото 1, 2). Основание для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации (далее – ЕГРОКН): Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 24.08.2015 № 10-363 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации».

Номер в ЕГРОКН: 781510343970005.

Адрес Объекта: **Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А.**



Фото 1. Дата съемки 25.04.2009



Фото 2. Дата съемки 21.06.2024

Постройка здания Объекта относится к 1917 г., по проекту неизвестного архитектора, в неорусском стиле. Объект, рассматриваемый в настоящем документе, представляет собой деревянное двухэтажное (трехэтажное с учетом мансарды) здание с ризалитом в северной части и двумя ризалитами с юго-запада и северо-запада, вальмовой кровлей над основным объемом

здания с высокими кирпичными дымовыми трубами и двускатной крышей над мезонинами по северному, южному и западному фасадам, утраченным вследствие пожара.

Площадь Объекта, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 01.08.2024 составляет 488,7 кв.м.

Объект расположен в северо-западной части Муниципального образования «город Сестрорецк» Курортного района Санкт-Петербурга, юго-восточнее (на расстоянии около 500 м) санатория «Сестрорецкий Курорт» (см. Рис. 1, 2, 3).

Транспортная доступность:

- удаленность от ближайшей станции метро «Беговая» – в пути около 30 минут на автомобиле (23,5 км) и около 1 часа на общественном транспорте;
- ближайшие остановки наземного общественного транспорта: 430 метров ходьбы пешком от железнодорожной платформы «Платформа Курорт» или 600 метров ходьбы пешком до автобусной остановки «Сестрорецк – Курортная улица» маршрутов №№ 216, 306, 307, 311, 315;
- удаленность от ЗСД – около 10 км (на автомобиле);
- удаленность от КАД – около 9 км (на автомобиле).



Рис. 1. Географическое расположение Объекта. Курортный район (РГИС)



Рис. 2. Географическое расположение Объекта. МО «город Сестрорецк» (РГИС)

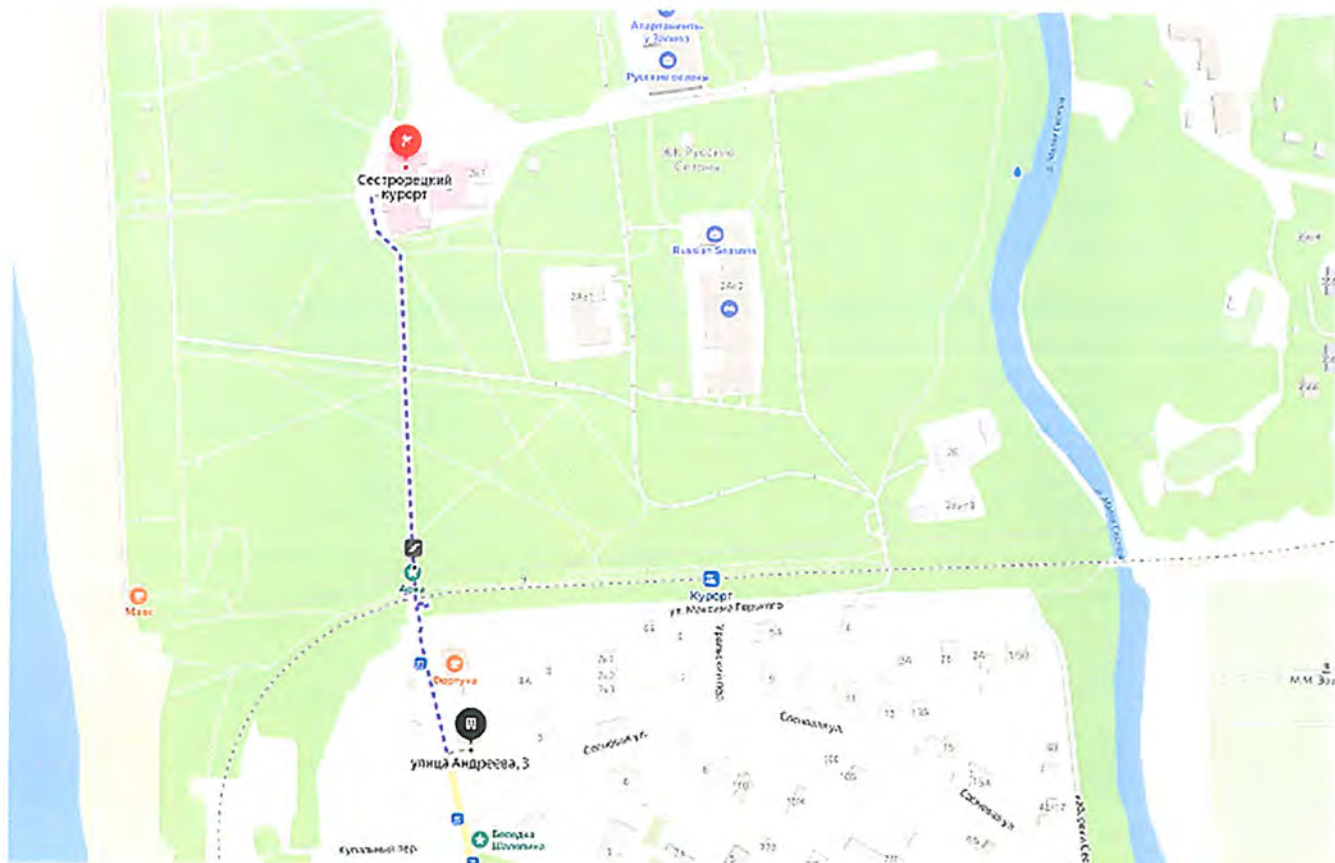


Рис. 3. Расположение Объекта (сервис «Яндекс.Карты»)

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

### 2.1. Сведения о здании

Согласно Росреестру (более подробные сведения отражаются в выписке из ЕГРН от 01.08.2024):

- Кадастровый номер: 78:38:1112404:2037 (дата присвоения 22.04.2016);
- Площадь, кв. м: 488,7;
- Назначение: нежилое;
- Количество этажей: 3, в том числе подземных 0;
- Материал наружных стен: Деревянные;
- Год ввода в эксплуатацию: 1917;
- Кадастровая стоимость, руб.: 5187913.24
- Владелец: Санкт-Петербург, собственность № 78-78/004-78/080/017/2016-72/1 от 13.10.2016.

Согласно РГИС, схема расположения здания ОКН (см. Рис. 4), а по технического паспорту здания от 25.04.2011 ситуационный план участка (см. Рис. 5) выглядят следующим образом.

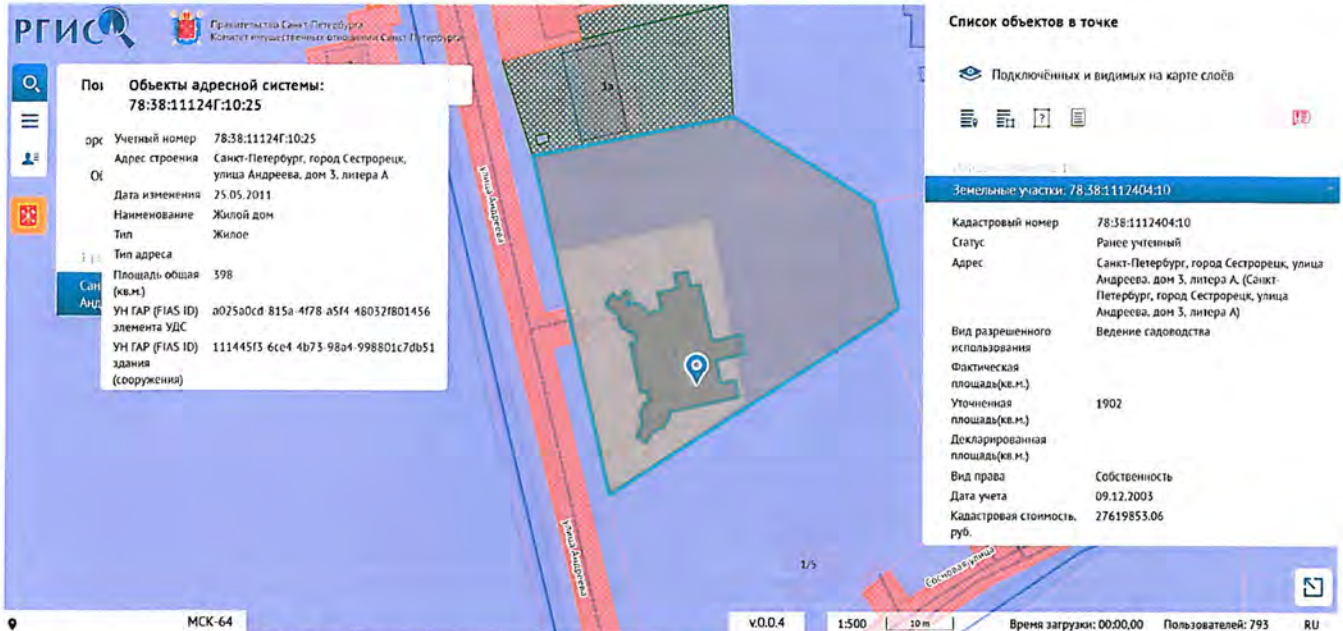


Рис. 4. Схема расположения Объекта на земельном участке (по данным РГИС)



Рис. 5. Ситуационный план участка (по технического паспорта здания от 25.04.2011)

## 2.2. Сведения о земельном участке

Согласно Росреестру (более подробные сведения отражаются в выписке из ЕГРН от 01.08.2024):

- Кадастровый номер: 78:38:1112404:10 (дата присвоения 09.12.2003);
- Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность № 78-78/004-78/117/014/2015-199/2 от 03.03.2016;
- Площадь, кв. м: 1902 +/- 15;
- Кадастровая стоимость, руб.: 27619853,06
- Категория земель: земли населенных пунктов;

Схема расположения земельного участка под ОКН выглядит следующим образом (см. Рис. 6):

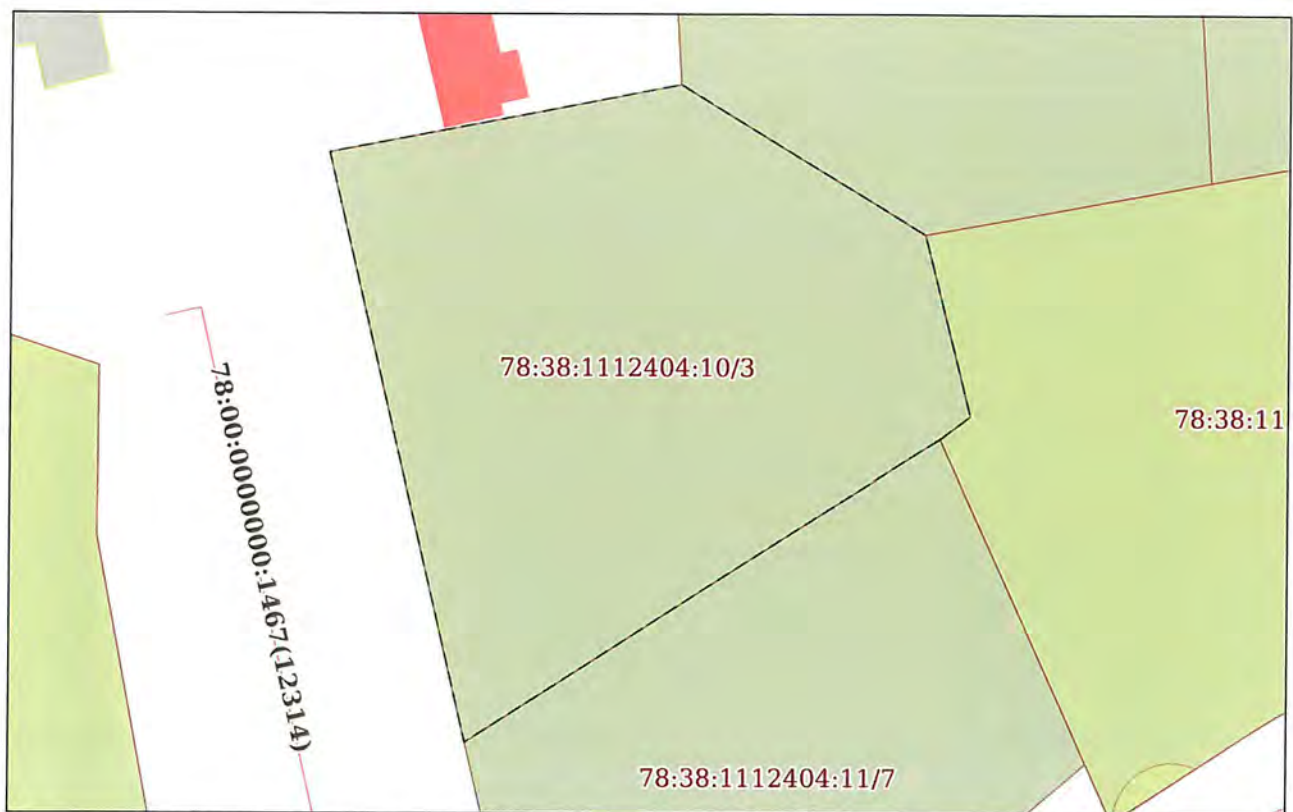


Рис. 6. Схема расположения земельного участка под ОКН (по данным Росреестра)

## 2.3. Сведения о территории ОКН

Исходя из приведенной информации ниже, можно сделать вывод, что границы территории ОКН не выходят за границы земельного участка с кадастровым номером 78:38:1112404:10, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А.

Согласно распоряжениям КГИОП от 24.08.2015 № 10-363 и от 01.07.2021 № 07-19-331/21 утвержденные границы территории рассматриваемого ОКН выглядят следующим образом (см. Рис. 7, 8):

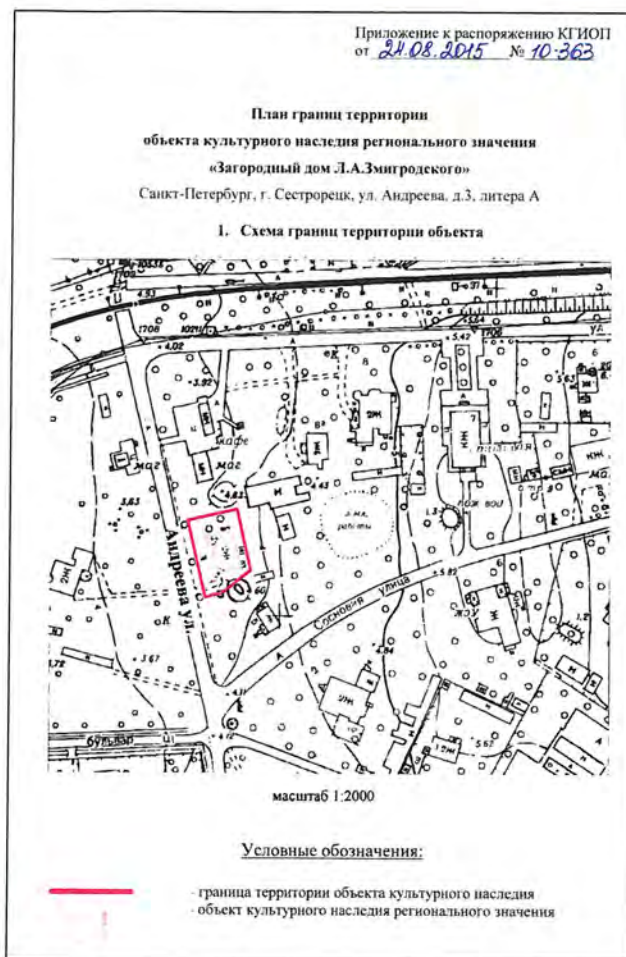


Рис. 7. План границ территории ОКН (лист 1)

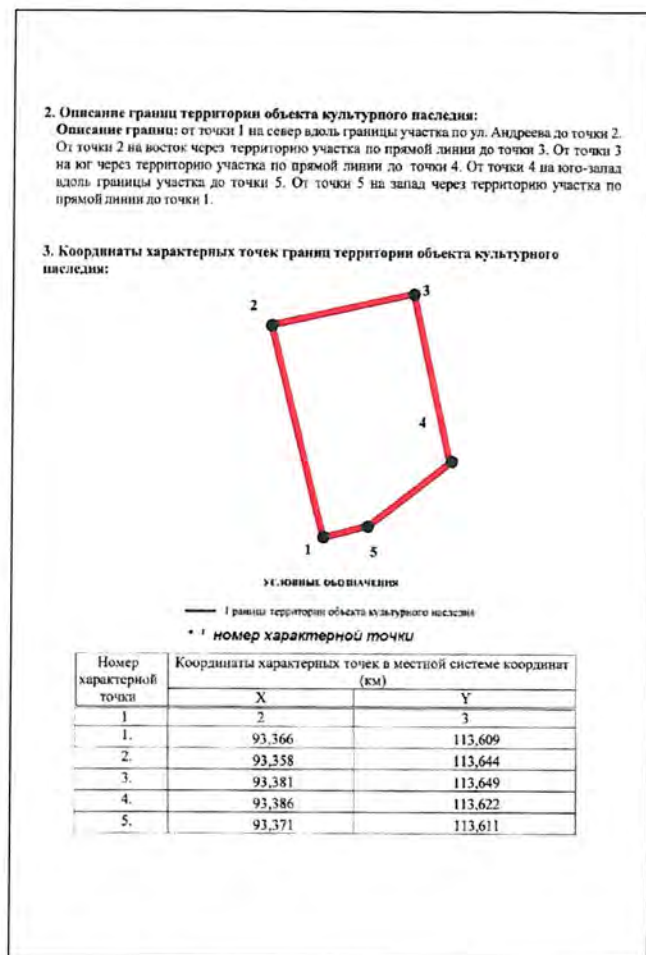


Рис. 8. План границ территории ОКН (лист 2)

Согласно РГИС, границы территории ОКН выглядят следующим образом (см. Рис. 9)



Рис. 9. Границы территории ОКН и земельного участка с кадастровым номером 78:38:1112404:10



### 3. Краткая историческая справка об Объекте

По данным КГИОП<sup>1</sup>, размещенным на их официальном сайте, а также, в предоставленной КГИОП справке приведена следующая информация.

*«Загородный дом Людомира Афанасьевича Змигородского расположен в северной части исторического района Сестрорецка «Канонерка».*

*Построен в 1903-1906 гг. (архитектор не установлен) и представляет собой яркий пример загородного двухэтажного дома, характерного для деревянной застройки Карельского перешейка.*

*Богатство деревянного декора и приемов оформления фасадов и кровли выделяет его из типичной застройки Сестрорецка.*

*Фотографии дома были выпущены тиражными изданиями в виде почтовых карточек «открыточных видов» в начале XX в.*

*Здание до настоящего времени сохраняет градостроительное и средообразующее значение, как элемент деревянной застройки у станции «Курорт».*

*В 1925 году в здании разместилась база отдыха «Трудовой Курорт», переименованная позже в «Сестрорецкий курорт».*

*На основании Решения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № УРОНФ-1491/20 от 12.08.2020 на площадке Российского аукционного дома проведен аукцион по программе «Рубль за метр» в отношении Объекта, по результатам которого, 25.11.2020 г. победителем признан ИП Павлов Максим Сергеевич (ИНН 782512535034). Итоговая цена арендной платы на время проведения работ по восстановлению Объекта определена в размере 228 000 руб./месяц (при той же стартовой цене 228 000 руб./месяц, без учета НДС). 01.04.2021 заключен договор аренды № 22/ЗД-04883 по 15.12.2069. В настоящее время договор на стадии расторжения. Здание вновь готовится к аукциону.»*

Согласно информации, указанной в статье<sup>2</sup> интернет-портала «terijoki.spb.ru», цитата:

*«В интернете по данному адресу часто ошибочно указан владельцем В.Ф. Фомин. Дачей (участок 73а) с 1902 г. владел Людомир Афанасьевич Змигородский, а с 1916 г. его дочь Валентина. А вот соседним (ближним к ж/д) участком (№73) с гостиницей и кофейней владел с 1907 г. Вильгельм Федорович Фоман. (См. также форум "Сестрорецкие дачи").*

*Фамилия Л. А. Змигородского приводится согласно справочникам "Весь Петербург". В документах арендаторов участка она указана, как Л. А. Змиградский, однако вариант из справочников представляется более достоверным.*

*"В 14 часов 3 января 2010 года сгорел один из последних и самых замечательных памятников деревянной дачной архитектуры стиля модерн в Сестрорецком Курорте на улице Андреева (бывшей Железнодорожной). К 17 часам пожарным удалось сохранить несущие конструкции первого и частично второго этажей, включая башенки-турели (на одной даже уцелели цветные витражи)".*

*Немного подробностей про участок №73а Змигородского (ЦГИА, ф. 1015, оп. 1, д. 1238).*

*Первоначальной арендаторшей этого участка была вдова капитана Александра Ивановна Шаврова. Договор был подписан на 99 лет с 1 июля 1902 г. по 1 июля 2001 г. 4 декабря 1902 г. ею было составлено духовное завещание, по которому все ее имущество, включая участок в Сестрорецке, переходил в равных долях вдове статского советника Надежде Александровне Курилиной и дворянину Людомиру Афанасьевичу Змигородскому. Курилина владела домом по 4-й Рождественской, 29, в котором жили она сама, А. И. Шаврова и Змигородский (который*

<sup>1</sup>[https://kgiop.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2021/01/15/%D0%97%D0%B0%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9\\_%D0%B4%D0%BE%D0%BC\\_%D0%9B.%D0%90.\\_%D0%97%D0%BC%D0%B8%D0%B3%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE.pdf](https://kgiop.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2021/01/15/%D0%97%D0%B0%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B4%D0%BE%D0%BC_%D0%9B.%D0%90._%D0%97%D0%BC%D0%B8%D0%B3%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE.pdf)

<sup>2</sup> Terra Incognita / г. Сестрорецк / Сестрорецкие дачи / ул. М. Горького (бывш. Авенариусская) / Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8) | Галерея terijoki.spb.ru (ссылка: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/index.php?category/234>)

к тому же был управляющим этим домом). Вскоре Курилина продала свою половинную часть наследства Змигородскому, "ничего не оставляя за собой". 18 мая 1904 года Л. А. Змигородский получил "права и обязанности" на содержание этого участка (на основании предписания СПб-Псковского управления земледелия и гос. имуществ).

8 августа 1912 года он передал все эти права и обязанности своей дочери, жене надворного советника Валентине Людомировне Малевановой. Следующий акт "драмы жизни" начинается 28.11.1913 г., когда Н. А. Курилина подает исковое прошение к Змигородскому и Малевановой. Она утверждает, что дача на участке была построена на ее деньги и подарена Шавровой. На участке с 1904 года "поселился" Змигородский, получивший свою половину по завещанию, и управляющий курилинской половиной по ее доверенности. Таким образом, он "завладел" дачей, пользуясь неограниченным доверием "одиноким женщиной преклонного возраста". Курилина просила признать ее права на владение половиной участка, допустить к пользованию половиной дачи и возложить на ответчика судебные издержки.

Далее вступают адвокаты. Адвокат Змигородского утверждает, что г-н Змигородский здесь вообще ни при чем, поскольку он уже не арендатор. И вообще, если Курилина хочет чего-то добиться, то она неправильно просит. Надо просить о признании сделки со Змигородским фиктивной. Ответная просьба - возложить судебные издержки на истца.

16 декабря 1913 г. умирает Курилина. Ее правопреемницей становится г-жа Могунова (урожд. Кравец). 2 мая 1914 г. состоялся суд, на котором слушали свидетелей фиктивности акта передачи половины участка от Курилиной Змигородскому. Свидетелем была г-жа Могунова.

Суд определил, что истица запуталась в причинах подачи иска - то ли неправильное завладение имуществом, то ли фиктивность сделки (учли совет адвоката противной стороны); что показания Могуновой не могут быть приобщены к делу по причине того, что она - заинтересованная сторона. В иске было отказано, и судебные издержки в сумме 44 руб. 60 коп возложены на истицу Могунову в пользу Змигородского и Малевановой. Как было на самом деле, кто его знает....

Справку подготовила Е. Травина, последняя редакция от 31.05.2015.

Современные фотографии: Т. Влади, Е.В. Смирновой, К. Никитина, Г. Гуринского..»

Ниже, на Рис. 10 – 14 и фото 3 – 8 приведены картографические и фотоматериалы из приведенной выше статьи<sup>2</sup>, а также, с архитектурного сайта Санкт-Петербурга «Citywalls.ru».



Рис. 10. Первое из известных изображений дома на участке Л. Змигородского на прежней Железнодорожной ул. Почтовая открытка сер. 1900-х гг. (из коллекции Сергея Ренни)



Фото 3. Сестрорецк, бывшая дача Л. Змигродского.  
Дата съемки неизвестна, предположительно, конец 1970-х гг. (из коллекции oitru).

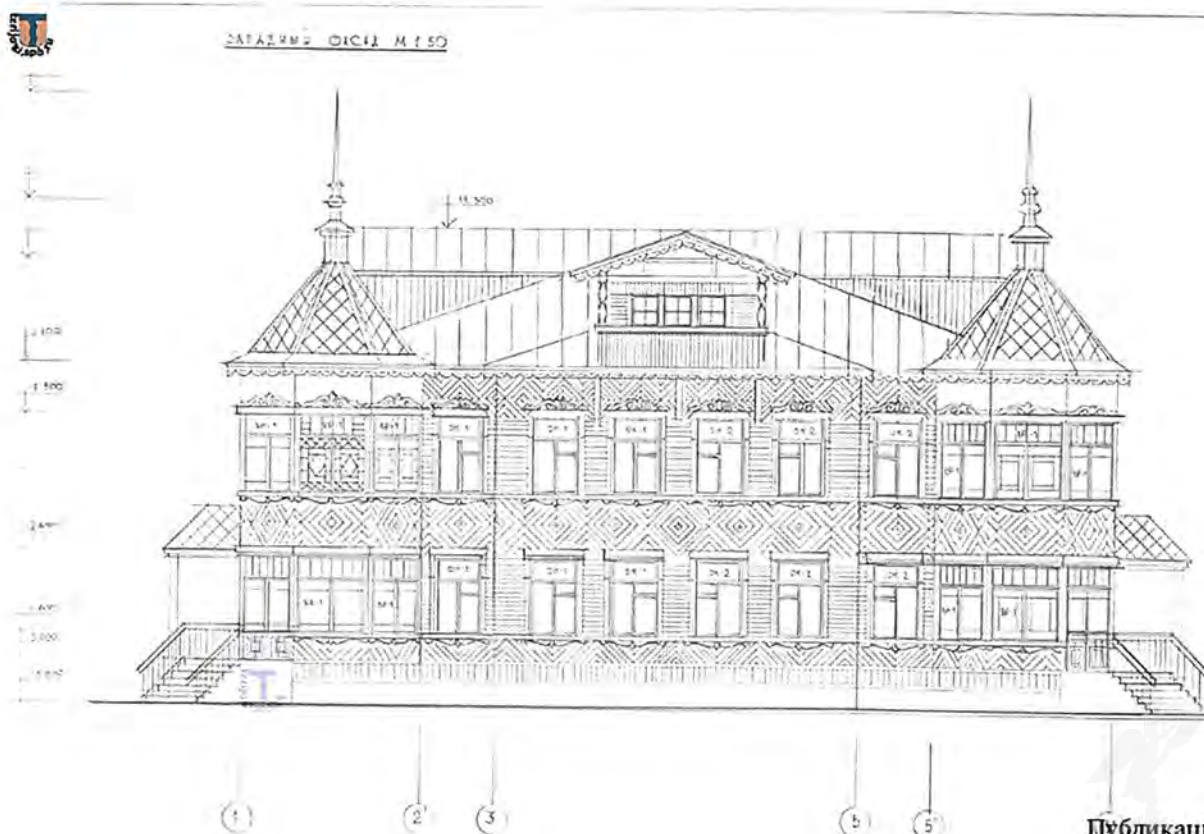


Рис. 11. Сестрорецк. Жилой дом по ул. Андреева, 3. Западный фасад.  
Чертеж выполнен кооперативом "Проект" под руководством архитектора О. М. Рунтовой в 1992 г.  
(предоставлен архивом КГИОП СПб).

ЮЖНЫЙ ФАСАД М 1:50 / СЕВЕРНЫЙ ФАСАД ЗЕРКАЛЬНО /



Рис. 12 Сестрорецк. Жилой дом по ул. Андреева, 3. Южный фасад.  
Чертеж выполнен кооперативом "Проект" под руководством архитектора О. М. Рунтовой в 1992 г.  
(предоставлен архивом КГИОП СПб).

ВОСТОЧНЫЙ ФАСАД М 1:50

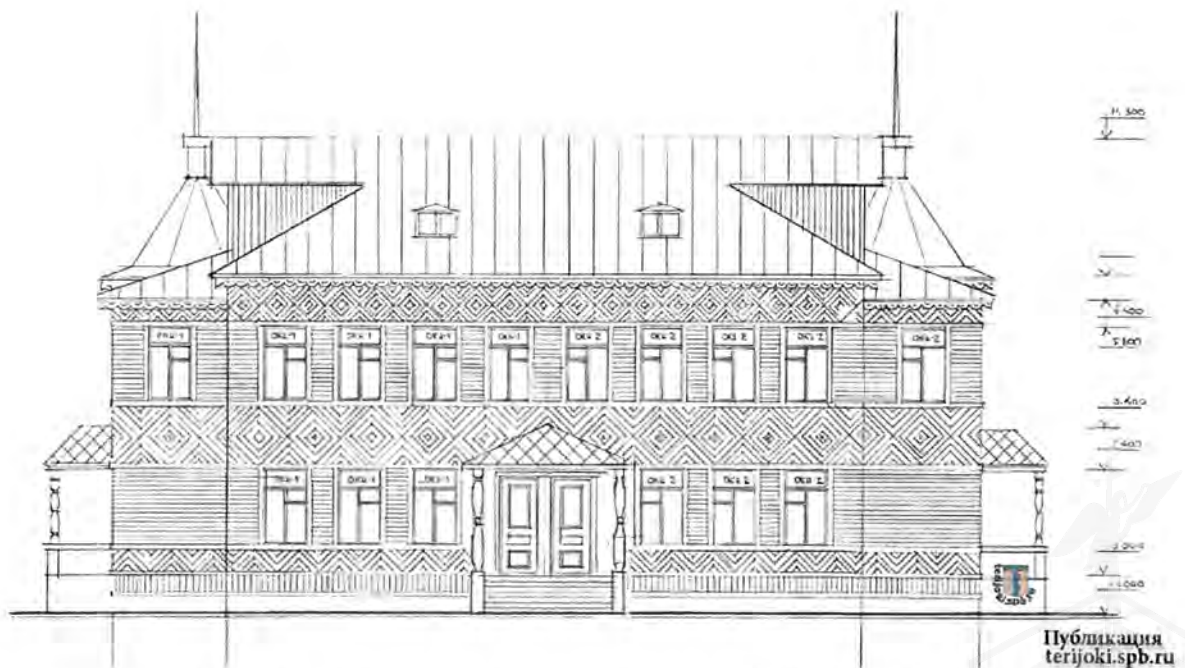


Рис.13 Сестрорецк. Жилой дом по ул. Андреева, 3. Восточный фасад.  
Чертеж выполнен кооперативом "Проект" под руководством архитектора О. М. Рунтовой в 1992 г.  
(предоставлен архивом КГИОП СПб).

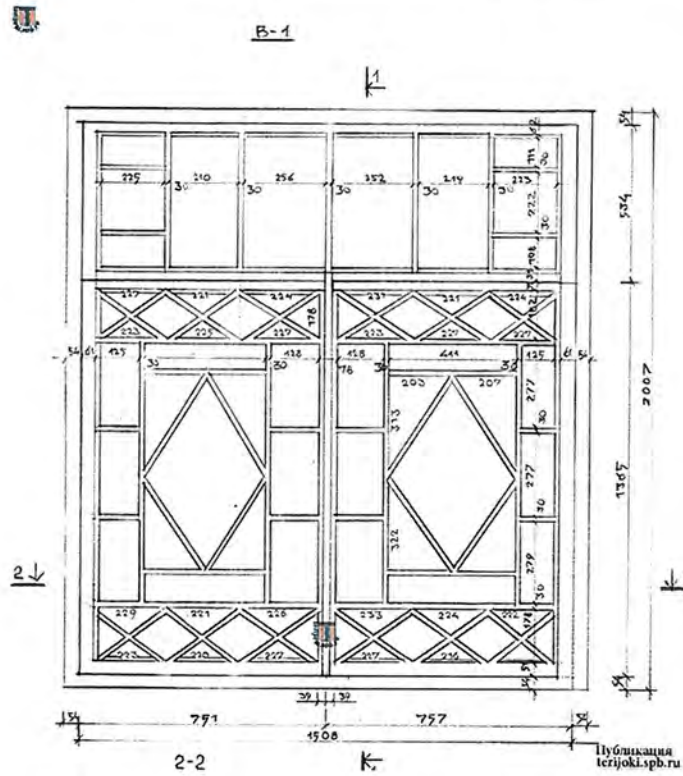


Рис. 14. Сестрорецк. Жилой дом по ул. Андреева, 3. Окно.  
Чертеж выполнен кооперативом "Проект" под руководством архитектора О. М. Рунтовой в 1992 г.  
(предоставлен архивом КГИОП СПб).



Фото 4. Западный фасад Объекта (13.09.2015 г.)



Фото 5. Северный фасад Объекта (13.09.2015 г.)



Фото 6. Восточный фасад Объекта (май 2017 г.)



Фото 7. Западный фасад Объекта (сентябрь 2018 г.)



Фото 8. Первоочередные противоаварийные работы на Объекте (октябрь 2018 г.)

**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 распоряжениями КГИОП от 24.09.2015 № 10-464 и от 08.09.2021 № 185-рп (далее – Распоряжения) относятся:

1. объемно-пространственное решение (подробно в Распоряжениях);
2. конструктивная система здания (подробно в Распоряжениях);
3. объёмно-планировочное решение (подробно в Распоряжениях);
4. архитектурно-художественное решение фасадов (подробно в Распоряжениях);
5. декоративно-художественная отделка интерьеров (подробно в Распоряжениях).

Информация, содержащаяся в акте технического состояния ОКН, подготовленном КГИОП от 04.06.2021 и актуализированная сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 21.06.2024, приведена ниже.

№ п/п	Параметр, элемент	Описание, состояние
1.	Объемно-пространственное решение	Объект представляет собой двухэтажное деревянное здание, вытянутое по оси север-юг с лестничным ризалитом северной части здания и двумя восьмигранными ризалитами с юго-запада и северо-запада, вальмовой кровлей над основным объемом и двускатными кровлями над мезонином северного, южного и западного фасадов. Большая часть кровли, мезонины и один из шатров утрачены вследствие пожара. На дату составления акта технического состояния объекта культурного наследия здание закрыто «саркофагом», установленным в 2019 году и представляющим собой металлический каркас с двускатным металлическим покрытием, обтянутый реставрационной сеткой.
2.	Архитектурно-конструктивные элементы	
2.1.	Основания	
2.1.1.	Фундамент	Гранитные блоки; наблюдаются вывалы отдельных гранитных блоков из-под крылец.
2.1.2.	Цоколи	Отсутствуют.
2.1.3.	Отмостки	Отсутствуют.
2.2.	Несущие конструкции	
2.2.1.	Стены	Из круглых бревен в лапу; стены здания деформированы, западный фасад и восточный фасад (преимущественно нижние венцы восточного фасада) имеют отклонение от вертикальной оси по направлению с запада на восток. Наблюдается рассыхание, биопоражение, трещины, деформация бревен сруба. Стены в верхнем уровне заваливаются



		внутри здания вследствие пожара. Стены крылец имеют отклонение от вертикали.
2.2.2.	Колонны, столбы	Отсутствуют.
2.3.	Перекрытия	
2.3.1.	Подвалов	Отсутствуют.
2.3.2.	Межэтажные	Плоские по деревянным балкам; перекрытия в уровне 2-го этажа обрушены вследствие пожара, наблюдается повсеместные утраты древесины, следы горения.
2.3.3.	Перемычки оконных и дверных проемов	Перемычки имеют отклонения от горизонтальной оси.
2.4.	Крыша	Практически утрачена.
2.4.1.	Стропила	Деревянные; обрушены вследствие пожара, наблюдаются повсеместные утраты древесины, следы горения.
2.4.2.	Обрешетка	Деревянные; обрушена вследствие пожара, наблюдаются повсеместные утраты древесины, следы горения.
2.4.3.	Кровля	Оцинкованный металл; обрушено вследствие пожара, наблюдаются повсеместные утраты окрытия, следы горения.
2.5.	Главы, шатры	Практически утрачены.
2.5.1.	Конструкция	Шатровые кровли над ризалитами, увенчанные шпилями с двумя равновеликими дисками, опирающимися на восьмигранный барабан; шатер над северо-западным ризалитом утрачен вследствие пожара, навершие шатра завалено в южную сторону.
2.5.2.	Покрытие	Чешуйчатая металлическая черепица, наблюдается коррозия металла.
2.6.	Наружные водоотводные конструкции	Желоба, трубы и сливы утрачены.
2.7.	Фасады	Здание ОКН закрыто «саркофагом», представляющим собой металлический каркас с двускатным металлическим окрытием, обтянутым реставрационной сеткой. Внутри «саркофага» установлены металлические поддерживающие конструкции.
2.7.1.	Информационные надписи и обозначения на объекте культурного наследия	Отсутствуют.
2.7.2.	Облицовка стен	Обшивка профилированной доской (вертикальная, горизонтальная, «в елочку», «в ромб»); наблюдаются утраты профилированной доски, участки обнажения бревен сруба, следы рассыхания древесины, трещины, следы горения, биопоражения.
2.7.3.	Окраска стен	Окрашены; поверхность фасадов повсеместно загрязнена, в т.ч. вандальными надписями имеет шелушение и утрату окрасочного слоя.
2.7.4.	Монументальная живопись	Отсутствует.
2.7.5.	Декоративные элементы	Плоские наличники в оформлении оконных проемов, наличники с резными накладками и сандриками оформленными пропильной резьбой на деревянных

		резных кронштейнах, фигурные наличники в оформлении оконных проемов ризалитов, пояс пропильной резьбы в оформлении карниза в уровне верхних отметок оконных проемов, подзоры с многоярусной пропильной резьбой. Частично утрачены вследствие пожара, поверхности загрязнены, древесина имеет трещины, следы биопоражений.
2.7.6.	Карнизы	Венчающий карниз, подоконные и межэтажные деревянные карнизы; наблюдаются трещины, утраты древесины.
2.7.7.	Пилястры	Наблюдаемые пилястры – стилизованные в оформлении ризалитов в неудовлетворительном состоянии.
2.7.8.	Балконы, лоджии, крыльца	Балконы на деревянных кронштейнах, завершенные треугольными фронтонами с пропильной резьбой, в оформлении мезонинов, входы северо-западного и юго-западного ризалитов оформлены крыльцами в несколько ступеней и односкатными козырьками на деревянных кронштейнах, три входа восточного фасада, вход северного лестничного ризалита; ступени крылец утрачены, наблюдается биопоражение, рассыхание, утраты древесины конструкций крылец, балконы утрачены вследствие пожара.
2.7.9.	Окна	Оконные проемы прямоугольные с деревянными оконными заполнениями белого и коричневого цветов, оконные заполнения северо-западного и юго-западного ризалитов со сложным геометрическим рисунком переплетов (ромбы с центрально-осевой симметричной композицией); наблюдается рассыхание древесины оконных заполнений, намокания, следы горения, повсеместные утраты оконных заполнений и остекления. Отдельные оконные проёмы защиты металлическими и фанерными листами. Витражное остекление утрачено.
2.7.10.	Двери	Дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения деревянные, филенчатые, окрашенные, остекленные; наблюдаются следы рассыхания, биопоражения, намоканий; дверные заполнения крылец утрачены.
2.8.	Интерьеры помещений	Помещения захлаплены бытовым и строительным мусором, фрагментами конструкций, рухнувших вследствие пожара.
2.8.1.	Полы	Дощатые; напольное покрытие в уровне 2-го этажа утрачено, в уровне 1-го этажа скрыто строительным и бытовым мусором, наблюдаются утраты отдельных досок, расхождения досок, следы механических повреждений.
2.8.2.	Перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов)	Плоские по деревянным балкам, облицованы профилированной доской, прямые перемычки; межэтажные перекрытия повсеместно обрушены вследствие пожара. Присутствуют шелушения, утраты отделочных материалов досок.

2.8.3.	Стены (облицовка, окраска, их состояние, связи)	Оклеены обоями, оштукатурены и окрашены. облицованы вагонкой; в уровне второго этажа наблюдаются следы горения, повсеместно присутствуют шелушения, утраты отделочных материалов, следы горения и вандальных надписей.
2.8.4.	Перегородки	Деревянные; повсеместная деформация, утрата вследствие пожара.
2.8.5.	Живопись (монументальная и станковая):	Отсутствует.
2.8.6.	Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения	Профилированные наличники в оформлении дверных проемов, профилированные потолочные тяги, потолочная розетка, два угловых стенных шкафчика, завершенные профилированным карнизом в уровне первого этажа юго-западного ризалита; Повсеместно наблюдается шелушение, утраты отделочных слоев;
2.8.7.	Карнизы	Отсутствуют.
2.8.8.	Печи, камины	Сохранились кирпичные дымоходы: наблюдается обширные утраты облицовки, деструкция кирпичной кладки, трещины, вывалы кирпича.
2.8.9.	Лестницы	Двухмаршевые деревянные лестницы в южной и северной частях здания; лестницы деформированы, ступени имеют отклонения от горизонтальной оси, истерты в ходовых местах, наблюдаются трещины, следы механических повреждений, рассыхание древесины, отдельные ступени утрачены.
2.8.10.	Двери	Дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения деревянные, окрашенные; дверные заполнения частично утрачены, следы механических повреждений и вандальных надписей.
2.9.	Монументы	Постаменты, скульптуры, обелиски, колонны - отсутствуют.
2.10.	Инженерные коммуникации	По данным акта технического состояния ОКН, подготовленном КГИОП от 04.06.2021, электроснабжение и отопление утрачены, водопровод и канализация отсутствуют. Отопление осуществлялось с помощью печей. В ходе осмотра ГБУ «ГУИОН» коммуникации не выявлены.



2.11.	Территория ОКН	<p>Территория ОКН представляет собой участок неправильной формы, имеющий ровный рельеф без ярко выраженных перепадов вертикальных отметок. Территория ограничена с западной стороны улицей Андреева, с северной и восточной сторон — соседними участками, с южной стороны — Сосновой улицей. В центральной части участка расположено двухэтажное (трехэтажное с учетом мансарды) деревянное здание (является ОКН регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского»). Здание ОКН закрыто «саркофагом», представляющим собой металлический каркас с двускатным металлическим окрытием, обтянутый реставрационной сеткой.</p> <p>Территория не огорожена, не благоустроена, находится в неудовлетворительном состоянии (нарастает сорной и самосевной растительностью, имеются небольшие раскопанные участки грунта у фасадов здания. Газон обыкновенный, в неудовлетворительном состоянии: местами сильно вытопан, не окашивается, с примесью сорной растительности, пересечен тропинками, на отдельных участках газон отсутствует.</p> <p>Сохранились фрагменты старовозрастной рядовой посадки сосны обыкновенной, расположенные вдоль улицы Андреева и с северной стороны территории. С западной стороны имеются деревья березы. Древесные насаждения требуют регулярного ухода, проведения мероприятий по лечению. Оздоровлению и сохранению.</p>
3.	Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:	Отсутствуют.

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

Текущее состояние Объекта отражено в материалах фотофиксации, приведенных в п.4.6. настоящих сведений (см. фото с 9 по 27).

#### 4.2. Элементы благоустройства Объекта

По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 21.06.2024 г. не выявлены действующие инженерные коммуникации.

Согласно акту КГИОП технического состояния ОКН, подготовленному от 04.06.2021 указано, что инженерные коммуникации: электроснабжение и отопление утрачены, водопровод и канализация отсутствуют.

Согласно письму РА от 01.07.2024 № 01-25-6878/24-0-1 Объект отключен от сетей электроснабжения. К инженерным сетям обеспечения (тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения) Объект подключений не имел.

Согласно письму Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – ККИ) от 18.06.2024 № 01-29-222/24-0-1, установить наличие фактического подключения к сетям инженерного обеспечения не представилось возможным. К указанному выше письму ККИ

приложен не актуальный акт обследования объекта нежилого фонда от 13.07.2023 (с приложениями).

Согласно ответу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 17.06.2024 № Исх-15790/300, перенаправленному Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению (далее – КЭиИО) в адрес ГБУ «ГУИОН» от 23.07.2024 № 01-20-10953/24-0-4 (взамен ранее направленному от 05.07.2024 № 01-20-10953/24-0-2):

– подключение Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (с нагрузкой по водоснабжению – 30,00 м<sup>3</sup>/сут.), возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу диаметром 63 мм от существующей уличной сети водопровода диаметром 200 мм по ул. Андреева. Сброс бытовых сточных вод, а также поверхностных вод с кровли и прилегающей территории, и дренажных вод (при наличии) может быть осуществлен самостоятельно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

– в настоящее время у Предприятия отсутствуют ранее выданные и действующие на данный момент технические условия подключения (технологическое присоединение) Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения;

– в настоящее время у Предприятия отсутствуют ранее заключенные и действующие договоры на данный момент договоры о подключении (технологическом присоединении) Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения.

Согласно ответу ООО «Петербургтеплоэнерго» от 13.06.2024 № 5184, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 23.07.2024 № 01-20-10953/24-0-4 (взамен ранее направленному от 05.07.2024 № 01-20-10953/24-0-2):

– 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;

– техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения может быть создана путем строительства нового источника тепловой энергии;

– мероприятия по подключению могут быть выполнены в рамках договора о подключении к системе теплоснабжения;

– для заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения необходимо подать заявку в адрес Общества в соответствии с требованиями пунктов 36 и 37 Правил, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2115.

Согласно ответу ООО «ПетербургГаз» от 14.06.2024 № ИВ-6221/24, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 23.07.2024 № 01-20-10953/24-0-4 (взамен ранее направленному от 05.07.2024 № 01-20-10953/24-0-2):

– имеется принципиальная возможность подключения Объекта к действующим газораспределительным сетям;

– по Объекту между ООО «ПетербургГаз» и ИП Павлов М.С. заключен договор о подключении № ТПЗС-736-3-2022 от 17.03.2022 со сроком выполнения мероприятий по подключению (технологическому присоединению) и пуску газа – 135 дней со дня заключения договора (обращений от заявителя на продление срока по договору не поступало);

– технологическое присоединение Объекта должно осуществляться по согласованию с КГИОП.

Согласно ответу ПАО «Россети Ленэнерго» от 18.07.2024 № ЛЭ/16-50/1415, перенаправленному КЭИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 23.07.2024 № 01-20-10953/24-0-4 (взамен ранее направленному от 05.07.2024 № 01-20-10953/24-0-2):

– технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» возможно от ПС 35 кВ Сестрорецк (ПС 609) и ПС 110 кВ Дюны (ПС 127), открытых для технологического присоединения, при условии заключения договора об осуществлении технологического присоединения;

– в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, при надлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861, точка присоединения, сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению Объекта, срок действия технических условий, стоимость услуг определяются договором об осуществлении технологического присоединения;

– с целью заключения договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» заявителю обходимо подать заявку в адрес ПАО «Россети Ленэнерго».

#### **4.3. Фактические пользователи Объекта**

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

Согласно письму РА от 01.07.2024 № 01-25-6878/24-0-1 Объект не имеет фактических пользователей, является нежилым зданием.

Согласно письму ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 08.07.2024 № ИВ-130-6852, ОКН не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Не выявлены, ввиду разрушения здания ОКН и невозможности полноценного осмотра помещений.

Согласно письму ККИ от 18.06.2024 № 01-29-222/24-0-1 обследование Объекта на предмет наличия/отсутствия перепланировки/переустройства не проводилось в связи с отсутствием документов технического и кадастрового учета, а также в виду неудовлетворительного состояния Объекта.

#### **4.5. Входы в Объект**

Согласно письму РА от 01.07.2024 № 01-25-6878/24-0-1, в рамках государственного контракта в 2019 году на Объекте выполнен полный комплекс первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий, включая установку временного защитного сооружения по периметру здания. Объект имеет один действующий вход (через защитное сооружение), что подтверждается сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 21.06.2024.

Согласно плану первого этажа (см. Рис. 15) и фиксации в результате проведенного осмотра Объекта, здание ОКН имеет 6 следующих входов в различные помещения:

- 1 вход с северного фасада;
- 3 входа с восточного фасада;

- 1 вход юго-западного ризалита;
- 1 вход с северо-западного ризалита.

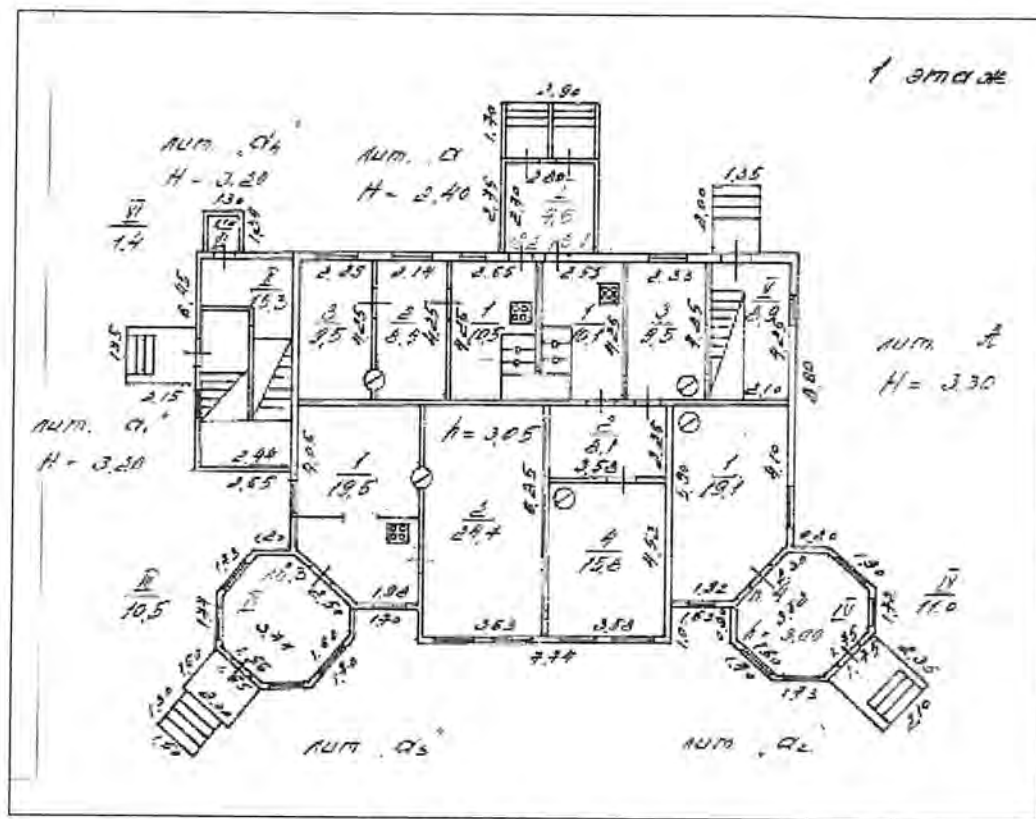


Рис. 15. План первого этажа

Ниже приведем поэтажные планы второго этажа и мансарды (см. Рис. 16, 17).

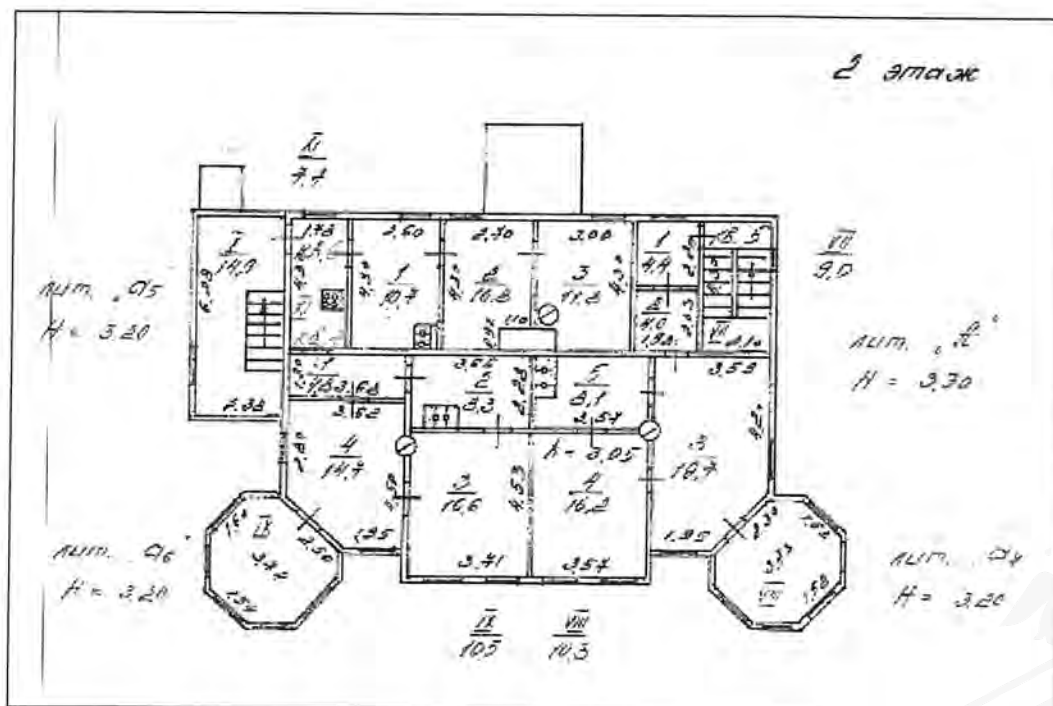


Рис. 16. План второго этажа

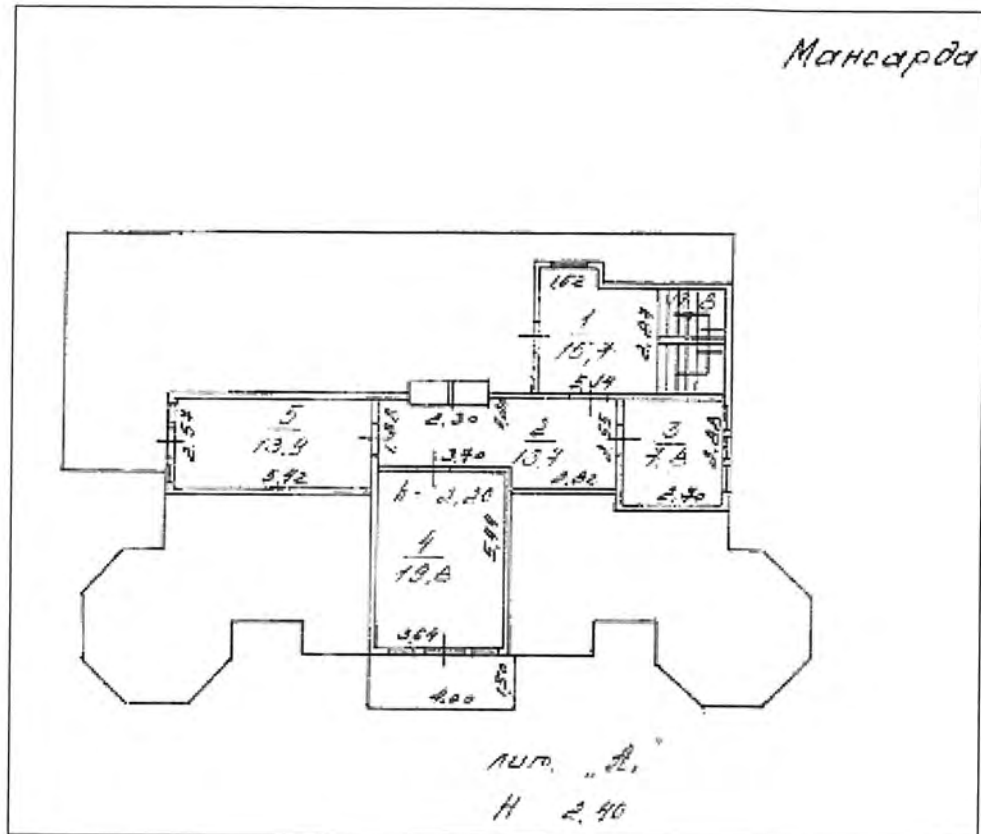


Рис. 17. План мансарды

#### 4.6. Материалы фотофиксации Объекта от 21.06.2024 (Фото 9 – 27)

На Фото 9 – 27 виды доступных к осмотру частей Объекта снаружи и внутри временного защитного сооружения (каркаса).



Фото 9. Вид на северо-западный угол каркаса





Фото 10. Вид на северный фасад каркаса



Фото 11. Вид на юго-западный угол каркаса



Фото 12. Панорамный вид на вход  
в северо-западный ризалит



Фото 13. Вид через один из оконных  
проемов западного фасада внутрь здания



Фото 14. Вид на часть западного фасада  
и юго-западного ризалита



Фото 15. Вид на часть западного фасада  
и юго-западного ризалита



Фото 16. Вид на вход в юго-западный ризалит



Фото 17. Вид на часть западного фасада и юго-западного ризалита



Фото 18. Вид на часть южного фасада



Фото 19. Вид через один из оконных проемов западного фасада внутрь здания



Фото 20. Вид на лестничные марши через крайний левый вход с восточного фасада



Фото 21. Вид на крайний левый вход с восточного фасада



Фото 22. Вид на часть восточного фасада



Фото 23. Вид на часть северного фасада



Фото 24. Вид на часть северного фасада



Фото 25. Вид на часть северного фасада с его фундаментной частью

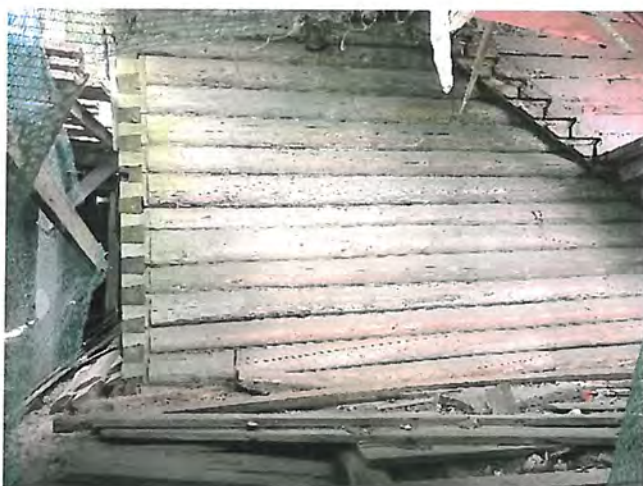


Фото 26. Вид на левую часть северного фасада

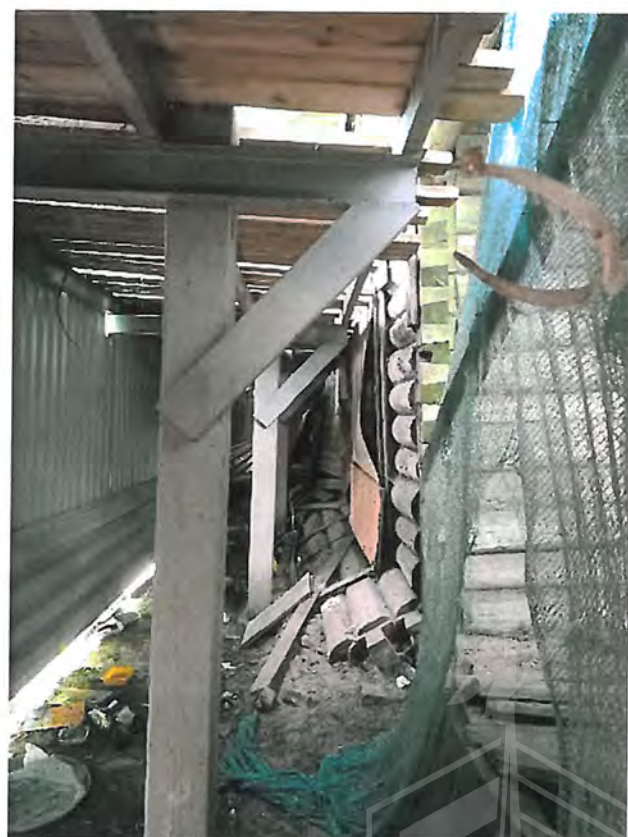


Фото 27. Вид на северо-восточный угол здания

Заместитель директора

И.А.Золотовская

Начальник отдела формирования проектов

И.В.Девятко

Заместитель начальника отдела по работе  
с объектами культурного наследия

С.М.Пчелкина

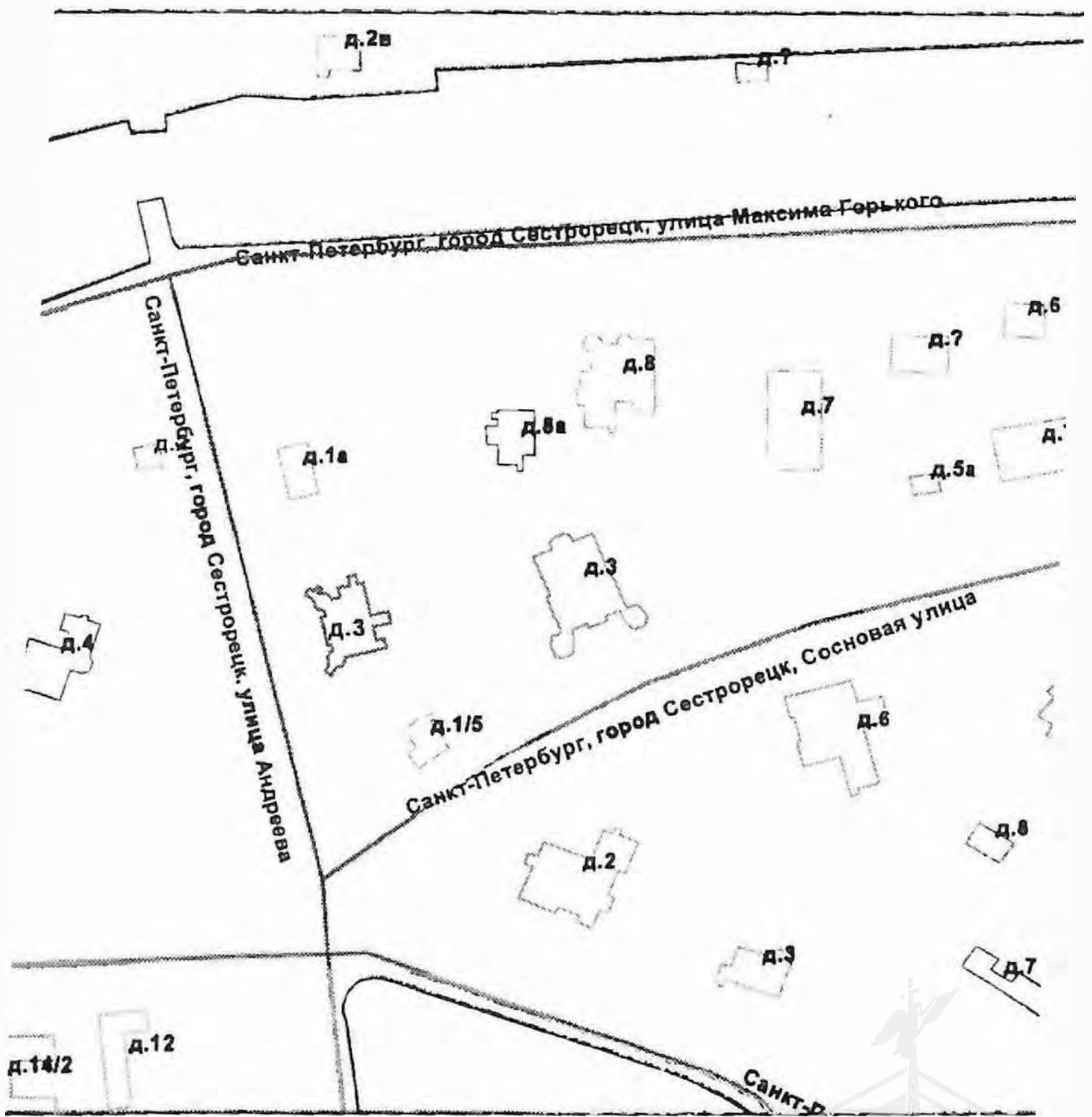
Эксперт 1 категории отдела формирования проектов

А.Л.Инешин



# III. Ситуационный план

од Сестрорецк ул. Андреева, дом № 3 корпус - ,



ОПЕРАТИВНЫЙ

КОПИЯ

Филиал Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия  
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»  
Проектно-инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского районов

Объект исторического  
и культурного наследия

## Технический паспорт

на жилой дом\*  
(наименование объекта)

назначение жилое\*

Город (поселок) Сестрорецк

Район Курортный

Улица (пер.) улица Андреева

Дом (корпус) 3

Литера А

Составлен по состоянию на 25.04.2011 год. Объект утратил назначение.

\* Наименование и назначение объекта указано по состоянию на 11.01.1999 г.

квартал №

инвентарный № 08/01СТ-897

г. Санкт-Петербург  
2011 г.



## I. Общие сведения

1. Площадь земельного участка: - кв. м (фактически) - кв. м. (по документам)
2. Документ о земельном участке: (наименование, дата, № документа)
3. Документ о приемке объекта в эксплуатацию -
4. Площадь: 398/238.8 кв.м. общая\*/площадь застройки
5. Документы, подтверждающие повреждение объекта: акт визуального обследования № 123 от 25.04.2011 г.  
 (наименование документа и его реквизиты: Акт визуального обследования объекта, Акт МВК при администрации района Санкт-Петербурга, Акт (справка) территориального органа государственного пожарного надзора и др.)

## II. Сведения об учете объекта

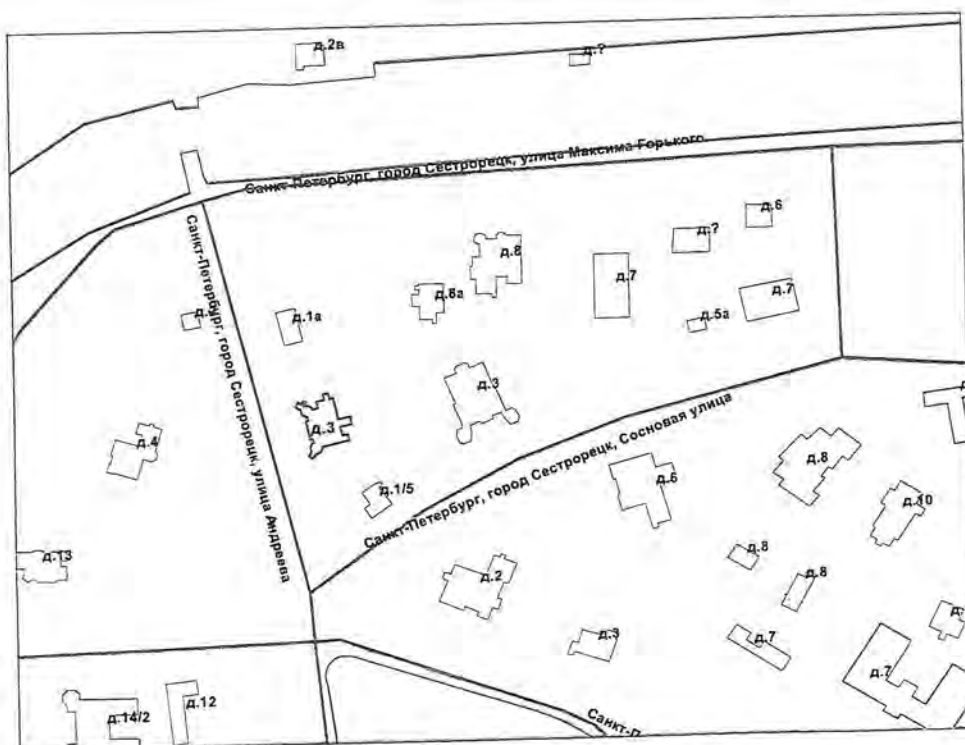
*по состоянию на «11» 01. 1999 г.*

назначение - жилое: объем - 1574 куб.м.: общая площадь - 265.8 кв.м., жилая площадь - 177.3 кв.м., кроме того площадь неотапливаемых частей строения - 178.0 кв.м.: этажность - 3 (в том числе мансарда)

(назначение, основные характеристики (площадь, этажность и т.п.))

## III. Ситуационный план участка

Адрес: город Сестрорецк ул. Андреева, дом № 3 корпус - , литера А.



Литера по плану	Наименование объекта и его частей	Формулы подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв
Ар	Объект, утративший назначение	$15.17*8.60+(15.17+11.07)/2*2.2+7.74*1.0+2.90*2.75+6.45*2.65+4.02*1.70+(4.02+2.50)/2*0.78+(4.02+1.75)/2*0.86+11.5+1.34*1.7+21.5$	238.8

\* общая площадь определена в соответствии со СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»



#### IV. Описание конструктивных элементов объекта и определение степени повреждения

Литера \_\_\_\_\_ Ар \_\_\_\_\_ Год постройки до 1917 Количество этажей 2 / 3 (в т.ч. мансарда)  
Фактическое / по данным предыдущего учета)

Группа капитальности IV  
(по данным предыдущего учета)

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнили и т.п.)	% Износа сохранившейся части элемента Из	% Разрушения элемента Рч	% Степень повреждения элемента (Pi *)	Удельн. вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Степень повреждения элемента по отнош. ко всему объекту (гр.7*гр.10)/100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
	Фундаменты	бутовые столбы с бутовой заборкой	глубокие трещины, осадка	50	20	60	4		4	2.40	
	Стены	бревенчатые	гниль и разрушение	60	30	72	32		32	23.04	
	Перегородки	деревянные	разрушены	60	50	80	3		3	2.40	
	Перекрытия	деревянное утепленное	частичное отсутствие, повреждены пожаром	60	40	76	9		9	7.11	
	Кровля	шифер, толь	частичное отсутствие	75	70	93	7		-	6.51	
	Полы	дощатые	частичное отсутствие, повреждены гнилью	60	50	80	12		12	9.60	
	Проемы	Оконные	глухие и створные	отсутствуют	100	100	100	8	-8	-	0
		Дверные	филенчатые		75	60	88	4		4	3.52
	Отдел. раб. внутренняя	окраска, обои	утрачены	100	100	100	10	-10	-	0	
	Отдел. раб. наружная	окраска по вагонке	окр. слой утрачен	60	50	80	4		4	3.20	
	печи кух. очаг	печь в мет футляре	разрушены	70	70	91	5		5	4.55	
	Прочие работы	крыльца	повреждены	70	50	60	2		2	1.2	
	<b>ИТОГО</b>							<b>100</b>		<b>75</b>	<b>63.53</b>

\*)  $P_i = R_{ч} + (100 - R_{ч}) * I_{з} / 100$

Степень повреждения =  $\frac{\text{сумма (гр.11)}}{\text{сумма (гр.10)}} * 100 \% = 84\%$   
объекта



## V. Техническое описание пристроек и других частей здания служебных построек

Наименования строения _____ лит. _____					Наименования строения _____ лит. _____			
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отдела и прочее)	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Описание элементов (материал, конструкция, отдела и прочее)	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент								
Наружные стены								
Перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы	Окна							
	Двери							
Отделка	Внутренняя							
	Наружная							
Прочие работы	Итого:	100	x			100	x	
% износа								

## VI. Техническое описание ограждений и сооружений на участке

Лит.	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			Площадь (кв.м.)	Объем (куб.м)	% износа
			длина (м)	ширина (м)	высота (м)			



## VII. Исчисление стоимости строений и сооружений

(в базовых ценах 1983г.)

Литера по плану	Наименование объекта и его частей	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправка к стоимости			Стоимость измерителя с поправкой	Объем куб. м Площадь кв.м	Восстановительная стоимость в рублях	% степени повреждения	Действительная стоимость в рублях
					Удельный вес строения	на высоту пом.	на сред. пл.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Ар	Объект утраченный назначение	359	6	23.23	1.01			23.49	1435	33708	84	5393

## VIII. Дополнительные сведения: Фактическое состояние основных конструктивных элементов: частично повреждены стены, перекрытия, кровля, разрушена мансарда.

Стоимость объекта в ценах 2011г. - 320937 (Триста двадцать тысяч девятьсот тридцать семь рублей)

« 25 » апреля 2011г.

Исполнитель Клименко И.Е. /Клименко И.Е./  
(подпись) (Ф.И.О.)

« 25 » 04 2011 г.

Проверил Белогурова Т.И. /Белогурова Т.И./  
(подпись) (Ф.И.О.)

« 28 » 04 2011 г.

Начальник филиала Токарь В.В. /Токарь В.В./  
(подпись) (Ф.И.О.)

Всего пронумеровано и  
прошнуровано 3 листов  
Начальник филиала  
ГУП «ГУИОН»

Главный инженер филиала ГУП «ГУИОН»  
ПИБ Северо-Западное  
Ботева М.Д.

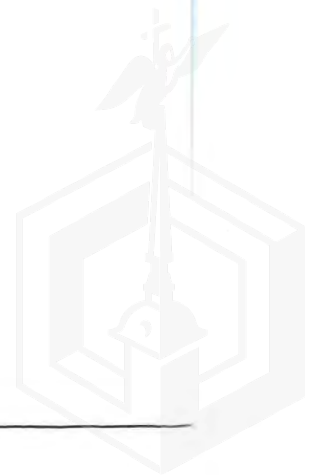
И.В. Уханова



КОПИЯ ВЕРНА

Главный инженер филиала ГУП «ГУИОН»  
ПИБ Северо-Западное

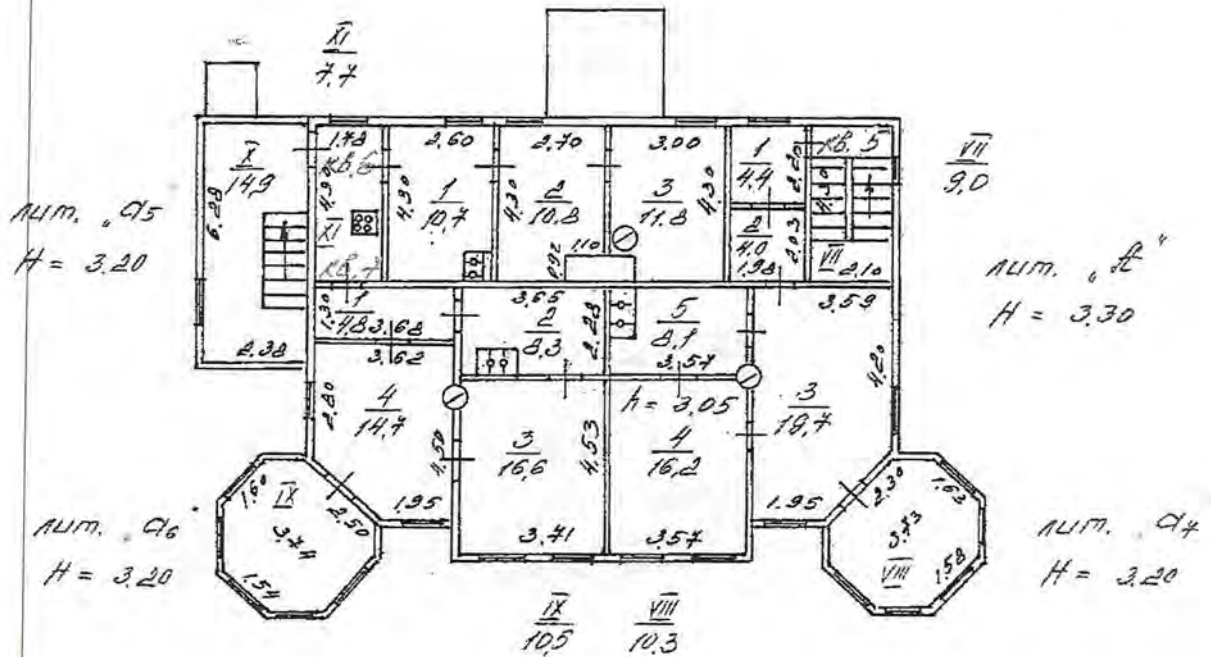
И.В. Уханова



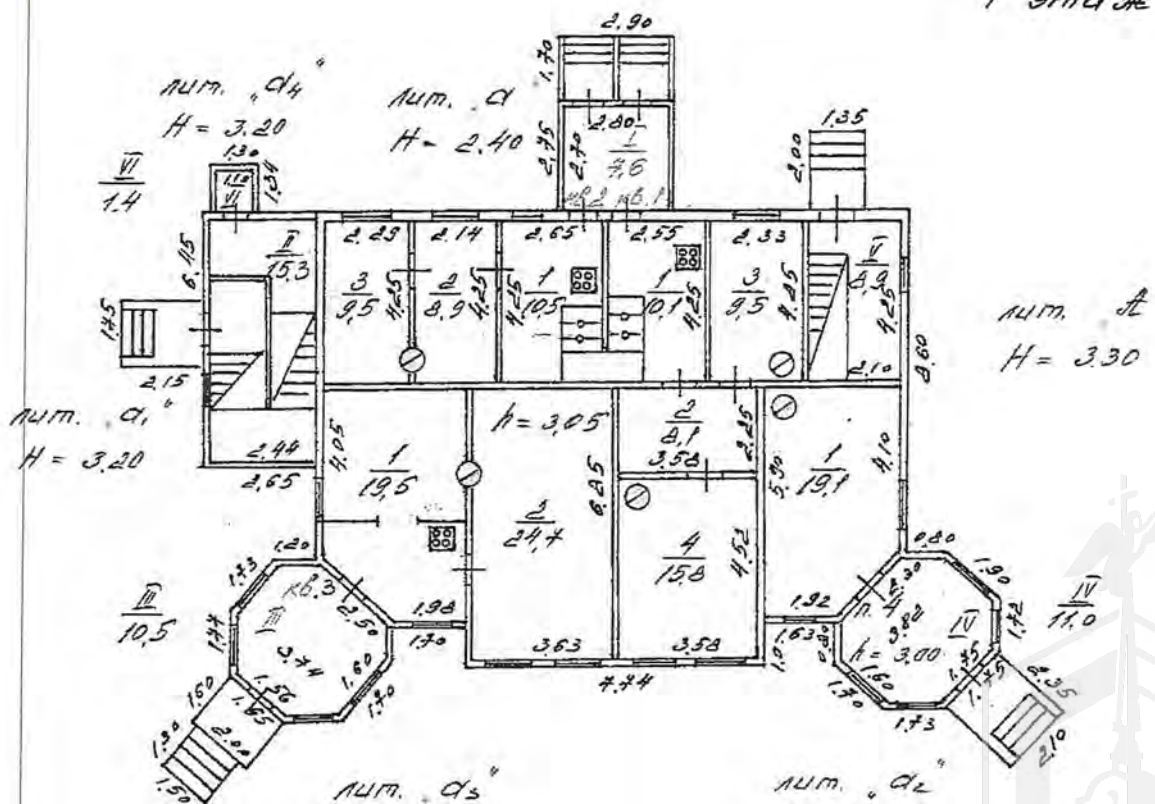
# VIII. Поэтажный план дома

(Масштаб 1:200)

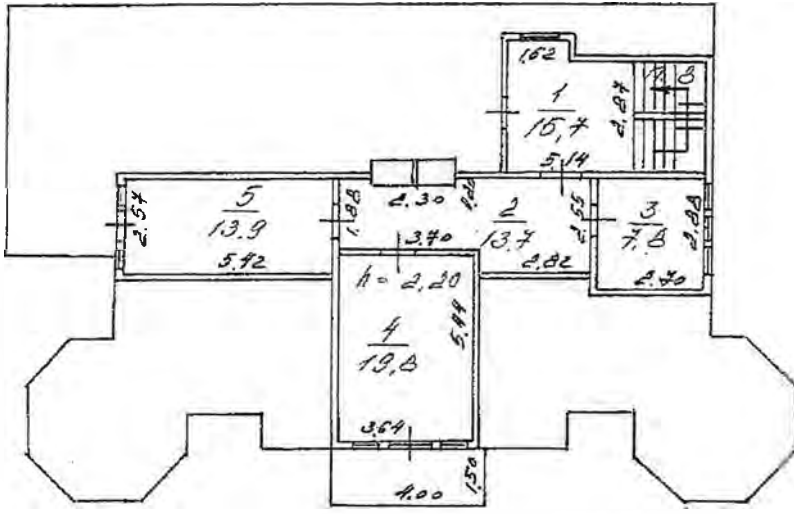
2 этаж



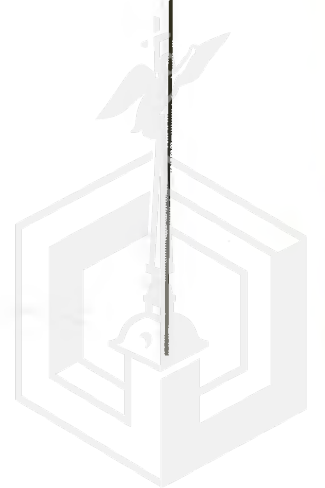
1 этаж



Мансарда



Лит. "Л"  
H 2,40





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ  
ЗА ИМУЩЕСТВОМ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**Управление контроля  
использования имущества  
северных 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

№01-29-222/24-0-1 от 18.06.2024

№

На №

от

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

**Золотовской И.А.**

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

**Уважаемая Ирина Александровна!**

Рассмотрев Ваше обращение от 05.06.2024 № 01-1752/24-0-0 (вх. от 06.06.2024 № 01-29-222/24-0-0) по вопросу предоставления информации о характеристиках объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Андреева, дом 3, литера А (далее – Объект), сообщаю следующее.

Согласно Положению, утвержденному постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.03.2016 № 207 «О мерах по совершенствованию контроля за использованием объектов недвижимости Санкт-Петербурга», Комитет осуществляет контроль за использованием и сохранностью государственного имущества Санкт-Петербурга.

Комитет не располагает запрашиваемой Вами информацией о характеристиках Объекта.

В рамках предоставленных полномочий Комитетом 13.07.2023 проведено обследование Объекта (копия акта обследования прилагается). По результатам обследования установлено, что Объект не используется. Обследование Объекта на предмет наличия/отсутствия перепланировки/переустройства не проводилось в связи с отсутствием документов технического и кадастрового учета, а также в виду неудовлетворительного состояния Объекта.

По информации Единого государственного реестра недвижимости в отношении Объекта 13.10.2016 зарегистрировано право государственной собственности Санкт-Петербурга.

В соответствии с пунктом 2.2. Устава предметом деятельности СПб ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» является материально-техническое обеспечение реализации полномочий Комитета имущественных отношений

ГБУ «ГУИОН»

№ 01-6231/24-0-0  
от 18.06.2024

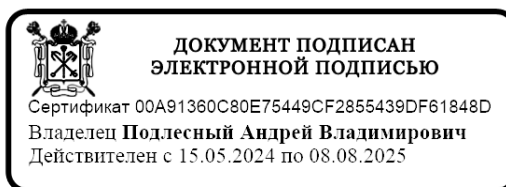


Санкт-Петербурга в сфере проведения мероприятий, связанных с получением сведений и подготовкой документов, содержащих информацию о характеристиках объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга.

Дополнительно сообщая, что государственную политику в сфере учета, выявления, сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с пунктом 1.2. Положения, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 65, проводит Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Приложение: по тексту на 15 л.

**Временно исполняющий  
обязанности начальника  
Управления**



**А.В.Подлесный**







ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ  
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

«13» июля 2023 года

Обследование начато в «16» ч. «39» мин.  
Обследование окончено в «16» ч. «45» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «10» июля 2023 г. № 4407 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга: ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Гранкиным В.О., ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Поповым С.А.

в присутствии: -----

проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А (далее – Объект)

**Кадастровый номер Объекта:** 78:38:1112404:2037 (предыдущий кадастровый номер: 78:38:11124Г:10:25)

**Реестровый номер Объекта:** 0011К099300000

**Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации:** Площадь: 398 кв.м. Этажность: 2 этажа. Входы: данные отсутствуют. Объект оснащен электроснабжением, отоплением, водоснабжением/водоотведением

**Статус объекта культурного наследия:** объект культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского» на основании распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 10-363 от 24.08.2015

**Основание пользования:** договор аренды от 23.12.2020 № 19-А043660 с ИП Павловым М.С. (ИНН 782512535034, далее - Арендатор) для использования под дачу.

**В ходе обследования проводилось:** осмотр, фотофиксация

**Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета:** отсутствует

**В результате проведения обследования установлено:**

**Доступ:**

Обеспечен

Не обеспечен

**Объект:**

Используется

Не используется

		В	Д		
--	--	---	---	--	--

**Состояние Объекта\*:**

- Евростандарт  
 Отличное  
 Нормальное

- Удовлетворительное  
 Неудовлетворительное

**Вид использования Объекта:** -**Пользователь:** -

**Перепланировка/переустройство:** обследование Объекта на предмет наличия/отсутствия перепланировки/переустройства не проводилось в связи с отсутствием документов технического и кадастрового учета, а также в виду неудовлетворительного состояния Объекта

**Иные лица, использующие Объект:** -**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 обеспечен представителем Арендатора. Объект огорожен поддерживающей металлической конструкцией, частично разрушен и захламлен, находится в аварийном состоянии.

В отношении Объекта зарегистрировано право государственной собственности Санкт-Петербурга от 13.10.2016 № 78-78/004-78/080/017/2016-72/1.

**Выявленные нарушения:** -**Приложение:**

- Фототаблица  Копии документов технического учета

**Иное:** сведения из баз данных Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга ИТС «Реестр», ИТС «Аренда», выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

**Ведущий специалист** (должность лица, проводившего обследование)  /В.О. Гранкин/ (подпись) (фамилия, имя отчество)

**Ведущий специалист** (должность лица, проводившего обследование)  /С.А. Попов/ (подпись) (фамилия, имя отчество)

(должность лица, присутствующего при проведении обследования) (подпись) (фамилия, имя отчество)

\* 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 Петербурга»

\*\*Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

\*\*\* Предоставляется по запросу заинтересованного лица



## ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1



Описание: Вид на здание по адресу: СПб, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А

Фото № 2



Описание: Вход на Объект

Ведущий специалист

Гранкин В.О./

Ведущий специалист

Попов С.А./

Фото № 3



Описание: Вид на Объект

Фото № 4



Описание: Вид на Объект

Ведущий специалист

Гранкин В.О./

Ведущий специалист

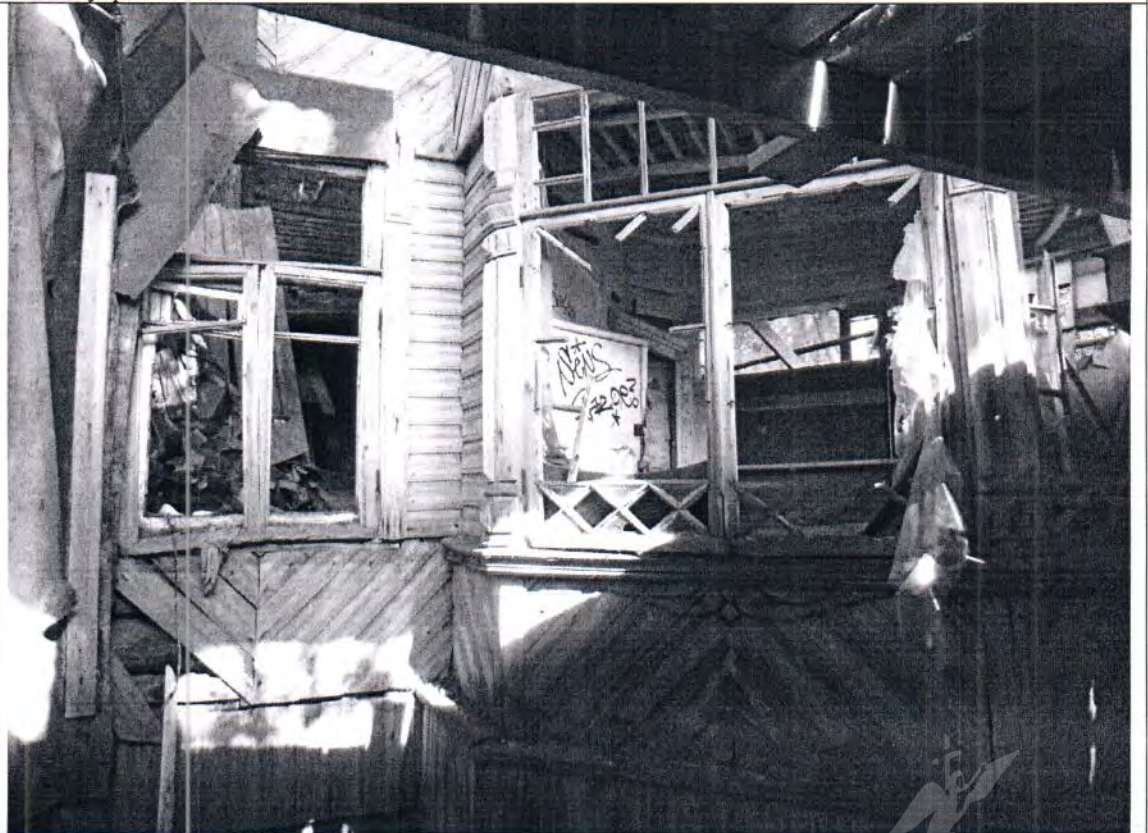
Попов С.А./

Фото № 5



Описание: Вид внутри Объекта

Фото № 6





Описание: Вид внутри Объекта

Ведущий специалист

Гранкин В.О./

Ведущий специалист

Попов С.А./

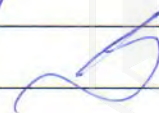
Фото № 7	
Описание:	Вид внутри Объекта
Фото № 8	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ведущий специалист



Гранкин В.О./

Ведущий специалист



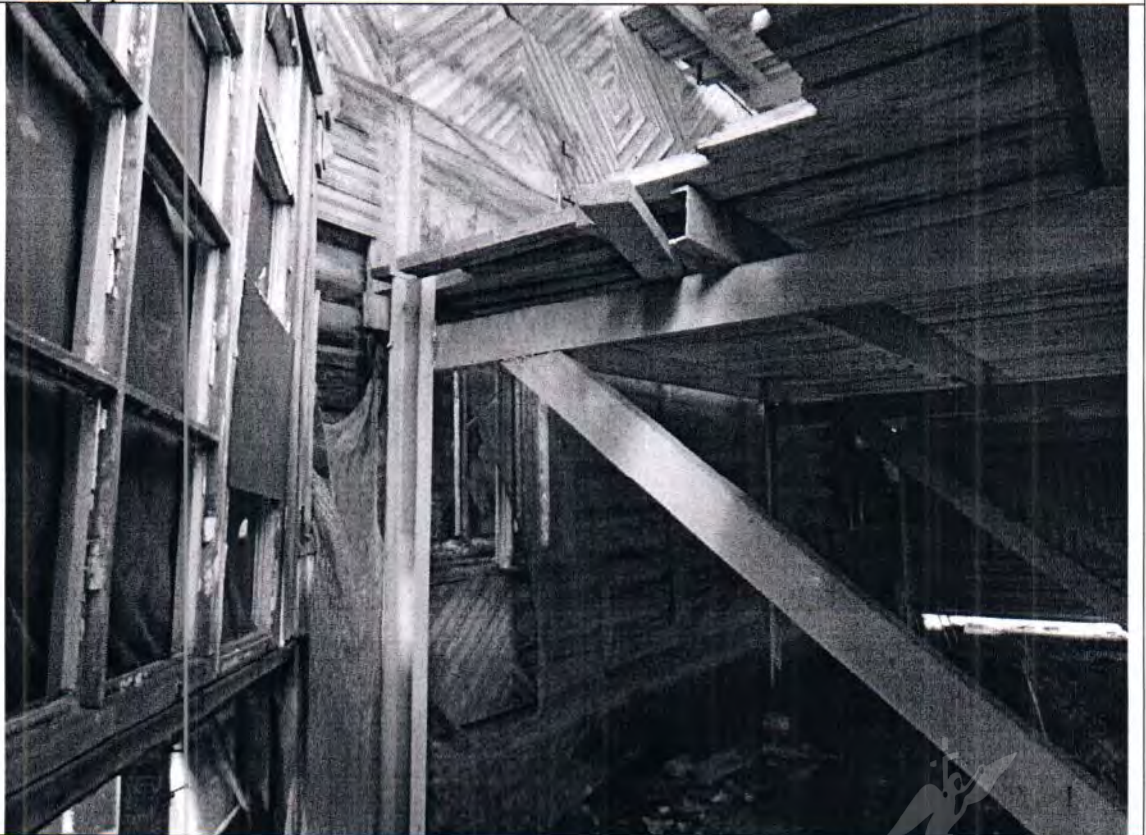
Попов С.А./

Фото № 9



Описание: Вид внутри Объекта

Фото № 10



Описание: Вид внутри Объекта

Ведущий специалист

Гранкин В.О./

Ведущий специалист

Попов С.А./



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.06.2023, поступившего на рассмотренне 23.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Лист № 1 раздела 1	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 5
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189985	
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2037
Номер кадастрового квартала:	78:38:1112404
Дата присвоения кадастрового номера:	22.04.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:38:11124Г:10:25
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литер А
Площадь, м²:	398
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1917
Кадастровая стоимость, руб.:	1919705.92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:38:1112404:10
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Манук Алексей Михайлович, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3C8AE1F07A347CFADF6A78  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ


ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189985		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2037		

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 78-78/004-78/080/017/2016-72/1 13.10.2016 12:51:08
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:		Аренда
	дата государственной регистрации:		19.01.2021 09:02:36
	номер государственной регистрации:		78:38:1112404:2037-78/011/2021-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.01.2021 49 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Павлов Максим Сергеевич, 08.05.1985, г. Ленинград, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 07 №281280, выдан 18.09.2007, ТП №83 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Центральном р-не г. Санкт-Петербурга Санкт-Петербург, Кирилловская ул., дом 20, кв. 2
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды (субаренды), № 19-А043660, выдан 23.12.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B5CABE1F07A347CFAD6FA78  
Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189985	
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2037	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Объект культурного наследия
5.1	13.09.2021 13:32:21
дата государственной регистрации:	78:38:1112404:2037-78/011/2021-3
номер государственной регистрации:	бессрочно
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичный
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	
основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность". № 10-363, выдан 24.08.2015
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 обезличенной документарной складной или электронной складной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

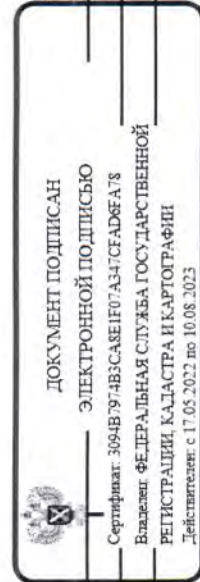
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3C8AE1F07A347CFADBFA78  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 17.05.2012 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189985			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2037			
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	



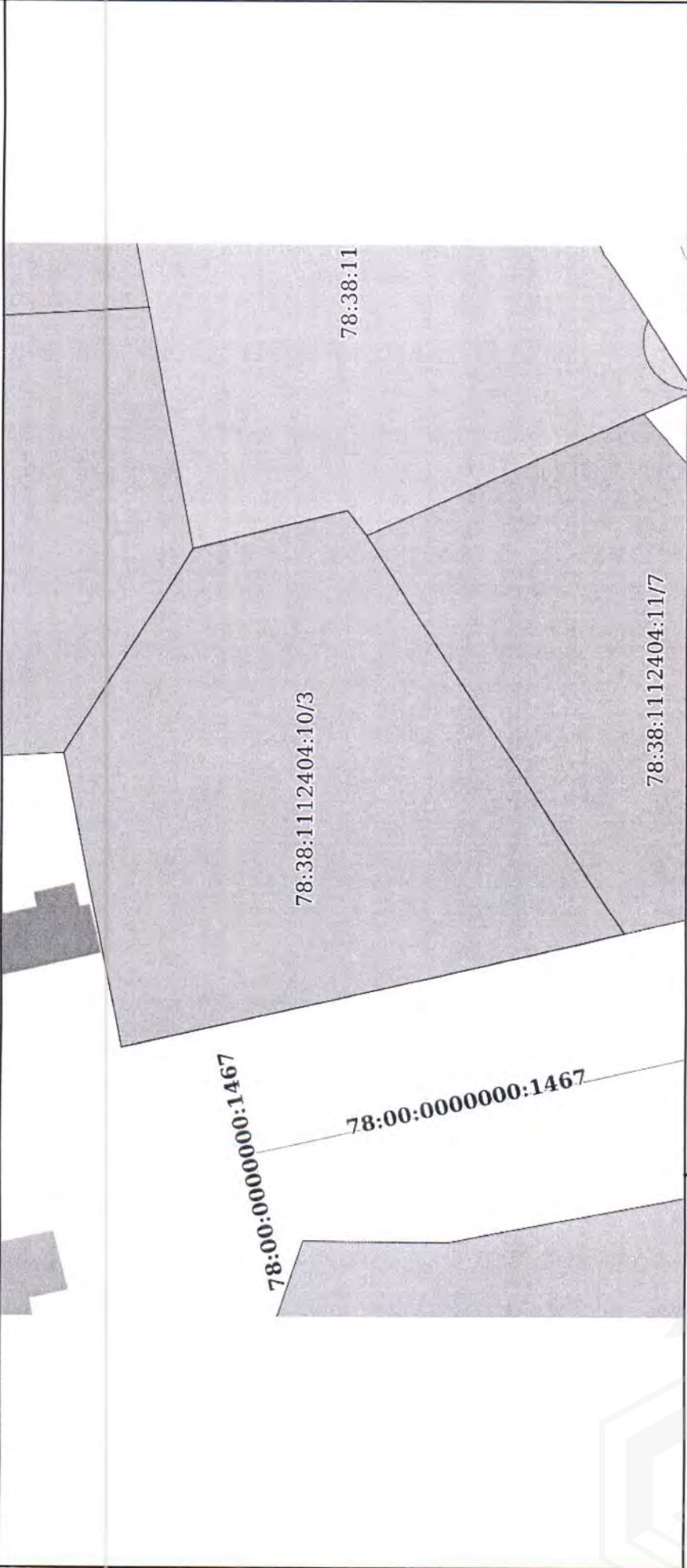
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ \_\_\_\_\_ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ \_\_\_\_\_

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: 3
Всего листов выписки: 5		
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189985		
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2037		

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



Масштаб 1:600

Условные обозначения:

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD8EA78	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»  
(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)  
ФИЛИАЛ  
«ЕДИНЫЙ РАСЧЕТНЫЙ ЦЕНТР»  
Манчестерская ул., д.1, Санкт-Петербург, 194156  
Телефон: (812) 702-12-98, факс (812) 438-47-94  
Email: erc@vodokanal.spb.ru  
ОКПО 15239349 ОГРН 1027809256254  
ИНН/КПП 7830000426/780202002

Заместителю председателя  
Комитета по энергетике и  
инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

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

17.06.2024 № Исх-15790/300  
01-20-10954/24-0-1 10.06.2024  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Уважаемая Светлана Анатольевна!**

В ответ на Ваше обращение по вопросу предоставления информации о возможности подключения (технологического присоединения) к инженерным сетям объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Андреева, дом 3, литера А, кадастровый номер: 78:38:1112404:10 (далее – Объект), ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие) сообщает следующее.

1. Подключение Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (с нагрузкой по водоснабжению – 30,00 м<sup>3</sup>/сут), возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу диаметром 63 мм от существующей уличной сети водопровода диаметром 200 мм по ул. Андреева.

Сброс бытовых сточных вод, а также поверхностных вод с кровли и прилегающей территории, и дренажных вод (при наличии) может быть осуществлен самостоятельно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2. В настоящее время у Предприятия отсутствуют ранее выданные и действующие на данный момент технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения.

3. В настоящее время у Предприятия отсутствуют ранее заключенные и действующие на данный момент договоры о подключении (технологическом присоединении) Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения.

Директор филиала

Ю. В. Артемьева





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

14.06.2024 № ИВ-6221/24  
на №01-20-10954/24-0-1 от 10.06.2024  
О предоставлении информации

**Уважаемая Светлана Анатольевна!**

В ответ на Ваше обращение о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Андреева, дом 3, литера А, кадастровые номера земельного участка 78:38:1112404:10 и здания 78:38:1112404:2037, сообщаем о принципиальной возможности подключения запрашиваемого объекта к действующим газораспределительным сетям.

Подключение объектов капитального строительства к газораспределительным сетям осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2021г. № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Дополнительно сообщаем, что по указанному адресу между ООО «ПетербургГаз» и ИП Павлов М.С. заключен договор о подключении №ТПЗС-736-3-2022 от 17.03.2022 со сроком выполнения мероприятий по подключению (технологическому присоединению) и пуску газа – 135 дней со дня заключения договора (обращений от заявителя на продление срока по договору не поступало).

Дополнительно сообщаем, что технологическое присоединение объекта должно осуществляться по согласованию с КГИОП (ОКС - объект культурного наследия).

**Начальник департамента  
технического развития**

Е.И.Богуш  
+7 (812) 414 99 84, доб. 3656

**И.В.Андреев**



# 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  
е-mail: office@ptenergo.ru, www.ptenergo.ru

ОКПО 72472319, ОГРН 1047833020058, ИНН 7838024362, КПП 781001001

13.06.2024 № 5184

на №01-20-10954/24-0-1 от 10.06.2024

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

**Мельниковой С.А.**

*О предоставлении информации  
о возможности подключения  
объекта*

**Уважаемая Светлана Анатольевна!**

В ответ на обращение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга по вопросу предоставления информации о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям теплоснабжения объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Андреева, дом 3, литера А с кадастровым номером земельного участка 78:38:1112404:10 и кадастровым номером здания 78:38:1112404:2037, (далее – Объект) сообщаю следующее.

В соответствии с п. 14 «Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2115 (далее – Правила) техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения Общества отсутствует в связи с нахождением Объекта вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников теплоснабжения.

Вместе с тем, техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения может быть создана путём строительства нового источника тепловой энергии.

Мероприятия по подключению могут быть выполнены в рамках договора о подключении к системе теплоснабжения. Источником финансирования мероприятий инвестиционной программы по строительству, реконструкции или модернизации объектов системы централизованного теплоснабжения в соответствии с п. 9 (а) Постановления Правительства РФ от 5 мая 2014 г. № 410

«О порядке согласования и утверждения инвестиционных программ организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения, а также требований к составу и содержанию таких программ (за исключением таких программ, утверждаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике)» является плата за подключение к системе теплоснабжения.

Для заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения, лицу (соответствующему требованиям п. 22 Правил), необходимо подать в адрес Общества заявку (соответствующую требованиям пунктов 36 и 37 Правил).

Приложение: Форма заявки на заключение договора о подключении на 3 л.  
в 1 экз.



**П.К. Гавриленко**





от 18 ИЮЛ 2024  
на 01-20-10953/24-0-3

№ ЛЭ/16-50/1415  
от 10.07.2024

О возможности технологического присоединения  
к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго»

Публичное акционерное общество  
«Россети Ленэнерго»  
197349, г. Санкт-Петербург,  
вн. тер. г. муниципальный округ Озеро Долгое,  
ул. Гакнелевская, д. 21, литера А  
тел. 8 (800) 220-0-220  
e-mail: office@lenenergo.ru  
www.rosseti-lenenergo.ru  
КПП 781401001, ОКТМО 40325000,  
ИНН 7803002209, ОГРН 1027809170300

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

Мельниковой С.А.

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

[kenerg@keio.gov.spb.ru](mailto:kenerg@keio.gov.spb.ru)

### **Предварительное заключение о возможности технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго»**

В ответ на Ваш запрос о выдаче предварительного заключения о возможности технологического присоединения для электроснабжения объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Андреева, дом 3, литера А с кадастровым номером земельного участка 78:38:1112404:10, сообщаю следующее.

Технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» возможно от распределительной сети ПС 35 кВ Сестрорецк (ПС 609) и ПС 110 кВ Дюны (ПС 127), открытых для технологического присоединения, при условии заключения договора об осуществлении технологического присоединения.

Точка присоединения, сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению объекта, срок действия технических условий, стоимость услуг определяются договором об осуществлении технологического присоединения в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств

потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861.

Стоимость услуги по технологическому присоединению определяется в соответствии с размером платы, определяемым на основании решений, утверждаемых уполномоченным государственным органом в области регулирования тарифов на соответствующий финансовый год, действующих на дату заключения договора об осуществлении технологического присоединения.

Для технологического присоединения электроустановок к сетям ПАО «Россети Ленэнерго» предлагаю заявителю направить в адрес ПАО «Россети Ленэнерго» заявку и заключить договор об осуществлении технологического присоединения.

Срок действия настоящего предварительного заключения составляет 1 год с момента его выдачи.

Дополнительно сообщая, что информация о наличии объема свободной для технологического присоединения потребителей трансформаторной мощности с указанием текущего объема свободной мощности по центрам питания 35 кВ и выше размещена на официальном сайте ПАО «Россети Ленэнерго».

Начальник департамента  
перспективного развития сети  
и инженерного обеспечения ТП



В.А. Лобанов





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  
08.07.2024 № ИВ-130-6852

На № 01-1759/24-0-0 от 06.06.2024

ГБУ «ГУИОН»

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

О предоставлении учетных данных

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 №630, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Андреева, д. 3, лит. А, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Заместитель начальника Главного управления  
(по гражданской обороне и защите населения)

Е.В. Цыганов



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

00F73AE547CEB4EDAЕ703E20200C27DE6F  
Владелец: Цыганов Егор Вячеславович  
Действителен с 08.05.2024 по 01.08.2025

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





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

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

Заместителю директора  
ГБУ «ГУИОН»

Золотовской И.А.

КГИОП СПб  
№ 01-46-1582/24-0-1  
от 03.07.2024



№

Рег. от 05.06.2024 № 01-46-1582/24-0-0

На № 01-1744/24-0-0 от 05.06.2024

**Уважаемая Ирина Александровна!**

В ответ на Ваше обращение КГИОП направляет документацию по объекту культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» (далее - Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании распоряжения КГИОП от 24.08.2015 № 10-363.

Объект построен в начале XX века, автор первоначального проекта не установлен.

Приложения:

1. Паспорт объекта культурного наследия в 1 экз. на 4 листах.
2. Документация в 1 экз. на 15 листах.

Заместитель начальника отдела  
государственного реестра  
объектов культурного наследия

К.С.Евтеев





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

03.07.2024 № 01-46-1582/24-0-1  
№ 01-46-1582/24-0-0 от 05.06.2024  
На № 01-1744/24-0-0 от 05.06.2024

ВЫПИСКА

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781510343970005
Наименование объекта культурного наследия	Загородный дом Л.А.Змигородского
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	нач. XX в.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального 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	
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	<a href="https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/1794832">https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/1794832</a>
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	Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Федерации" № 10-363 от 24.08.2015
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекту 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 № 10-363 от 24.08.2015
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 № 185-рп от 08.09.2021

Заместитель начальника  
отдела государственного реестра  
объектов культурного наследия



К.С.Евтеев

Коробкова Е.В.  
(812) 417-43-46





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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

07.10.2021

№ 04-19-331/21

**Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

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

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать распоряжение КГИОП от 12.07.2016 № 40-138 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», распоряжение КГИОП от 15.06.2017 № 07-19-207/17 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 12.07.2016 № 40-138», распоряжение КГИОП от 22.11.2019 № 07-19-531/19 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 15.06.2017 № 07-19-207/17», утратившими силу.

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

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

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

6. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

7. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета.

Заместитель председателя Комитета



Г.Р. Аганова





УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением КГИОП «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

от «01» июня 2021 г. № 04-19-331/21

**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**

Загородный дом Л.А.Змигородского

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

7	8	1	5	1	0	3	4	3	9	7	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия)<sup>1</sup>:

имеется  отсутствует   
(нужное отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

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

## Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

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

федерального  
значения

регионального  
значения

муниципального  
значения

(нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник

ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

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

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.

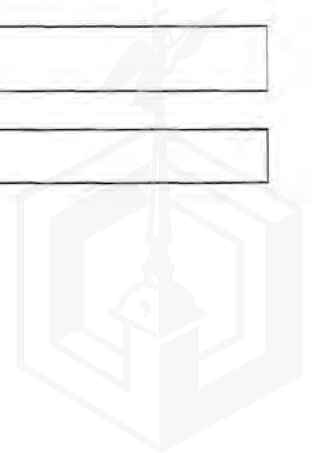
д.

корп. и  
(или)  
стр.

кадастровый номер (при наличии):



(описание местоположения)



1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

--

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

--

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

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

--

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

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

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

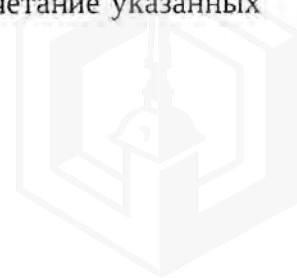
--

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

--

## Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

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



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

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

### **Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия**

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

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

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

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

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

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

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной

деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

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

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

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

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

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

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

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

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

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

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование

к ограничению КГИОП не установлено.

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

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

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально - зрелищных, культурно - просветительных и зрелищно - развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном

лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

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

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

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

Не установлена(ы).

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

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

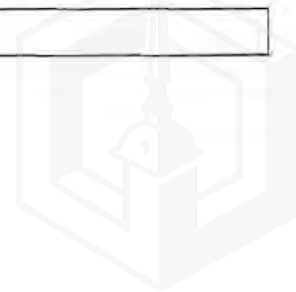
### **Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 28.06.2021;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 04.06.2021).





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

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание <sup>2</sup>
1	В установленном законом порядке разработать проектную документацию по реставрации объекта культурного наследия.	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 11.06.2021 №01-24-2141/21-1-0. 2. Письма КГИОП от 11.06.2021: №01-24-2141/21-2-0; №01-24-2141/21-3-0.
2	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия.	В течение 84 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 11.06.2021 №01-24-2141/21-1-0. 2. Письма КГИОП от 11.06.2021: №01-24-2141/21-2-0; №01-24-2141/21-3-0.

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

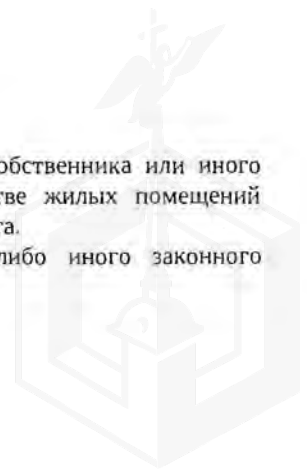
2 Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца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

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

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

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание <sup>4</sup>
1	Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.	Письма КГИОП от 11.06.2021: №01-24-2141/21-2-0; №01-24-2141/21-3-0.

- <sup>3</sup> Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.
- <sup>4</sup> Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.



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

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

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

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

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

Экземпляр № 1

781510343970005

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



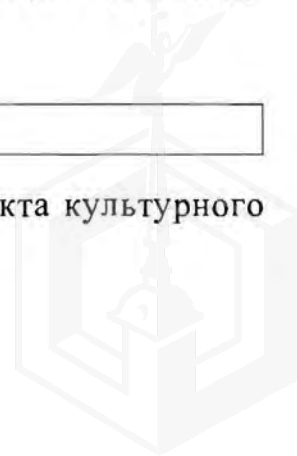
08.10.2014

Дата съемки (число,месяц,год)

### 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Загородный дом Л.А.Змигородского

### 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

нач. XX в.

### 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

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-363 от 24.08.2015 г.

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

г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А

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

Описание границ: от точки 1 на север вдоль границы участка по ул. Андреева до точки 2. От точки 2 на восток через территорию участка по прямой линии до точки 3. От точки 3 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 4. От точки 4 на юго-запад вдоль границы участка до точки 5. От точки 5 на запад через территорию участка по прямой линии до точки 1.

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-363 от 24.08.2015 г.

### 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: Граница объекта культурного наследия, пятно застройки,

конфигурация и габариты двухэтажного здания с симметричной композицией, включая 8-гранные двухэтажные ризалиты (башни) западного фасада, ризалит в восточной части северного фасада; кровля: габариты, конфигурация - вальмовая над основным объёмом, двускатная - над мезонинами; шатровая кровля пирамидального очертания над восьмигранными ризалитами (над северным утрачена); материал кровли: металл, чешуйчатая объемная черепица типа «рыбья чешуя» над 8-гранными ризалитами - металлическая; шпиль с двумя разновеликими дисками, опирающимся на восьмигранный барабанчик, завершающий кровлю 8-гранных ризалитов. мезонины по северному, южному и западному фасадам (утрачены); Конструктивная система здания: Капитальные внешние и внутренние стены (бревенчатый сруб), отметки междуэтажных перекрытий здания, лестница в южной части здания: местоположение, конструкция (тетивная), габариты, конфигурация (ступени с подступенками), тип (двухмаршевая, с разворотными ступенями); тыльная сторона маршей зашита доской; материал (дерево), ступени: материал (дерево), конфигурация (с валиком); лестница в северной части здания (в объёме ризалита с каркасной конструкцией): местоположение, конструкция (тетивная), габариты, конфигурация, тип (двухмаршевая), материал (дерево); ступени: материал (дерево), конфигурация (с валиком); крыльца 8-гранных ризалитов под навесами (утрачены), декорированными резьбой: материал (дерево), габариты и конфигурация ступеней; материал (дерево) и рисунок лестничных ограждений Объёмно-плановочное решение: Объёмно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: Фасады, решенные в характере неорусского стиля, декорированные с помощью мелких резных деревянных элементов; материал и характер отделки фасадной поверхности: - северный, южный, западный фасады: обшивка доской в основании, профилированной доской «в ёлочку» под окнами 1 этажа и над окнами 2 этажа; профилированной доской «в ромб» между окнами 1 и 2 этажа и в объёме раскреповки над окнами 2 этажа; горизонтально в уровне окон 2 этажа, - восточный (дворовый) фасад: обшивка доской горизонтально; местоположение, конфигурация (прямоугольные) и габариты оконных и дверных проёмов всех фасадов: материал (дерево), цвет (светло-коричневый) оконных заполнений, рисунок расстекловки: Т-образный – для окон основного объёма, сложный геометрический рисунок переплетов из ромбов с центрально-осевой симметричной композицией; остекление - многоцветный витраж – для окон 8-гранных ризалитов, оформление оконных проёмов (частично утрачено): - северный, южный и западный фасады: плоские наличники (в объёмах ризалитов – фигурные) с резными накладками в нижней части, выносные сандрики, на кронштейнах, декорированные сквозной резьбой; оформление оконных проёмов восточного (дворового) фасада: плоские наличники; дверные проёмы с прямоугольными перемычками: местоположение, конфигурация, габариты; двери в объёме восьмигранных ризалитов (башенок): двустворчатые, в нижней части – деревянные филенчатые, в верхней – остекленные (в деревянном переплете), рисунок расстекловки - сложный геометрический, переплеты из ромбов с центрально-осевой симметричной композицией; профилированные карнизы (включая подоконные) по западному фасадам (частично утрачены), венчающий карниз со сквозной многоярусной резьбой; профилированные со сквозной резьбой карнизы в уровне по оси перемычек оконных проёмов 1 и 2 этажей по западному (лицевому) фасаду и в объёмах ризалитов (башенок), мезонин (утрачен) с балконом на кронштейнах, треугольный фронтон украшенный сквозной резьбой, с тимпаном, обшитым «в ёлочку», опирающимся на балясины – для западного фасада. Декоративно-художественная отделка интерьеров: Восьмигранные ризалиты (башни): отделка потолка профилированной вагонкой, отделка стен доской, профилированный потолочный карниз; габариты и конфигурация исторических дверных проёмов в профилированных наличниках (частично зашита), с двустворчатыми дверьми (деревянными филенчатыми); дверной проём 1 этажа южной башни, ведущий в основной объём здания, обрамленный двумя угловыми стенными шкафчиками, завершёнными карнизами; дверцы шкафчиков (утрачены); нижние – филенчатые, верхние – с сложной геометрической расстекловкой, шкафчики, завершённые ромбовидными филенками; над профилированным карнизом – декоративные фигуры (утрачены).

- Распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Загородный дом Л.А.Змигородского" № 10-464 от 24.09.2015 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-Петербург «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Г.Р.
должность	подпись	инициалы, фамилия



28 . 06 . 2021

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)



Приложение № 4  
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного  
наследия регионального значения  
«Загородный дом Л.А. Змигородского», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А  
(фотофиксация выполнена 04.06.2021).



1. Общий вид объекта культурного наследия с северо-запада.







2. Общий вид объекта культурного наследия с юго-востока.



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

Экземпляр № 1

781510343970005

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



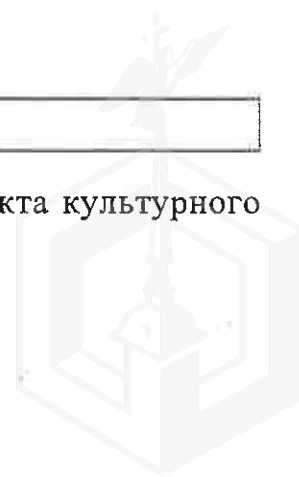
08.10.2014

Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Загородный дом Л.А.Змигродского

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

нач. XX в.

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

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-363 от 24.08.2015 г.

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

г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А

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

Описание границ: от точки 1 на север вдоль границы участка по ул. Андреева до точки 2. От точки 2 на восток через территорию участка по прямой линии до точки 3. От точки 3 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 4. От точки 4 на юго-запад вдоль границы участка до точки 5. От точки 5 на запад через территорию участка по прямой линии до точки 1.

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-363 от 24.08.2015 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: Граница объекта культурного наследия, пятно застройки,

конфигурация и габариты двухэтажного здания с симметричной композицией, включая 8-гранные двухэтажные ризалиты (башни) западного фасада, ризалит в восточной части северного фасада; кровля: габариты, конфигурация - вальмовая над основным объёмом, двускатная - над мезонинами; шатровая кровля пирамидального очертания над восьмигранными ризалитами (над северным утрачена); материал кровли: металл, чешуйчатая объемная черепица типа «рыбья чешуя» над 8-гранными ризалитами - металлическая; шпиль с двумя разновеликими дисками, опирающимся на восьмигранный барабанчик, завершающий кровлю 8-гранных ризалитов. мезонины по северному, южному и западному фасадам (утрачены); Конструктивная система здания: Капитальные внешние и внутренние стены (бревенчатый сруб), отметки междуэтажных перекрытий здания, лестница в южной части здания: местоположение, конструкция (тетивная), габариты, конфигурация (ступени с подступенками), тип (двухмаршевая, с разворотными ступенями); тыльная сторона маршей защита доской; материал (дерево), ступени: материал (дерево), конфигурация (с валиком); лестница в северной части здания (в объёме ризалита с каркасной конструкцией): местоположение, конструкция (тетивная), габариты, конфигурация, тип (двухмаршевая), материал (дерево); ступени: материал (дерево), конфигурация (с валиком); крыльца 8-гранных ризалитов под навесами (утрачены), декорированными резьбой: материал (дерево), габариты и конфигурация ступеней; материал (дерево) и рисунок лестничных ограждений Объёмно-плановочное решение: Объёмно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: Фасады, решенные в характере неорусского стиля, декорированные с помощью мелких резных деревянных элементов; материал и характер отделки фасадной поверхности: - северный, южный, западный фасады: обшивка доской в основании, профилированной доской «в ёлочку» под окнами 1 этажа и над окнами 2 этажа; профилированной доской «в ромб» между окнами 1 и 2 этажа и в объёме раскрепки над окнами 2 этажа; горизонтально в уровне окон 2 этажа, - восточный (дворовый) фасад: обшивка доской горизонтально; местоположение, конфигурация (прямоугольные) и габариты оконных и дверных проёмов всех фасадов: материал (дерево), цвет (светло-коричневый) оконных заполнений, рисунок расстекловки: Т-образный – для окон основного объема, сложный геометрический рисунок переплетов из ромбов с центрально-осевой симметричной композицией; остекление - многоцветный витраж – для окон 8-гранных ризалитов, оформление оконных проёмов (частично утрачено): - северный, южный и западный фасады: плоские наличники (в объёмах ризалитов – фигурные) с резными накладками в нижней части, выносные сандрики, на кронштейнах, декорированные сквозной резьбой; оформление оконных проёмов восточного (дворового) фасада: плоские наличники; дверные проёмы с прямоугольными перемычками: местоположение, конфигурация, габариты; двери в объёме восьмигранных ризалитов (башенок): двусторчатые, в нижней части – деревянные филенчатые, в верхней – остекленные (в деревянном переплете), рисунок расстекловки - сложный геометрический, переплеты из ромбов с центрально-осевой симметричной композицией; профилированные карнизы (включая подоконные) по западному фасадам (частично утрачены), венчающий карниз со сквозной многоярусной резьбой; профилированные со сквозной резьбой карнизы в уровне по оси перемычек оконных проёмов 1 и 2 этажей по западному (лицевому) фасаду и в объёмах ризалитов (башенок), мезонин (утрачен) с балконом на кронштейнах, треугольный фронтон украшенный сквозной резьбой, с тимпаном, обшитым «в ёлочку», опирающимся на балясины – для западного фасада. Декоративно-художественная отделка интерьеров: Восьмигранные ризалиты (башни): отделка потолка профилированной вагонкой, отделка стен доской, профилированный потолочный карниз; габариты и конфигурация исторических дверных проёмов в профилированных наличниках (частично защиты), с двусторчатыми дверьми (деревянными филенчатыми); дверной проём 1 этажа южной башни, ведущий в основной объём здания, обрамленный двумя угловыми стенными шкафчиками, завершёнными карнизами; дверцы шкафчиков (утрачены): нижние – филенчатые, верхние – с сложной геометрической расстекловкой, шкафчики, завершённые ромбовидными филенками; над профилированным карнизом – декоративные фигуры (утрачены).

- Распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Загородный дом Л.А.Змигородского" № 10-464 от 24.09.2015 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-Петербург «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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



07 . 06 . 2024

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)



**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 Сестрорецк,  
ул. Андреева, д. 3, лит. А

(Адрес объекта)

«18» июля 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

«Загородный дом Л.А. Змигродского» – объект культурного наследия регионального значения, на основании распоряжения КГИОП № 10-363 от 24.08.2015

(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

г. Сестрорецк

(Город)

улица Андреева

д. 3

литер А

офис -

**В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:**

**1. Общее состояние памятника:**

Здание представляет собой деревянное двухэтажное здание с ризалитом в северной части здания и двумя ризалитами с юго-запада и северо-запада, вальмовой кровлей над основным объемом здания с высокими кирпичными дымовыми трубами и двускатной крышей над мезонинами по северному, южному и западному фасадам, утраченными вследствие пожара. Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Отмостка отсутствует, уровень «культурного» слоя завышен. Стены бревенчатые, рубленые «в лапу», обшиты профилированной доской: наблюдаются следы горения, трещины, деструкция древесины, фрагментарная утрата обшивки, утрата элементов ограждения крылец, следы биопоражений, загрязнений, копоти, следы вандализма. Обрушены конструкции стропильной системы основного объема здания и шатрового завершения северо-западного ризалита. Балконы на деревянных кронштейнах, завершенные треугольными фронтонами с пропиленной резьбой в оформлении мезонинов утрачены. Окрытие кровли частично утрачено. Оконные заполнения утрачены, частично сохранилось витражное остекление. Дверные заполнения филеобразные, полусветлые, глухие, наблюдается рассыхание древесины, следы горения, повреждение

окрасочного слоя, коробление древесины, отдельные дверные заполнения утрачены. Элементы резного деревянного декора сохранились частично, наблюдаются следы повреждения пожаром, деструкция древесины, следы намоканий и биопоражений, утраты отдельных элементов. Желоба, отливы утрачены, трубы имеют механические повреждения, утрату отдельных секций. Помещения захлаплены бытовым и строительным мусором. Перекрытия находятся в неудовлетворительном состоянии, наблюдаются прогибы, фрагментарное обрушение, следы биопоражений, деструкция древесины. Напольное покрытие частично утрачено. Доступ в здание не ограничен.

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

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

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

имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

имеется

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

имеется

## 3. Выводы:

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

## 4. Подписи:

Представитель органа  
государственной охраны:

  
(Подпись)

Ольга Александровна Баталова  
(Ф.И.О. полностью)





**АКТ  
технического состояния объекта  
культурного наследия**

г. Санкт-Петербург

«04» июня 2021 г.  
время 11:00

Представитель(-ли) КГИОП, в лице главного специалиста отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Баталовой О.А., главного специалиста отдела историко-культурных ландшафтов Управления историко-культурных ландшафтов и гидротехнических сооружений КГИОП Смирнова А.М., произвел(-и) визуальный осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 24.08.2015 № 10-363: Андреева ул., дом 3, литера А) и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт)

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

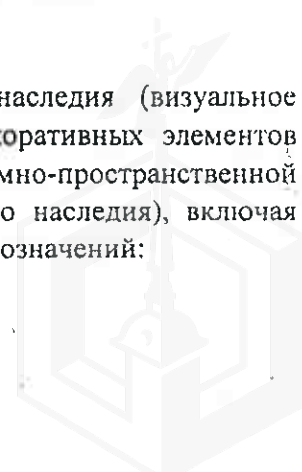
781510343970005

Вид объекта культурного наследия: ансамбль/памятник

Исторические сведения (история видоизменений, проведенные перепланировки, имеющиеся пристройки, надстройки и прочее): «Загородный дом Л.А. Змигродского», возведенный в 1903-1906 гг., представляет собой деревянное двухэтажное здание, вытянутое по оси север-юг с лестничным ризалитом в северной части здания и двумя **восьмигранными** ризалитами с юго-запада и северо-запада, вальмовой кровлей над основным объемом и двускатными кровлями над мезонинами северного, южного и западного фасадов. Большая часть кровли, мезонины и один из шатров утрачены вследствие пожара.

На дату составления акта технического состояния объекта культурного наследия здание закрыто «саркофагом», установленным в 2019 году и представляющим собой металлический каркас с двускатным металлическим покрытием, обтянутый реставрационной сеткой.

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





## а) основания:

- фундамент: гранитные блоки; наблюдаются вывалы отдельных гранитных блоков из под крылец (см. фотографию №2,3);
- цоколи: отсутствуют;
- отмостки: отсутствуют;

## б) несущие конструкции:

- стены: из круглых бревен в лапу; стены здания деформированы, западный фасад и восточный фасад (преимущественно нижние венцы восточного фасада) имеют отклонение от вертикальной оси по направлению с запада на восток (см. фотографию №4). Наблюдается рассыхание, биопоражение, трещины, деформации бревен сруба (см. фотографию №5). Стены в верхнем уровне заваливаются внутрь здания вследствие пожара (см. фотографию №6). Стены крылец имеют отклонения от вертикали (см. фотографию №9);
- колонны, столбы: отсутствуют;

## в) перекрытия:

- подвалов: отсутствуют;
- межэтажные: плоские по деревянным балкам; перекрытия в уровне 2-го этажа обрушены вследствие пожара, наблюдаются повсеместные утраты древесины, следы горения (см. фотографию №6,7);
- перемычки оконных и дверных проемов: прямые; перемычки имеют отклонения от горизонтальной оси (см. фотографию №8,9);

## г) крыша:

- стропила: деревянные; обрушены вследствие пожара, наблюдаются повсеместные утраты древесины, следы горения (см. фотографию № 6,7);
- обрешетка: деревянные; обрушена вследствие пожара, наблюдаются повсеместные утраты древесины, следы горения (см. фотографию № 6,7);
- кровля: оцинкованный металл; покрытие обрушено вследствие пожара, наблюдаются повсеместные утраты покрытия, следы горения (см. фотографию № 6,7);

## д) главы, шатры:

- конструкция: шатровые кровли над ризалитами, увенчанные шпилями с двумя разновеликими дисками, опирающимися на восьмигранный барабан; шатер над северо-западным ризалитом утрачен вследствие пожара, наверху шатра завалилось в южную сторону (см. фотографию № 12);
- покрытие: чешуйчатая металлическая черепица; наблюдается коррозия металла, поверхность черепицы юго-западного шатра загрязнена (см. фотографию № 13);

## е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические; утрачены;
- трубы: металлические; утрачены;
- сливы: металлические; утрачены;

## ж) фасады: информационные надписи и обозначения на объекте культурного наследия отсутствуют.

На дату составления акта технического состояния объекта культурного наследия здание закрыто «саркофагом», представляющим собой металлический каркас с двускатным металлическим покрытием, обтянутый реставрационной сеткой (см. фотографию №1). Внутри «саркофага» установлены металлические поддерживающие конструкции (см. фотографию №9).

- облицовка стен: обшивка профилированной доской (вертикальная, горизонтальная, «в елочку», «в ромб»); наблюдаются утраты профилированной доски, участки обнажения бревен сруба,

следы рассыхания древесины, трещины, следы горения, биопоражения (см. фотографию № 4,8);  
- окраска стен: окрашены; поверхность фасадов повсеместно загрязнена, в том числе вандалскими загрязнениями, повсеместно наблюдается шелушение и утраты окрасочного слоя (см. фотографию № 10);

- монументальная живопись: отсутствует;

- лепнина: отсутствуют;

- декоративные элементы: плоские наличники в оформлении оконных проем, наличники с резными накладками и сандриками оформленными пропиленной резьбой на деревянных резных кронштейнах, фигурные наличники в оформлении оконных проемов ризалитов, пояс пропиленной резьбы в оформлении карниза в уровне верхних отметок оконных проемов, подзоры с многоярусной пропиленной резьбой; частично утрачены вследствие пожара, поверхность декоративных элементов загрязнена, древесина имеет трещины, следы биопоражений (см. фотографию № 11,12);

- карнизы: венчающий карниз, подоконные и межэтажные деревянные карнизы; наблюдаются трещины, утраты древесины (см. фотографию № 8);

- пилястры: стилизованные пилястры в оформлении ризалитов;

- балконы, лоджии, крыльца: балконы на деревянных кронштейнах, завершенные треугольными фронтонами с пропиленной резьбой, в оформлении мезонинов, входы северо-западного и юго-западного ризалитов оформлены крыльцами в несколько ступеней и односкатными козырьками на деревянных кронштейнах, три входа восточного фасада, вход северного лестничного ризалита; ступени крылец утрачены, наблюдаются биопоражения, рассыхание, утраты древесины конструкций крылец (см. фотографию № 2,9), балконы утрачены вследствие пожара;

- окна: оконные проемы прямоугольные с деревянными оконными заполнениями белого и коричневого цветов, оконные заполнения северо-западного и юго-западного ризалитов со сложным геометрическим рисунком переплетов (ромбы с центрально-осевой симметричной композицией) и полихромным витражным остеклением; наблюдается рассыхание древесины оконных заполнений, намокания, следы горения, повсеместные утраты оконных заполнений и остекления (см. фотографию № 8), отдельные оконные проемы защиты металлическими и фанерными листами (см. фотографию № 4,5). Витражное остекление, за исключением двух стекол, утрачено;

- двери: дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения деревянные, филенчатые, окрашенные, остекленные; наблюдаются следы рассыхания древесины, следы намоканий и биопоражения, отдельные дверные проемы защиты металлическими листами, дверные заполнения крылец утрачены (см. фотографию № 9);

з) интерьеры: помещения захлаплены фрагментами конструкций, рухнувших в следствие пожара, строительным и бытовым мусором (см. фотографию № 6);

- полы: дощатые; напольное покрытие в уровне 2-го этажа утрачено, в уровне 1-го этажа скрыто строительным и бытовым мусором, наблюдаются утраты отдельных досок, расхождения досок, следы механических повреждений (см. фотографию № 14,15);

- перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): плоские по деревянным балкам, облицованы профилированной доской, прямые перемычки; межэтажные перекрытия повсеместно обрушены вследствие пожара (см. фотографию № 6,7). Наблюдаются шелушения и утраты окрасочного слоя досок перекрытия юго-западного ризалита (см. фотографию № 15);

- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): оклеены обоями, оштукатурены и окрашены, облицованы вагонкой; в уровне второго этажа наблюдаются следы горения, повсеместно присутствуют шелушения, утраты отделочных материалов, поверхность стен загрязнена, в том числе вандалскими надписями (см. фотографию № 6,15);

- перегородки: деревянные; повсеместно деформированы, утрачены вследствие пожара (см. фотографию № 6);
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: профилированные наличники в оформлении дверных проемов, профилированные потолочные тяги, потолочная розетка, два угловых стеновых шкафчика, завершенные профилированным карнизом в уровне первого этажа юго-западного ризалита; дверцы шкафчиков утрачены, нижняя часть правого шкафчика утрачена (см. фотографию № 15). Повсеместно наблюдается шелушение, утраты отделочных слоев;
- карнизы: отсутствуют;
- лестницы: двухмаршевые деревянные лестницы в южной и северной частях здания; лестницы деформированы, ступени имеют отклонения от горизонтальной оси, истерты в ходовых местах, наблюдаются трещины, следы механических повреждений, рассыхание древесины, отдельные ступени утрачены (см. фотографию № 14);
- двери: дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения деревянные, окрашенные; дверные заполнения частично утрачены, наблюдаются загрязнения, в том числе вандальные надписи, следы механических повреждений дверных заполнений (см. фотографию № 9,15);

и) монументы:

- постамент: отсутствует;
- скульптура: отсутствует;
- обелиск: отсутствует;
- колонна: отсутствует;

к) инженерные коммуникации:

- электроснабжение: утрачено;
- отопление: утрачено;
- водопровод: сведения отсутствуют;
- канализация: сведения отсутствуют;

л) территория объекта культурного наследия: территория объекта культурного наследия представляет собой участок неправильной формы, имеющий ровный рельеф без ярко выраженных перепадов вертикальных отметок. Территория ограничена с западной стороны улицей Андреева, с северной и восточной сторон – соседними участками, с южной стороны – Сосновой улицей. В центральной части участка расположено двухэтажное деревянное здание (является объектом культурного наследия регионального значения «Дача Л.А. Змигородского»). На дату составления акта технического состояния объекта культурного наследия здание закрыто «саркофагом», представляющим собой металлический каркас с двускатным металлическим покрытием, обтянутый реставрационной сеткой (см. фотографию № 1). Территория не огорожена, не благоустроена, находится в неудовлетворительном состоянии (зарастает сорной и самосеивной растительностью, имеются небольшие раскопанные участки грунта у фасадов здания (см. фотографию № 3). Газон обыкновенный, в неудовлетворительном состоянии: местами сильно вытопан, не окашивается, с примесью сорной растительности, пересечен тропинками, на отдельных участках газон отсутствует (см. фотографию № 16).

Сохранились фрагменты старовозрастной рядовой посадки сосны обыкновенной, расположенные вдоль улицы Андреева и с северной стороны территории. С западной стороны имеются два дерева березы пушистой. Древесные насаждения требуют регулярного ухода, проведения мероприятий по лечению, оздоровлению и сохранению.

м) предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют;



2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия (план работ)

№№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном законом порядке разработать проектную документацию по реставрации объекта культурного наследия	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия.	В течение 84 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

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

№№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

4. Фотофиксация:



1. Общий вид с северо-запада.



2. Крыльцо северо-западного ризалита.

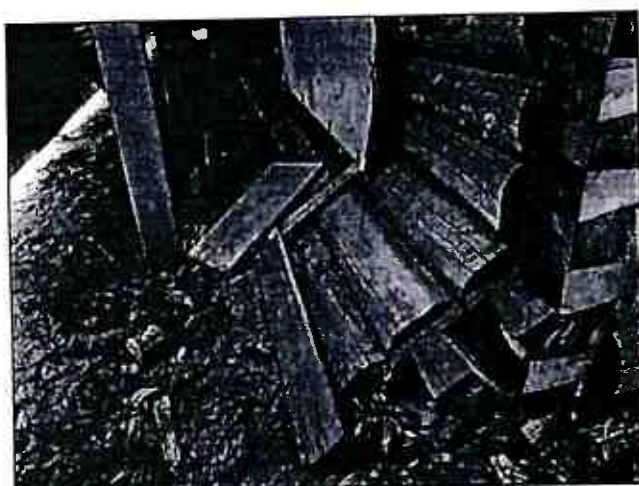




3. Северный лестничный ризалит.



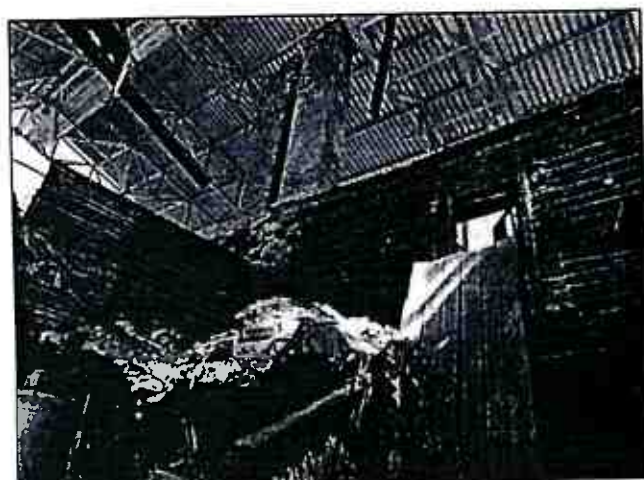
4. Восточный фасад. Фрагмент.



5. Восточный фасад. Нижние венцы.



6. Помещения. Общий вид.



7. Стены в уровне 2-го этажа.



8. Западный фасад. Фрагмент.





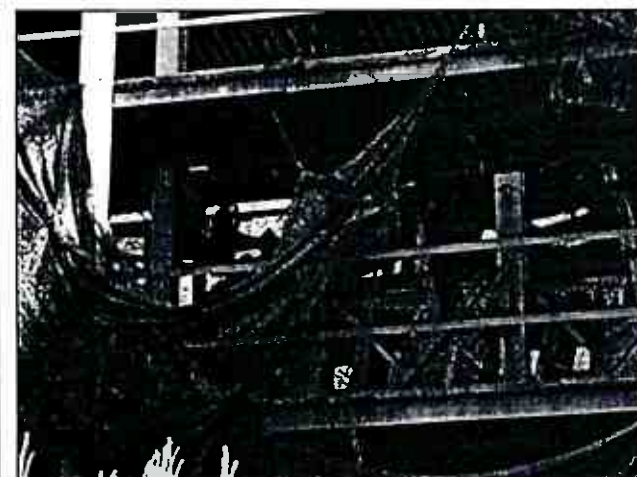
9. Крыльцо северо-западного ризалита.



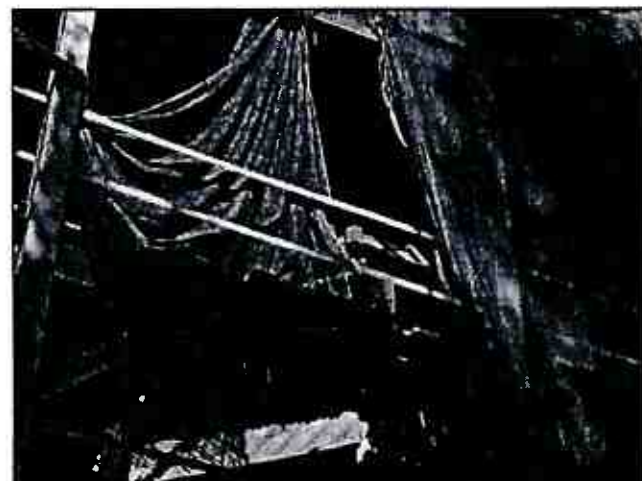
10. Южный фасад. Фрагмент.



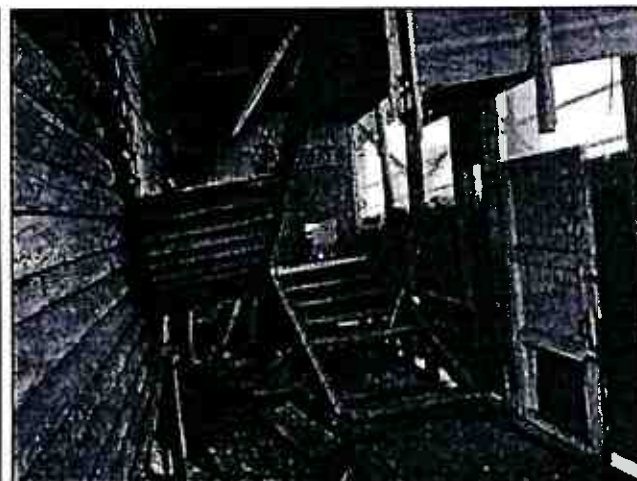
11. Северо-западный ризалит в уровне 2-го этажа.



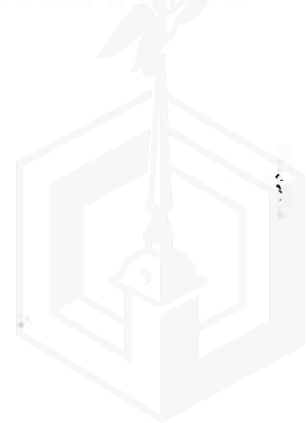
12. Западный фасад. Фрагмент.



13. Шатер юго-западного ризалита.



14. Северный лестничный ризалит. Лестница.



В настоящем документе прошито  
 и скреплено печатью  
 15 (пятнадцати) листа(ов)  
 [Signature]



15. Юго-западный ризалит в уровне 1-го этажа. 16. Северная часть территории объекта.

Представитель КГИОП

[Signature]

Баталова О.А.

Представитель КГИОП

[Signature]

Смирнов А.М.

[Signature]

А.С. СОКОЛЬЦОВ

[Signature]





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

24.08.2015

10-363

**О включении  
в единый государственный реестр  
объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры)  
народов Российской Федерации**

В соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-10042/1 от 16.12.2014), выполненной аттестованным государственным экспертом В.В.Фоминим, с учётом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 15.05.2015:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения объект «Загородный дом Л.А.Змигродского» (памятник), начало XX в., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А.

2. Исключить из списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Загородный дом В.Ф.Фомина (деревянный)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А. (Андреева ул., 3 (ст. Курорт), числящийся под номером 958 в указанном списке.

3. Утвердить границы территории объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, согласно приложению к настоящему распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учёта объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, в срок 2 месяца со дня издания настоящего распоряжения.



4.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу копии настоящего распоряжения в срок не более чем пять рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

4.3. Составление учётной карты и паспорта на включаемый в реестр объект, указанный в пункте 1 настоящего распоряжения.

4.4. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, о включении объекта в реестр в течение трёх рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

5. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

6. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учёта объектов культурного наследия и начальника отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия по принадлежности вопросов.

Председатель КГИОП

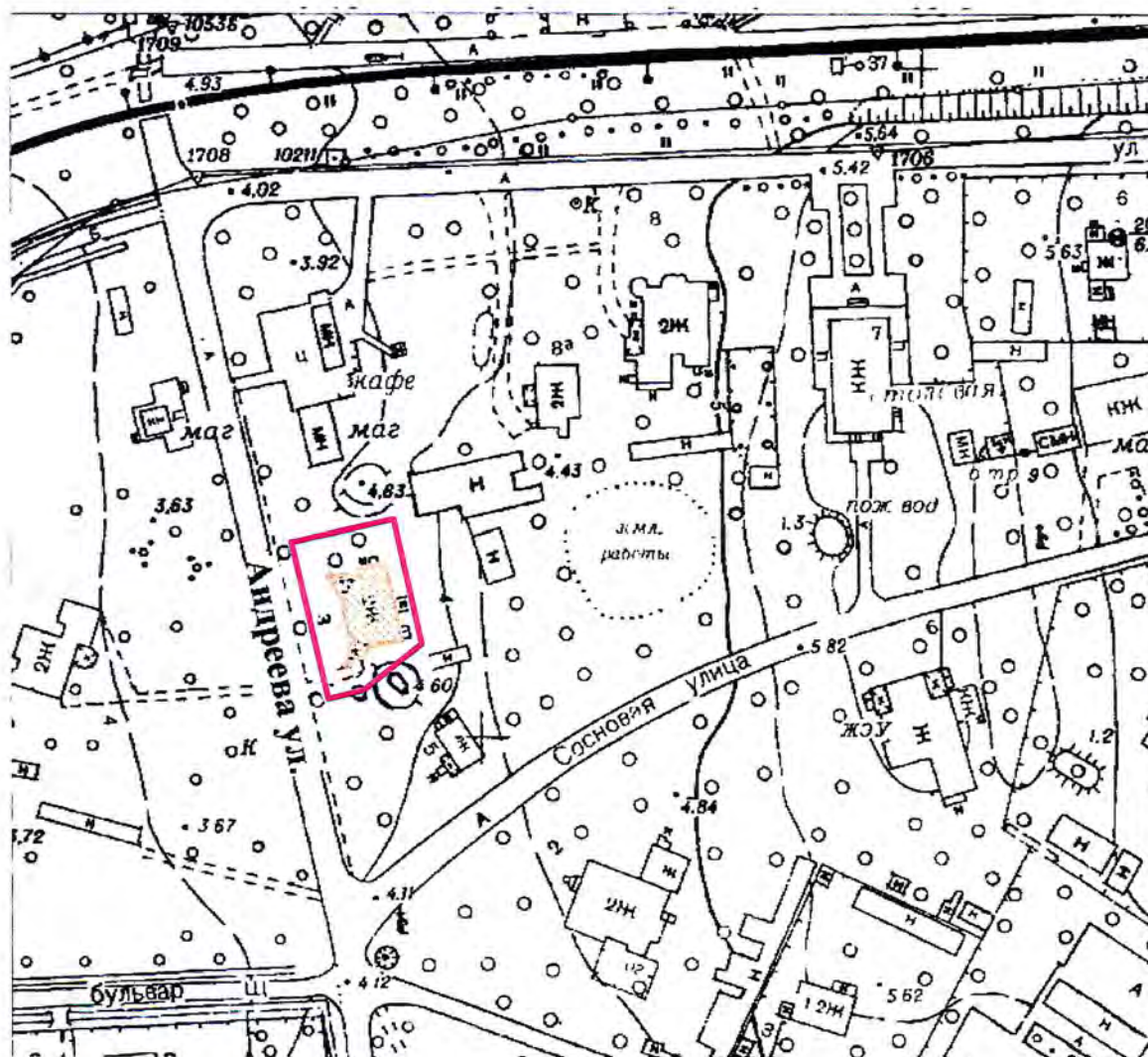


С.В. Макаров



**План границ территории**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Загородный дом Л.А.Змигородского»**  
 Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д.3, литера А

**1. Схема границ территории объекта**

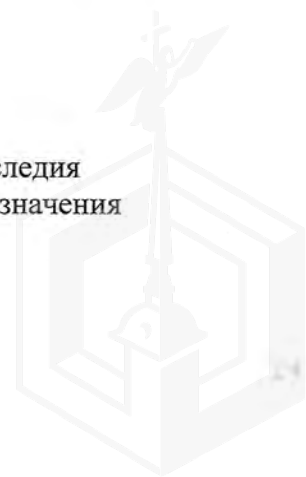


масштаб 1:2000

Условные обозначения:



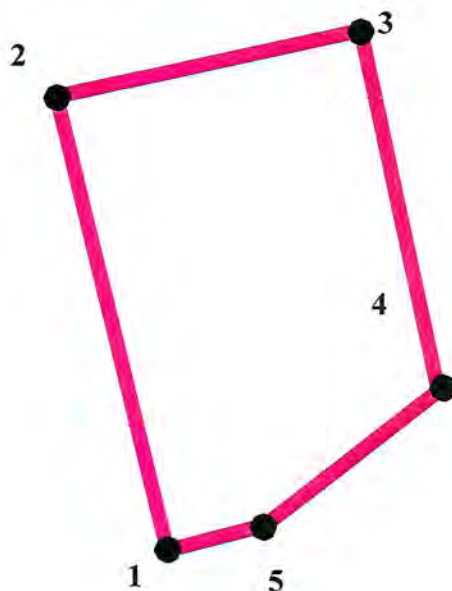
- граница территории объекта культурного наследия
- объект культурного наследия регионального значения



## 2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

**Описание границ:** от точки 1 на север вдоль границы участка по ул. Андреева до точки 2. От точки 2 на восток через территорию участка по прямой линии до точки 3. От точки 3 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 4. От точки 4 на юго-запад вдоль границы участка до точки 5. От точки 5 на запад через территорию участка по прямой линии до точки 1.

## 3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

— Граница территории объекта культурного наследия

• 1 номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	93,366	113,609
2.	93,358	113,644
3.	93,381	113,649
4.	93,386	113,622
5.	93,371	113,611



**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 10.10.2024, поступившего на рассмотрение 10.10.2024, 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: 6
10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250877024			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:10	
Номер кадастрового квартала:		78:38:1112404	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.12.2003	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 78:11124Г:10 09.12.2003 Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству по Санкт-Петербургу и иные органы государственной власти	
Местоположение:		Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А	
Площадь, м2:		1902 +/- 15	
Кадастровая стоимость, руб:		27619853.06	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		78:38:1112404:2037	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Ведение садоводства	
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	

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250877024			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:10	

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 78-78/004-78/117/014/2015-199/2 03.03.2016 16:13:56
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:	26.04.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-04/009/2012-081	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 15306, выдан 11.11.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250877024

Кадастровый номер: 78:38:1112404:10

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	26.04.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-04/009/2012-081
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 15306, выдан 11.11.2011
	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 бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	26.04.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-04/009/2012-081
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250877024

Кадастровый номер: 78:38:1112404:10

	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 15306, выдан 11.11.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге 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:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	26.04.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-04/009/2012-081
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 15306, выдан 11.11.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250877024

Кадастровый номер: 78:38:1112404:10

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия



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

Описание местоположения земельного участка

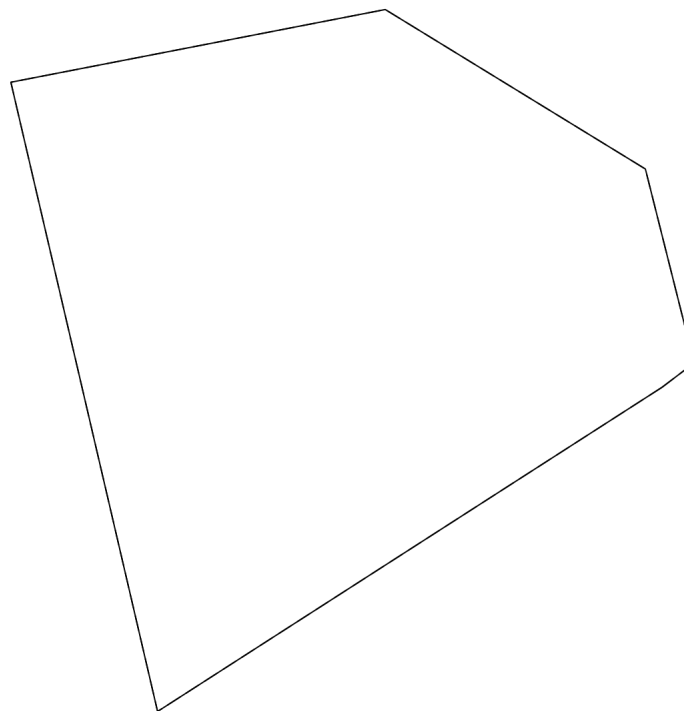
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250877024


Кадастровый номер: 78:38:1112404:10

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600      Условные обозначения:

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

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 10.10.2024, поступившего на рассмотрение 10.10.2024, 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: 3	Всего листов выписки: 4
10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250877017			
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2037		
Номер кадастрового квартала:	78:38:1112404		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.04.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:38:11124Г:10:25		
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А		
Площадь, м2:	488.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Объект культурного наследия регионального значения "Загородный дом Л.А.Змигородского"		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1917		
Кадастровая стоимость, руб:	6116529.86		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:38:1112404:10		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Федорова Ариадна Витальевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025


полное наименование должности

инициалы, фамилия


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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250877017			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:2037	

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 78-78/004-78/080/017/2016-72/1 13.10.2016 12:51:08
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Объект культурного наследия	
	дата государственной регистрации:	13.09.2021 13:32:21	
	номер государственной регистрации:	78:38:1112404:2037-78/011/2021-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	бессрочно	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 10-363, выдан 24.08.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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

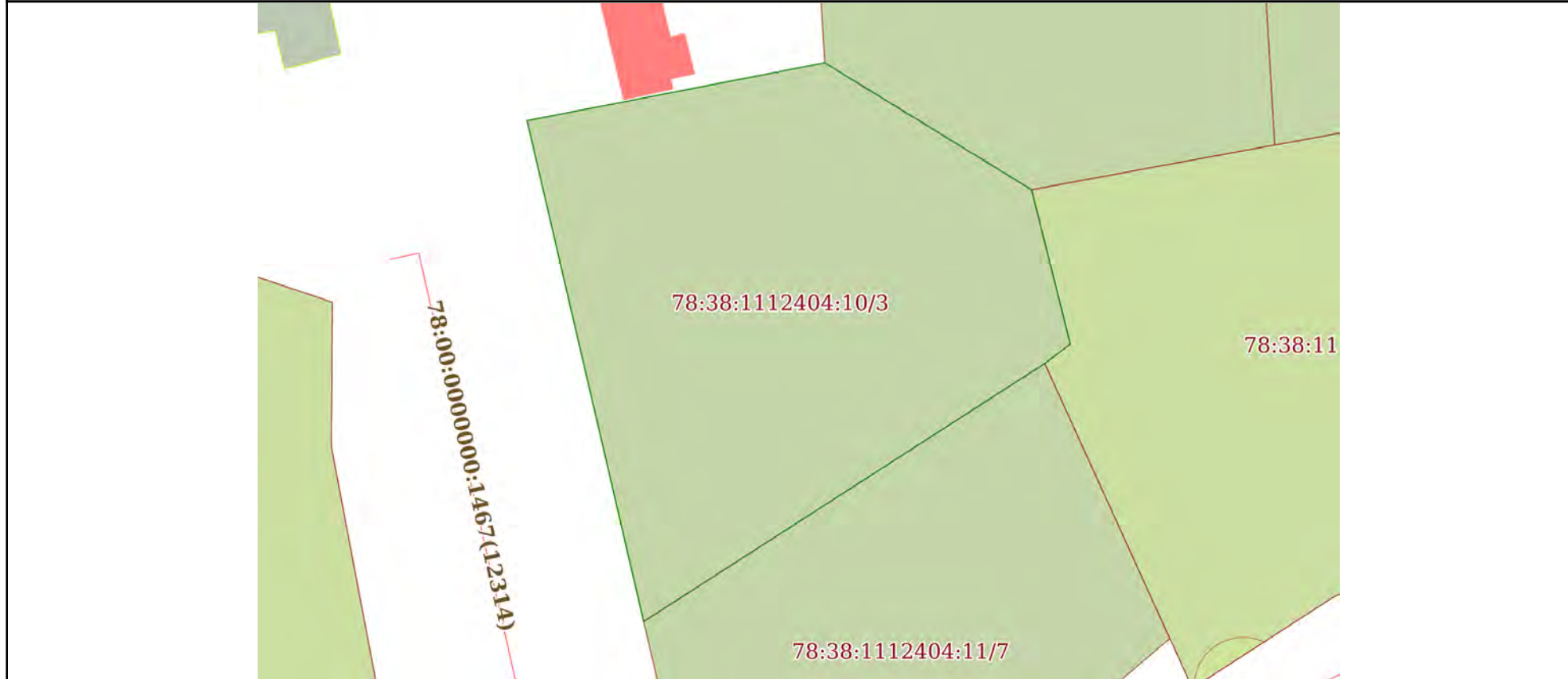
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250877017	
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2037
	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
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

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


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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250877017			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:2037	

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



Масштаб 1:600      Условные обозначения:

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



**КЛИРИНГ**<sup>®</sup>  
группа компаний

# КЛИРИНГ

## ОТЧЕТ

**№ 601/24ГА-н**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ  
ЕЖЕМЕСЯЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ  
ПЛОЩАДЬЮ 488,7 кв.м, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР  
78:38:1112404:20 37, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ:  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ГОРОД СЕСТРОРЕЦК,  
УЛИЦА АНДРЕЕВА, ДОМ 3, ЛИТЕРА А, ЯВЛЯЮЩЕЕСЯ  
ОБЪЕКТОМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО  
ЗНАЧЕНИЯ «ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ Л.А. ЗМИГРОДСКОГО»  
И ЧАСТЬ (ПО ОБРЕЗУ ФУНДАМЕНТА ЗДАНИЯ)  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО УКАЗАННОМУ АДРЕСУ  
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 78:38:1112404:10**

### ЗАКАЗЧИК

**КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

### ИСПОЛНИТЕЛЬ

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

### ДАТА ОЦЕНКИ

**10.09.2024**

### ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

**24.09.2024**

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

<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>5</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>7</b>
<b>2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>8</b>
<b>3. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА</b> .....	<b>8</b>
3.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА. НОМЕР ОТЧЕТА .....	8
3.2. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	8
<b>4. ЦЕЛИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ВИД И ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ</b> .....	<b>9</b>
<b>5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>10</b>
<b>6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>11</b>
6.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
6.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	12
6.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОПУБЛИКОВАННАЯ В СЕТИ INTERNET .....	12
<b>7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>13</b>
<b>8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)</b> .....	<b>14</b>
<b>9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>14</b>
9.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	15
9.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ .....	15
<b>10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА</b> .....	<b>18</b>
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 .....	18
10.3. ОГРАНИЧЕНИЯ КГИОП.....	19
10.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	20
10.4.1. КАРТА-СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....	20
10.4.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....	22
10.4.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....	26
10.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	28
10.5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
10.5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЖИЛОМ ЗДАНИИ .....	29
10.6. ФОТОГРАФИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	32
<b>11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>34</b>
11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	34
11.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации в июле 2024 года .....	34
11.1.2. Социально-экономические показатели развития г. Санкт-Петербург за январь-июнь 2024 года.....	36
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	38
11.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	38
11.3.1. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ 1 ПОЛУГОДИЯ 2024 ГОДА В СЕГМЕНТЕ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ .....	38
11.3.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ.....	40
11.3.3. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ .....	42
11.3.4. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОГРАММЫ «РУБЛЬ ЗА МЕТР».....	44
11.3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....	51
<b>12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>52</b>
12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ.....	52
12.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	53
<b>13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>55</b>
13.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	55
13.1.1. Сравнительный подход .....	55
13.1.2. Доходный подход.....	56
13.1.3. Затратный подход .....	59
13.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	60
13.2.1. Сравнительный подход .....	60
13.2.2. Доходный подход.....	61
13.2.3. Затратный подход .....	62
13.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ОТНЕСЕННЫХ В УСТАНОВЛЕННОМ ПОРЯДКЕ К ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ .....	63
13.3.1. Общие положения.....	63
13.3.2. Классификация объектов культурного наследия согласно МР, применительно к Объекту оценки .....	64
13.3.3. Виды стоимости, подходы и методы при оценке объектов культурного наследия.....	64
13.3.4. Особенности формирования задания на оценку по ОКН .....	66
13.3.5. Особенности оценки объектов культурного наследия .....	67
13.3.6. Анализ наиболее эффективного использования объектов культурного наследия .....	69
13.3.7. Подходы и методы оценки .....	70
13.3.8. Анализ полученных результатов оценки объектов культурного наследия, согласование результата оценки .....	74



13.3.9.	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ ОКН .....	75
13.3.10.	ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫХ К ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ .....	75
13.3.11.	ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОКН .....	77
13.4.	ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	77
13.4.1.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	78
13.4.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	79
13.4.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	79
<b>14.</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>81</b>
14.1.	ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....	81
14.2.	КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК.....	81
14.3.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	83
14.4.	ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ.....	84
14.5.	КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ .....	89
14.6.	КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ .....	92
14.7.	ВНЕСЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	94
<b>15.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>98</b>
<b>16.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>99</b>
16.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	99
16.2.	ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	100
16.2.1.	СТРАХОВОЙ ПОЛИС ООО «КЛИРИНГ».....	100
16.2.2.	СТРАХОВОЙ ПОЛИС ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.....	100
16.2.3.	ДОКУМЕНТЫ ОБ ОБРАЗОВАНИИ ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.....	101
16.2.4.	СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ «СПО» ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В. ....	102
16.2.5.	КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ ПО НАПРАВЛЕНИЮ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В. ....	102
16.3.	КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....	103
16.4.	ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	108
16.4.1.	ВЫПИСКА ИЗ ЕГРН НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ ОТ 01.08.2024 № КУВИ-001/2024-196169638 .....	108
16.4.2.	ВЫПИСКА ИЗ ЕГРН НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ОТ 01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196397933 .....	110
16.4.3.	СВЕДЕНИЯ О ФАКТИЧЕСКОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА И МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ ОТ 06.08.2024 .....	117
16.4.4.	ПИСЬМО АДМИНИСТРАЦИИ КУРОРТНОГО РАЙОНА № 01-25-6878/24-0-1 ОТ 01.07.2024 .....	131
16.4.5.	СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ПО ОБЪЕКТУ .....	131
16.4.6.	ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НА ЖИЛОЙ ДОМ ОТ 2011 ГОДА.....	132
16.4.7.	ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЗДАНИЯ.....	135
16.4.8.	ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ ОТ 2024 ГОДА .....	135
16.4.9.	ПИСЬМО КОМИТЕТА ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА № 01-29-222/24-0-1 ОТ 18.06.2024 .....	157
16.4.10.	АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА ОТ 13.07.2023 .....	158
16.4.11.	СВЕДЕНИЯ КОМИТЕТА ПО ЭНЕРГЕТИКЕ И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ № 01-20-10953/24-0-4 ОТ 23.07.2024 .....	166
16.4.12.	ПИСЬМО ГУП «ВОДОКАНАЛ» № 01-20-10954/24-0-1 ОТ 10.06.2024.....	166
16.4.13.	ПИСЬМО ООО «ПЕТЕРБУРГГАЗ» № ИВ-6221/24 ОТ 14.06.2024.....	167
16.4.14.	ПИСЬМО ООО «ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО» № 5184 ОТ 13.06.2024.....	167
16.4.15.	ПИСЬМО ПАО «РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО» № ЛЭ/16-50/1415 ОТ 18.07.2024 .....	168
16.4.16.	ПИСЬМО МЧС № ИВ-130-6852 ОТ 08.07.2024 .....	169
16.4.17.	ПИСЬМО КГИОП № 01-4601582/24-0-0 ОТ 05.06.2024.....	170
16.4.18.	ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ОКН № 01-46-1582/24-0-1 ОТ 03.07.2024.....	170
16.4.19.	РАСПОРЯЖЕНИЕ КГИОП ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ОХРАННОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ОКН № 07-19-331/21 ОТ 01.07.2021; ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО .....	171
16.4.20.	ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ .....	181
16.4.21.	АКТ ОТНЕСЕНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ К ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, НАХОДЯЩИМСЯ В НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОМ СОСТОЯНИИ .....	183
16.4.22.	АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ОТ 04.06.2021 .....	184
16.4.23.	РАСПОРЯЖЕНИЕ КГИОП № 10-363 ОТ 24.08.2015 О ВКЛЮЧЕНИИ ОКН В ЕДИННЫЙ РЕЕСТР ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ .....	188



## 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 predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях 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 488,7 кв.м, кадастровый номер 78:38:1112404:2037, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:1112404:10, по состоянию на 10.09.2024, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, составляет, округленно<sup>1</sup>:**

**120 000 руб., без учета НДС,**  
**или**  
**144 000 руб., с учетом НДС.**

Оценщик

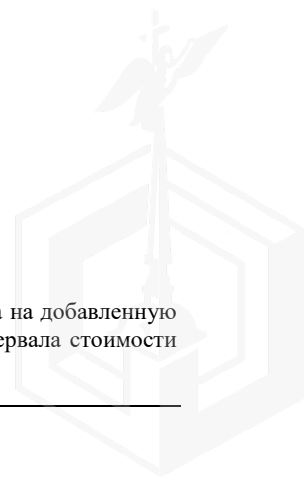


Григорьев А.В.

Генеральный директор ООО «КЛИРИНГ»

Шмаков Е.А.

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



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Показатель	Значение
<b>ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	
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 № 79	
<b>ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b>	
<b>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	
Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки)	Нежилое здание площадью 488,7 кв.м, кадастровый номер 78:38:1112404:2037, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:1112404:10
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	
Имущественные права на объект оценки	Государственная собственность Санкт-Петербурга
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта	Право владения и пользования (право аренды)
Ограничения (обременения) прав	При проведении оценки принять, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения: является объектом культурного наследия федерального значения
<b>ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ</b>	
Дата осмотра Объекта оценки	10.09.2024
Дата оценки	10.09.2024
Номер и дата составления Отчета	№ 601/24ГА-н от 24.09.2024
Цель оценки	Определение рыночной величины ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки; - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; - характер сделки – добровольная
Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете
Ограничения оценки	Не выявлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может использоваться для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке представляется на бумажном носителе, копии отчета предоставляются на электронном носителе, а также в форме электронного документа, подписанного усиленной электронной подписью

Показатель	Значение	
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	
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Значение, руб. / кв. м / мес., без учета НДС	Вес (при согласовании)
Сравнительный подход	240,00	100%
Доходный подход	Не применяется	0%
Затратный подход	Не применяется	0%
Согласованное значение арендной ставки, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/мес. (расчетное значение)		240,00
Арендная ставка, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв.м в мес.		288,00
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная величина ежемесячной арендной платы за нежилое здание площадью 488,7 кв.м, кадастровый номер 78:38:1112404:2037, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:1112404:10:		
руб. / месяц, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов (округленно)		120 000
руб. / месяц, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов		144 000
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Процесс оценки проходил в период с 10.09.2024 по 24.09.2024. Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации		

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

Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт № 23000799 от 22.12.2023, заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и Обществом с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ» (ООО «КЛИРИНГ»), и Задание на оценку № 79.

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) – 10.09.2024.

Дата составления отчета: 24.09.2024.

Номер отчета: № 601/24ГА-н.

### 3.2. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Процесс оценки проходил в период с 10.09.2024 по 24.09.2024.

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

#### 4. ЦЕЛИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ВИД И ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ

Согласно заданию на оценку:

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

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

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

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

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

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

Таким образом, рыночная арендная плата за пользование объектом оценки - наиболее вероятная расчетная денежная сумма, за которую данный объект оценки может быть передан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют

разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

Пользование<sup>2</sup> – употребление, применение, использование вещей в соответствии с их назначением. 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<sup>3</sup> – одна из форм собственности на землю, строения, основные средства, имущество, деньги, ценные бумаги, природные ресурсы. Представляет фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

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

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

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Показатель	Значение
<b>Заказчик оценки</b>	
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
<b>Оценщик, работающий на основании трудового договора</b>	
Ф.И.О.	Григорьев Алексей Викторович
Местонахождение оценщика	Находился по фактическому местонахождению юридического лица, с которым заключен трудовой договор

<sup>2</sup> Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. "Современный экономический словарь" (ИНФРА-М, 2006)

<sup>3</sup> Там же

Показатель	Значение
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 нахождения 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» № 37323-1 от 24.05.2024, выдан ФБУ «ФРЦ», сроком действия до 24.05.2027
Номер контактного телефона	(812) 740-77-30
Почтовый адрес	194017 Санкт-Петербург, Костромской пр., д.10А, пом. 19Н
Адрес электронной почты оценщика	mail@kliring.ru
Сведения о независимости оценщика	В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ: 1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 2. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. 3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика
<b>Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»
Сокращенное наименование	ООО «КЛИРИНГ»
Место нахождения	194017, Санкт-Петербург, Костромской пр., д. 10, пом. 19Н
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1027808010295, дата присвоения 26.12.2002
Страхование профессиональной ответственности	АО «АльфаСтрахование», полис страхования ответственности юридического лица № 7811R/776/50029/24, выданный ООО «КЛИРИНГ», сроком действия с 24.04.2024 по 23.04.2025, страховая сумма составляет 50 000 000 руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, ООО «КЛИРИНГ» не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не является аффилированным лицом заказчика
<b>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</b>	
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, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку № 79 к Государственному контракту № 23000799 от 22.12.2023.
2. Выписка из ЕГРН на нежилое здание от 01.08.2024 № КУВИ-001/2024-196169638.
3. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196397933.
4. Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации от 06.08.2024.
5. Письмо Администрации Курортного района № 01-25-6878/24-0-1 от 01.07.2024.



6. Ситуационный план по объекту.
7. Технический паспорт на жилой дом от 2011 года.
8. поэтажный план здания.
9. Технический план здания от 2024 года.
10. Письмо Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга № 01-29-222/24-0-1 от 18.06.2024.
11. Акт обследования объекта нежилого фонда от 13.07.2023.
12. Сведения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению № 01-20-10953/24-0-4 от 23.07.2024.
13. Письмо ГУП «Водоканал» № 01-20-10954/24-0-1 от 10.06.2024.
14. Письмо ООО «ПетербургГаз» № ИВ-6221/24 от 14.06.2024.
15. Письмо ООО «Петербургтеплоэнерго» № 5184 от 13.06.2024.
16. Письмо ПАО «Россети Ленэнерго» № ЛЭ/16-50/1415 от 18.07.2024.
17. Письмо МЧС № ИВ-130-6852 от 08.07.2024.
18. Письмо КГИОП № 01-4601582/24-0-0 от 05.06.2024.
19. Выписка из Единого государственного Реестра ОКН № 01-46-1582/24-0-1 от 03.07.2024.
20. Распоряжение КГИОП об утверждении охранного обязательства ОКН № 07-19-331/21 от 01.07.2021; Охранное обязательство.
21. Паспорт объекта культурного наследия.
22. Акт отнесения объекта культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии.
23. Акт технического состояния объекта культурного наследия от 04.06.2021.
24. Распоряжение КГИОП № 10-363 от 24.08.2015 о включении ОКН в Единый реестр объектов культурного наследия.

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://www.avito.ru), <http://realty.dmir.ru>, [spb.cian.ru](http://spb.cian.ru), [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [www.rent.ru](http://www.rent.ru), [www.restate.ru](http://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 10.09.2024. Таким образом, дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – 10.09.2024.

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 (ограничения) прав не зарегистрированы.
- Таким образом, настоящая оценка проводится в предположении, что имущественные права на Объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.
5. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной арендной платы носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
6. На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.
- Мнение Оценщика относительно рыночной арендной платы действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной арендной платы, находятся вне рамок данной оценки.
7. Согласно п. 1 Задания на оценку, совместно с нежилым зданием в аренду передается часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка.
- Согласно п. 2.2.18. Проекта договора аренды объекта нежилого фонда, «Не позднее 60 дней со дня заключения Договора заключить договор аренды земельного участка, необходимого для использования Объекта, за исключением случаев, когда такой земельный участок сформирован по обрезу фундамента Объекта. При этом арендная плата за Объект включает в себя арендную плату за часть земельного участка по обрезу фундамента Объекта. Заключение договора аренды земельного участка не требуется, если земельный участок сформирован по обрезу фундамента Объекта или не сформирован и при этом Арендатором не используется территория, прилегающая к Объекту».
- Земельный участок по обрезу фундамента здания не сформирован. Таким образом, дополнительно требуется заключение договора аренды земельного участка.
8. Согласно п. 3 Задания на оценку, рыночная величина ежемесячной арендной платы определяется в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

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.

9. 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.
10. 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, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

### 10.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки:** Нежилое здание площадью 488,7 кв.м, кадастровый номер 78:38:1112404:2037, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:1112404:10.

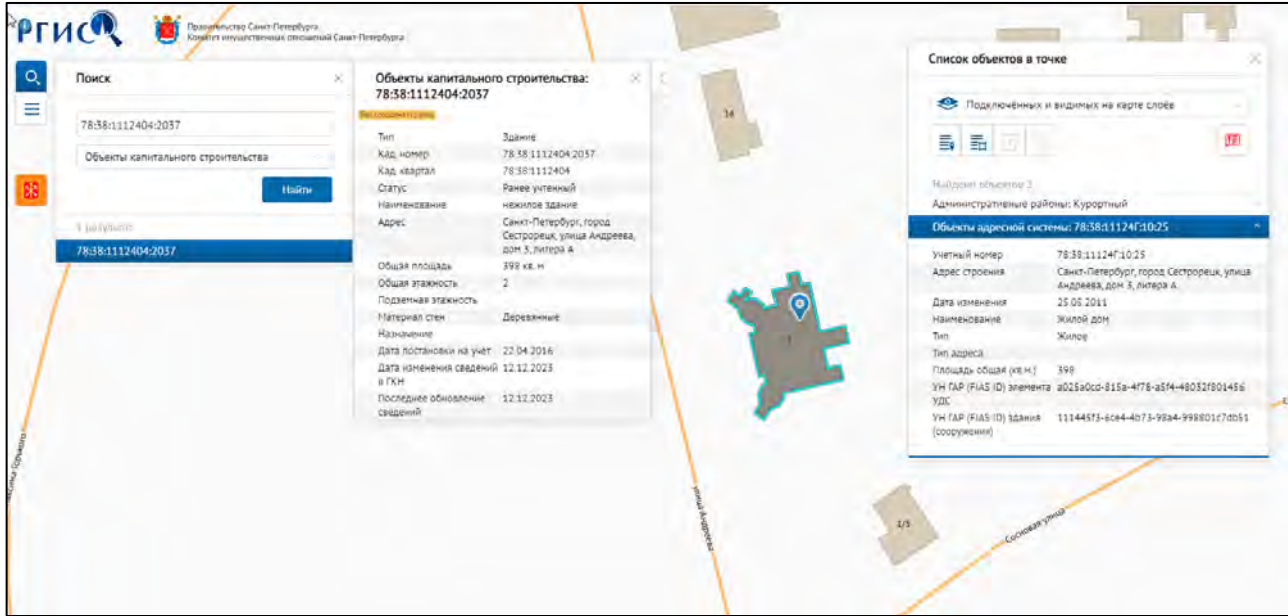


Рис. 1. Сведения РГИС о здании кадастровый номер 78:38:1112404:2037

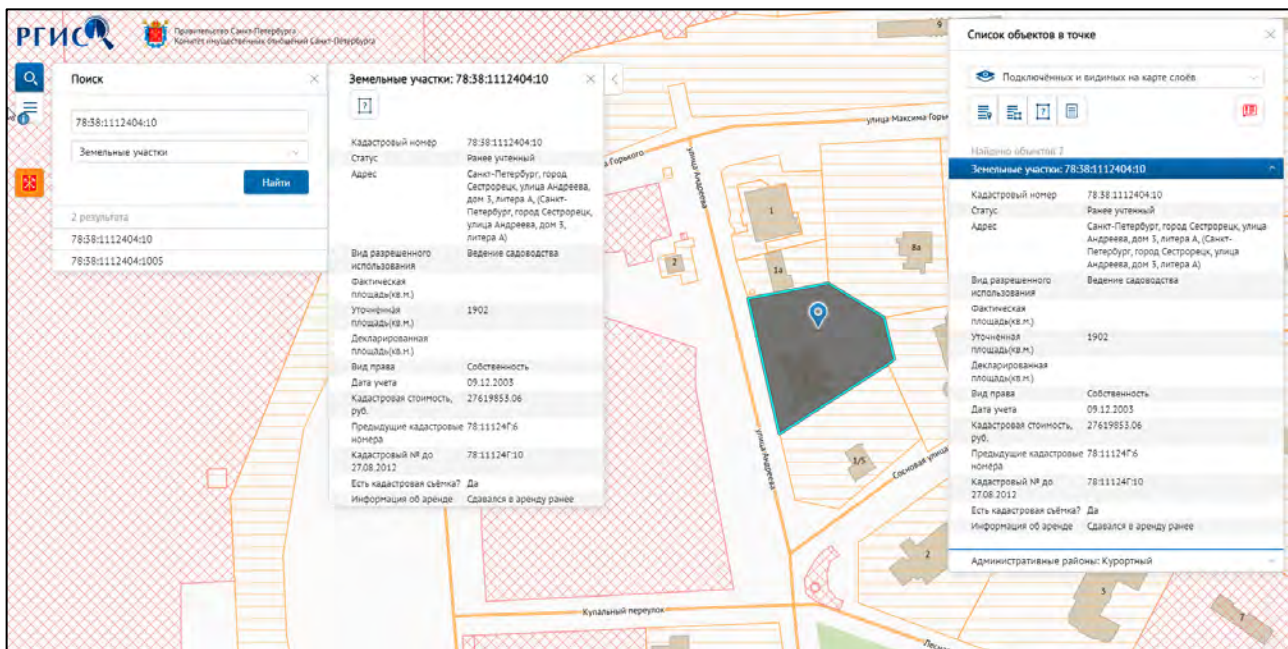


Рис. 2. Сведения РГИС о земельном участке кадастровый номер 78:38:1112404:10

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

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

Нежилое здание является имуществом казны Санкт-Петербурга (собственность Санкт-Петербурга). Реквизиты правообладателя: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, ОГРН 1027809244561 от 17.12.2002.

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

Сведения о балансовой стоимости не предоставлены.

Согласно п. 7 Задания на оценку:

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

При проведении оценки 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.

### 10.3. ОГРАНИЧЕНИЯ КГИОП

По данным КГИОП, объект по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А, является объектом культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского».

Основание для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации (далее - ЕГРОКН): Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - КГИОП) от 24.08.2015 № 10-363 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации». Номер в ЕГРОКН: 781510343970005.

Постройка здания Объекта относится к 1917 г., по проекту неизвестного архитектора, в неорусском стиле. Объект представляет собой деревянное двухэтажное (трехэтажное с учетом мансарды) здание с ризалитом в северной части и двумя ризалитами с юго-запада и северо-запада, вальмовой кровлей над основным объемом здания с высокими кирпичными дымовыми трубами и двускатной крышей над мезонинами по северному, южному и западному фасадам, утраченным вследствие пожара.

Площадь Объекта составляет 488,7 кв. м.

В советское время дом был в ведении санатория «Сестрорецкий курорт». 03.01.2010 здание сильно пострадало в результате пожара.

В 2020 г. здание включили в программу «Рубль за метр», по которой инвестор мог получить памятник в пользование по льготной цене с обременением в виде реставрации.

На основании Решения КИО СПб № УРОНФ-1491/20 от 12.08.2020 на площадке АО «РАД» был проведен аукцион по программе «Рубль за метр» в отношении Объекта, по результатам которого 25.11.2020 победителем был признан ИП Павлов Максим Сергеевич (ИНН 782512535034). Итоговая цена арендной платы на время проведения работ по восстановлению Объекта определена в размере 228 000 руб. / месяц (при той же стартовой цене 228 000 руб. / месяц, без учета НДС). 01.04.2021 с арендатором заключен договор аренды № 22/ЗД-04883 по 15.12.2069.

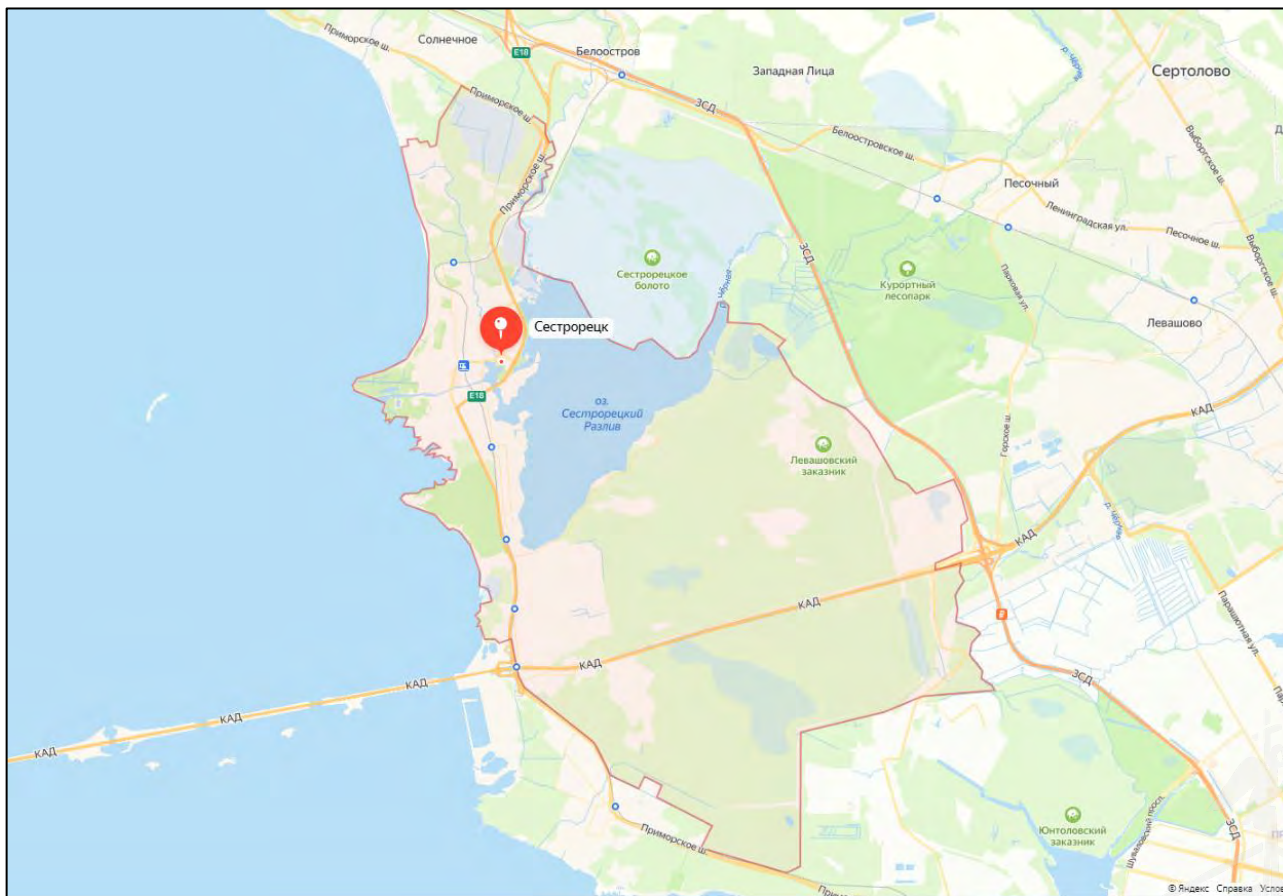
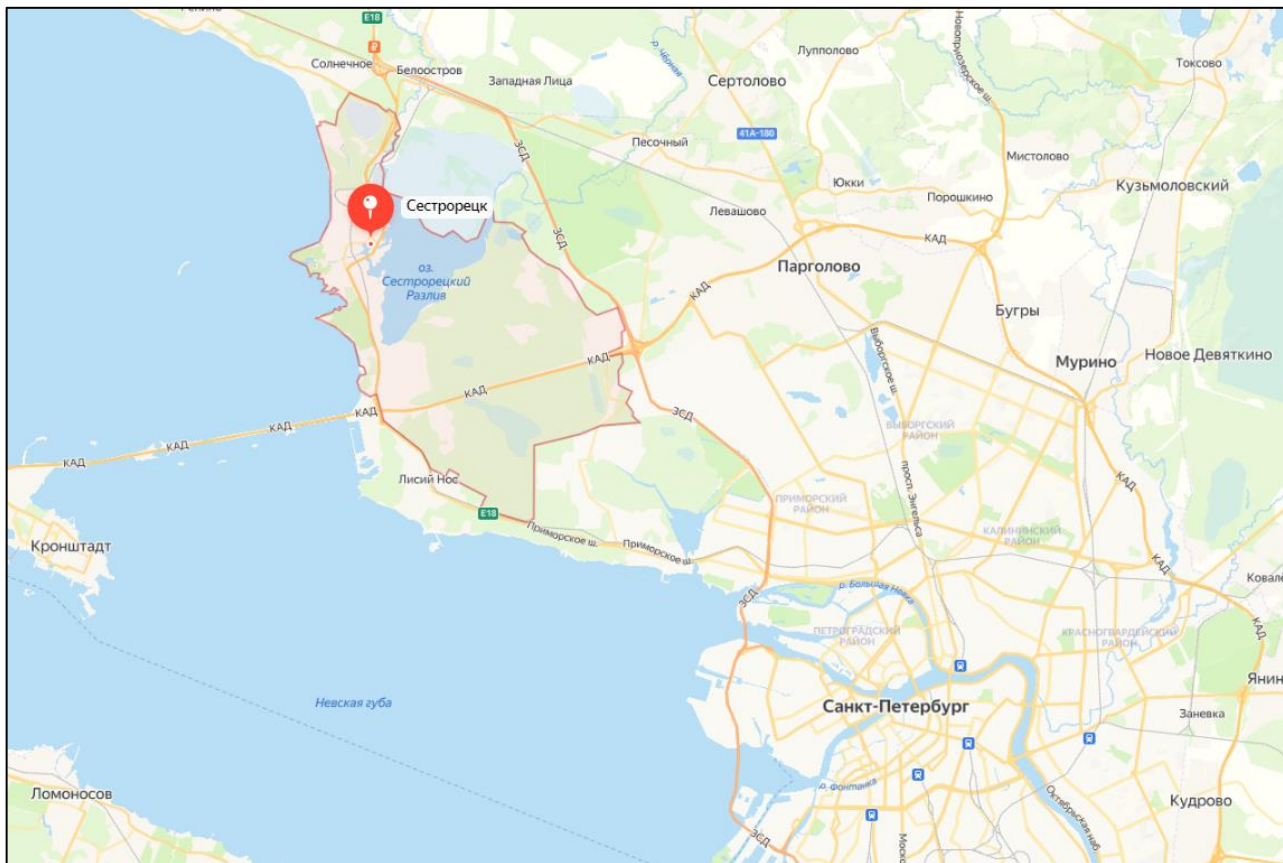
Выигравший торги по даче арендатор не смог приступить к работам, так как КГИОП неоднократно отказывал ему в согласовании проектной документации. К началу 2024 г. договор аренды был расторгнут, здание законсервировано, его планируют выставить на торги повторно.

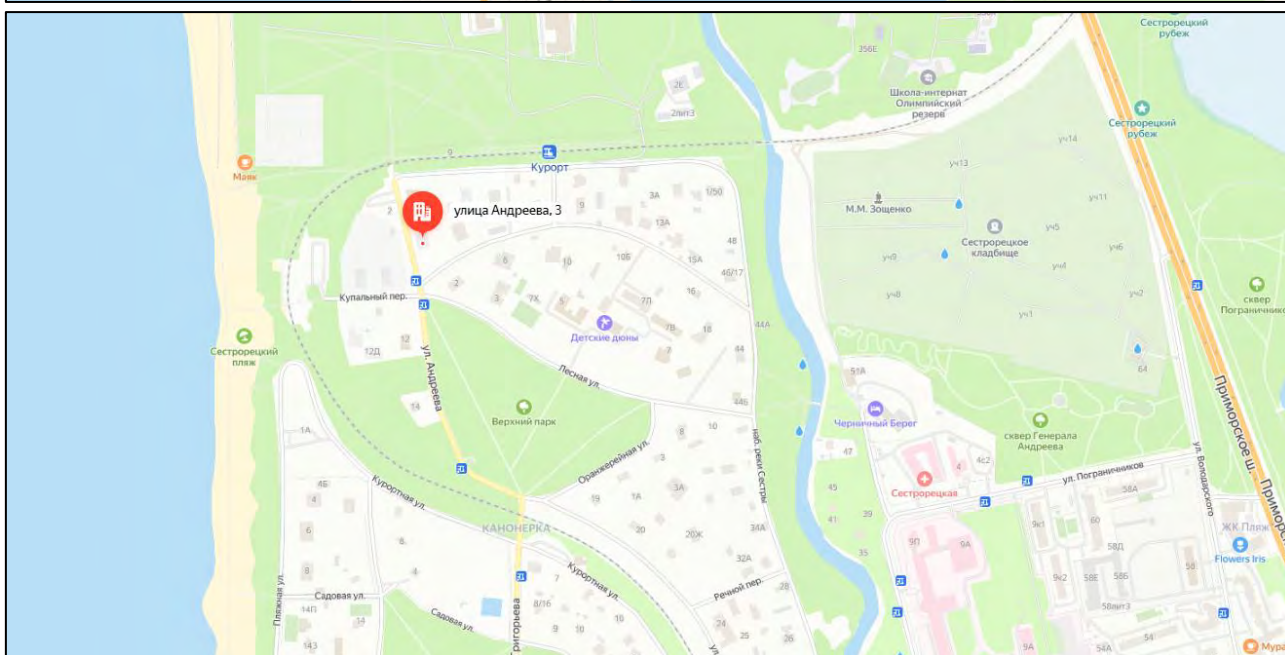
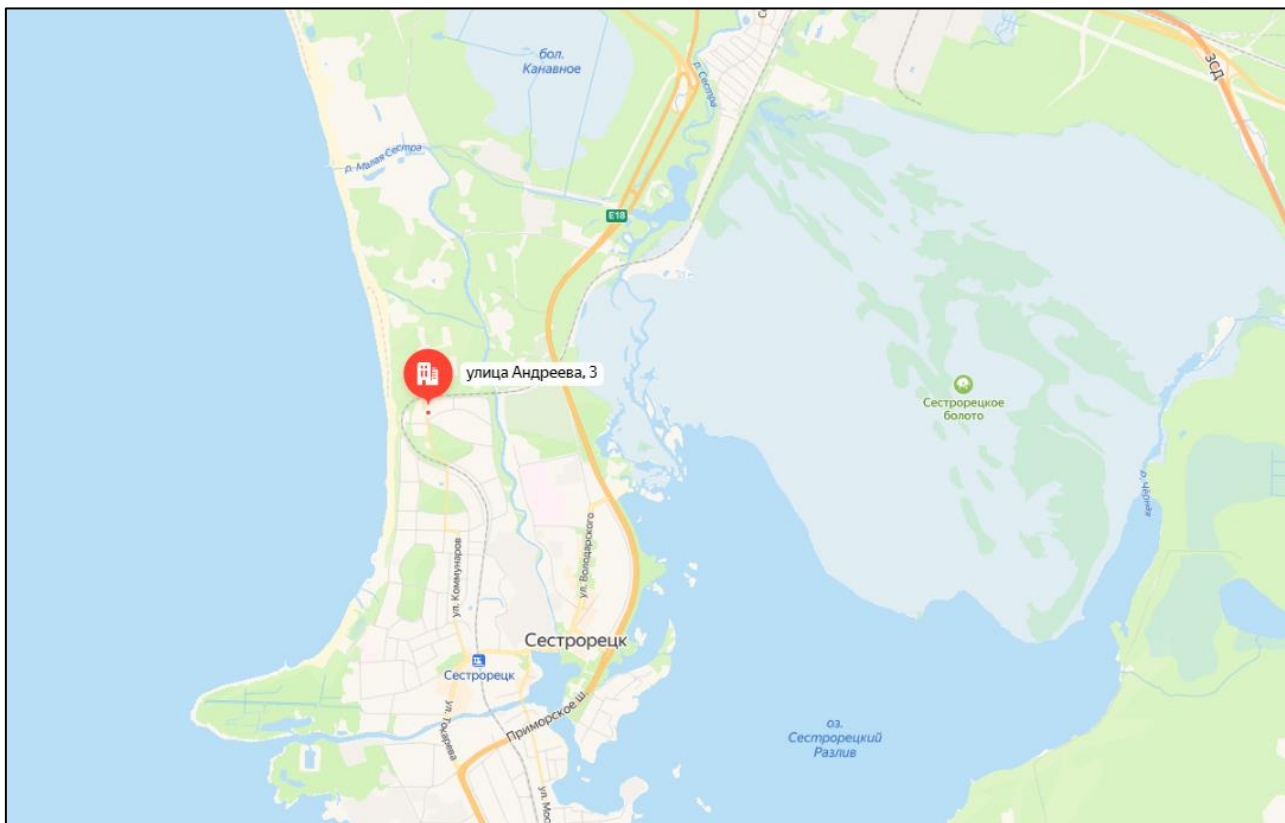




## 10.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 10.4.1. КАРТА-СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА





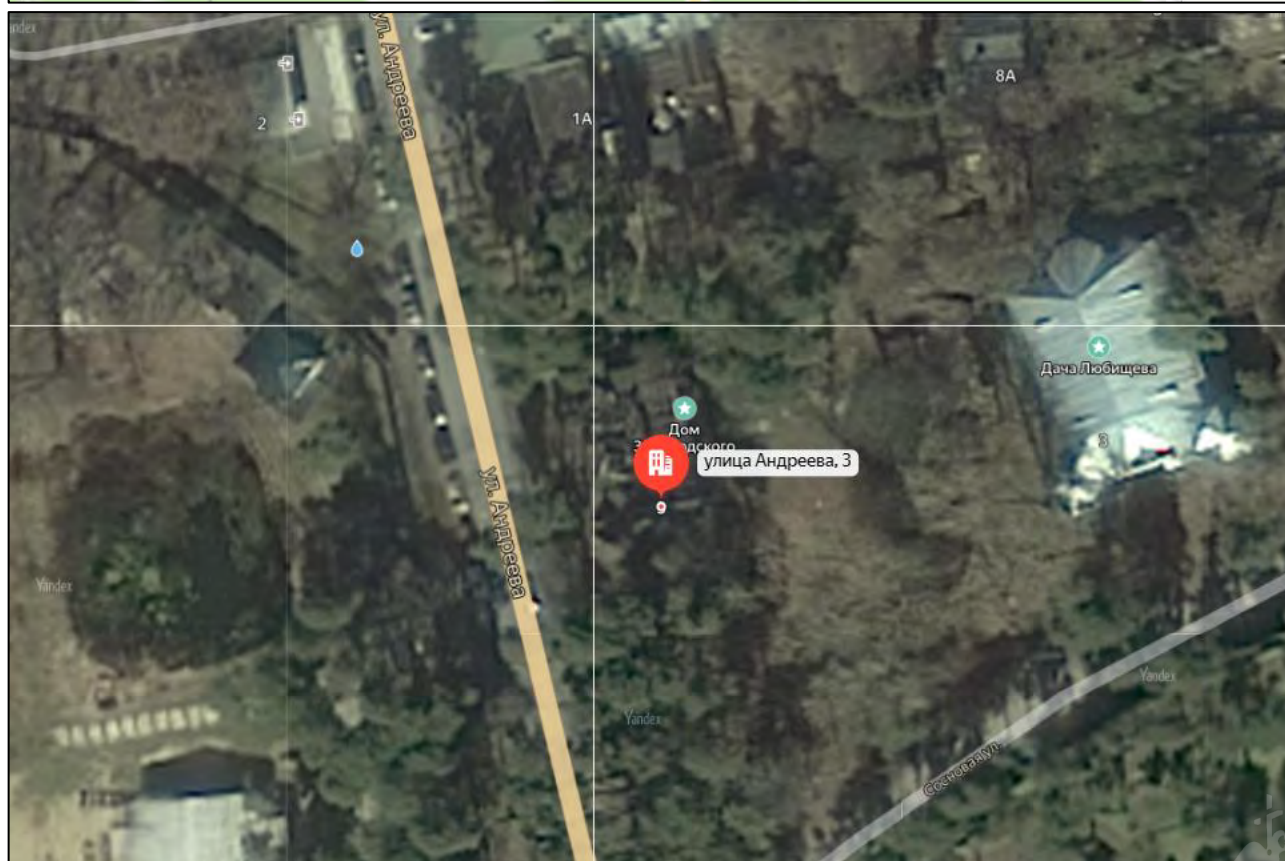
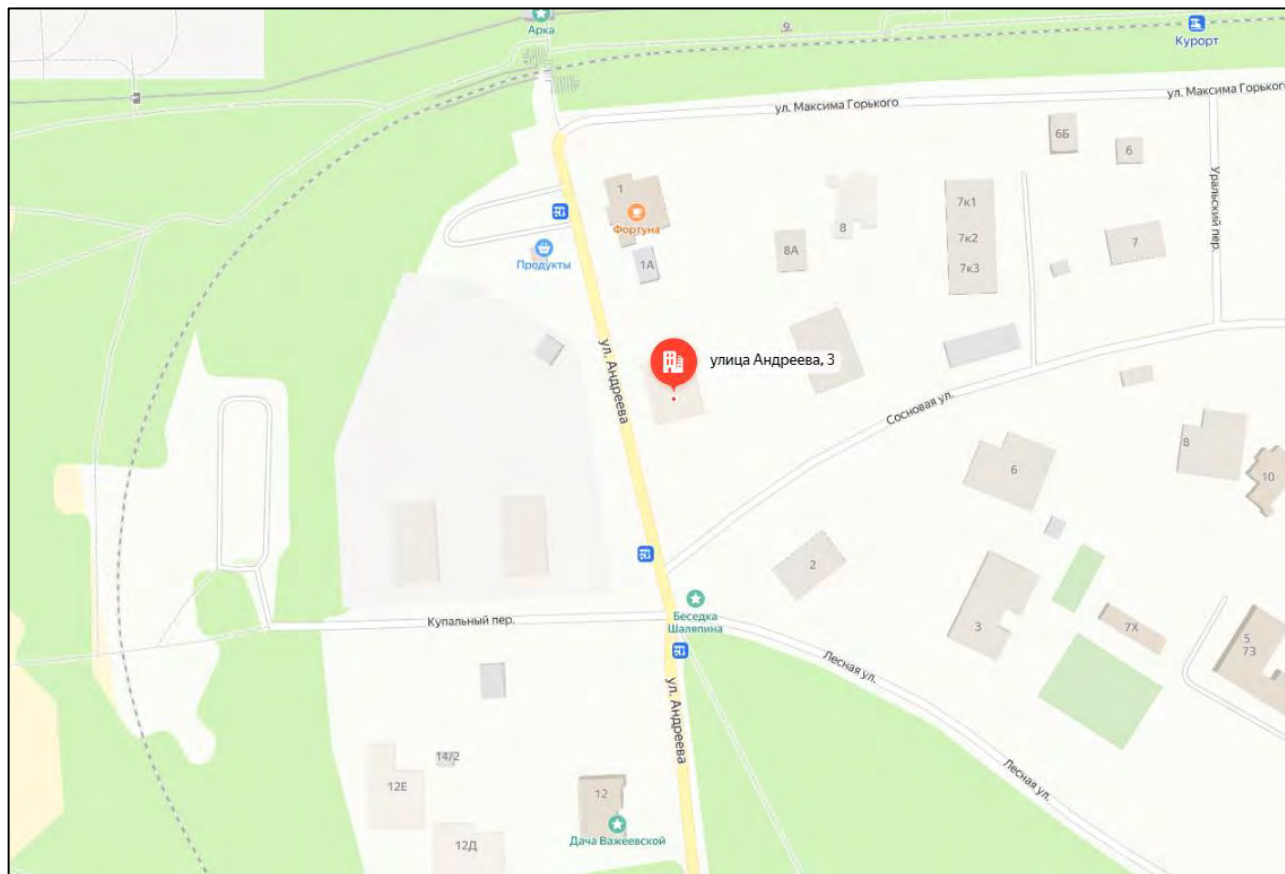


Рис. 3. Местоположение Объекта оценки

#### 10.4.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

## Курортный административный район Санкт-Петербурга

Курортный район – административно-территориальная единица Санкт-Петербурга.

Расположен в северо-западной части города на северном берегу Финского залива полосой средней ширины 6-8 км и длиной 50 км.

Общая территория района составляет 26 791,77 га (крупнейший по территории из городских районов). Площадь жилой и общественно-деловой застройки – 249 га. До 1994 года назывался Сестрорецким.

Большую часть территории района занимают леса, парки, лесопарки, болота и т. д. Более благоприятный в сравнении с остальным Петербургом климат в сочетании с более чистыми северными пляжами Финского залива дает возможность использовать территорию района в курортных и рекреационных целях. Район богат поверхностными водными ресурсами и подземными запасами воды. Исторически сложившаяся курортная направленность развития территории делает ее привлекательной для массового отдыха, занятия спортом, лечения и туризма жителей Петербурга, для всех регионов страны и зарубежья.

**Административное деление.** В состав района входят 11 муниципальных образований: города Зеленогорск и Сестрорецк, поселки Белоостров, Комарово, Молодежное, Песочный, поселок Репино, Серово, Смолячково, Солнечное и Ушково.

**Население.** На 01.01.2021 численность населения составила 78 910 человек.



Рис. 4. Расположение Курортного района в пределах административных границ Санкт-Петербурга

**Промышленность.** На территории района осуществляют деятельность 12 крупных промышленных предприятий, наиболее крупными из них являются автомобильный комплекс завода Хендэ: ООО «ХММР», ООО «Мобис модуль СНГ», ООО «Хендэ Хайско РУС»; ОАО «Сестрорецкий хлебозавод». 865 предприятия малого бизнеса, 1 361 индивидуальный предприниматель.

**Санаторно-курортный комплекс.** На территории района действует более 40 учреждений санаторно-курортного комплекса. Наиболее крупные из них: «Белые ночи», «Дюны», «Северная Ривьера», «Сестрорецкий Курорт»; детские санатории – «Солнечное», «Жемчужина», реабилитационный центр «Детские Дюны».

У Курортного района есть все необходимые предпосылки для превращения в центр медицинского туризма: высокотехнологичная многопрофильная медицина соседствует с развитой санаторно-курортной сетью, центрами восстановительного лечения и реабилитации. Сформирован уникальный кластер здравоохранения, включающий в себя более 20 медицинских организаций различного профиля. Сфера здравоохранения

обеспечивает рабочие места 7,5 тыс. человек – более 17% трудоспособного населения района.

**Жилая недвижимость.** На территории Курортного района расположено порядка 5 200 строений, общей площадью 1 167 тыс. кв. м. 70% от общего количества домов приходится на долю частного фонда (индивидуальные коттеджи, коттеджные поселки, государственные и частные дачи). Специалисты рынка загородной недвижимости делят территорию Курортного района на две зоны:

**Первая зона.** В первую попадает район, расположенный вдоль залива – от Разлива до Зеленогорска. Именно в этих местах стабильный и высокий спрос на участки под ИЖС, дома для постоянного проживания и коттеджи. Это обосновано близостью к заливу и развитой инфраструктурой.

**Вторая зона.** В нее входят населенные пункты, расположенные вдали относительно залива. Это п. Горская, Ушково и находящиеся за железной дорогой участки в г. Зеленогорск, п. Репино, Комарово и Солнечное.

**Уровень социального развития.** Район обеспечен в достаточном объеме общеобразовательными школами, детскими садами. Несколько хуже район обеспечен амбулаторно-поликлиническим обслуживанием, чем большинство районов города. Следует отметить сезонность этого показателя, равно как и некоторых других показателей уровня обеспеченности социально-культурными и бытовыми услугами населению (существенно ухудшаются в летний период в связи увеличением числа жителей).

**Транспортная инфраструктура.** Район местоположения объекта хорошо доступен как автомобильным (в том числе общественным), так и железнодорожным транспортом. Расстояние от центра Санкт-Петербурга до центра Курортного района – около 40 км, время в пути – около 40-50 минут на легковой машине (для сравнения: поездка из одного конца города в другой занимает 1-1,5 часа).

По территории района проходят крупные транспортные магистрали: автомобильная дорога Санкт-Петербург – государственная граница, железнодорожная магистраль Санкт-Петербург – Выборг – Хельсинки, связывающие Санкт-Петербург со странами Скандинавии. Приморское шоссе является автомагистралью общегосударственного значения М-10, а также частью европейской трассы Е-18. Зеленогорское шоссе представляет собой дополнительный транспортный коридор, обеспечивающий пропуск большого количества транспорта.

Наличие развязки Приморского шоссе с КАД в поселке Горская существенно снижает транспортную нагрузку и позволяет добраться до объекта из отдаленных районов Санкт-Петербурга. Качество дорожного покрытия – достаточно высокое, стабильно в течение всего года поддерживается и постоянно улучшается дорожной службой.

Общая протяженность всех улиц, проездов и набережных района – более 415 км.

**Культурно-исторический и архитектурный потенциал.** Район местоположения объекта оценки не очень богат с точки зрения архитектурного наследия. Сказываются его исторически сложившийся социальный статус как курортной зоны, а также последствия войн. Соответственно, официально историко-культурный потенциал этой территории оценивается как незначительный.

В начале XX века район становится популярным дачным местом у творческой интеллигенции Петербурга. В 1948 году поселок Куоккала был переименован в честь И. Е. Репина. Здесь в своей усадьбе «Пенаты» великий художник жил и был похоронен. После войны усадьба была восстановлена, и в ней организован музей. Достопримечательностями района являются также отдельные санаторно-курортные учреждения и курортные зоны в целом (например, «Сестрорецкий курорт», признававшийся в свое время лучшим бальнеологическим курортом в мире).

**Экология.** Курортный район относится к категории самых экологически чистых районов Санкт-Петербурга. При этом, что его площадь составляет более 19% общей площади Санкт-Петербурга, на его территории располагаются лишь 4% от общего числа городских предприятий-загрязнителей. А суммарная масса выбросов этих предприятий в атмосферу составляет всего 3% от общей массы общегородских выбросов. Это примерно столько же,

сколько, например, в Василеостровском районе (который по площади меньше Курортного в 12 раз), или в Красносельском (меньше в 3 раза), или даже в Петергофе вместе с Ломоносовым (меньше почти в 3 раза). При этом доля токсичных отходов 1-4 класса здесь составляет меньше 0,1% от общегородского объема, а нетоксичных – меньше 0,3%.

Вклад Курортного района в общую площадь зеленых насаждений Санкт-Петербурга составляет 17%. Площадь зеленых насаждений всех видов, приходящаяся на одного жителя Курортного района составляет 920 кв. м, а по городу в среднем – 42,3 кв. м. Характерно, что доля зеленых насаждений в самом районе достигает лишь 24% его территории при 27% в среднем по городу. То есть по этому показателю район уступает многим районам Санкт-Петербурга, в том числе, таким как Петроградский (34%) или Колпинский (75%), однако при этом он вдвое превосходит и Пушкин, и Павловск, вместе взятые (12%). Кроме того, оценивая уровень озеленения любой территории, необходимо учитывать реальное состояние зеленых насаждений, которое практически везде в Санкт-Петербурге характеризуется высокой степенью угнетения.

Пляжи на побережье Финского залива: Детский (Ушково), Золотой (Зеленогорск), Комаровский, Чудный (Репино), Сестрорецкий, Дубковский и Ласковый (все Сестрорецк) и Тарховский, а также на озере Разлив: Детский (Северный), Белая Гора, Зеленая Гора и у Дома культуры традиционно являются лучшими в регионе, как по своим природным характеристикам, так и по качеству воды. Господствующим ветром является западный, то есть с Балтийского моря.

**Жилищно-коммунальное хозяйство.** Газификация населенных пунктов – социальная программа, которая реализуется в 47 населенных пунктах в 7 районах Санкт-Петербурга, в том числе в 16 населенных пунктах Курортного района. В 2015 году были завершены работы по газификации жилых домов граждан льготных категорий, проживающих в Курортном районе по 61 адресу.

Теплоснабжение зданий различного назначения на территории Курортного района обеспечивает работа 70 котельных, из которых 59 находятся в долгосрочной аренде ООО «Петербургтеплоэнерго»; 11 принадлежат различным ведомствам, обеспечивающим теплоснабжение объектов жилищной и социальной сферы. Все ведомственные котельные находятся в рабочем состоянии и обеспечивают теплоснабжение объектов жилищного фонда и объектов социального назначения на территории Курортного района.

### **Город Сестрорецк**

Сестрорецк – город в России, внутригородское муниципальное образование в составе Курортного района города федерального значения Санкт-Петербурга. Приморский климатический бальнеогрязевый курорт со своей минеральной водой и лечебными грязями на северном берегу Финского залива Балтийского моря.

Расположен на юге Карельского перешейка. По городу протекает несколько водотоков, связывающих озеро Сестрорецкий Разлив и залив (река Сестра, Гагаринский ручей, так называемая Ржавая канава). На территории города располагаются исторические районы Горская, Александровская, Тарховка, Разлив, Курорт и Дюны.

Железнодорожная станция Сестрорецк и остановочные пункты Горская, Александровская, Тарховка, Разлив и Курорт на линии Санкт-Петербург (Финляндский вокзал) – Белоостров. Расстояние от вокзала города (станция Сестрорецк) до Финляндского вокзала Санкт-Петербурга – 34 километра.

Население города составляет 42 189 жителей, что делает его крупнейшим населённым пунктом Курортного района.

Сестрорецк расположен на перешейке между Финским заливом и озером Сестрорецкий Разлив. Осью города являются Приморское шоссе (автомагистраль «Скандинавия») и железная дорога, идущие с севера на юг. На север они ведут к Белоострову и далее на Выборг и к финляндской границе, на юге – к Санкт-Петербургу. Через юг Сестрорецка (в Горской) проходит Санкт-Петербургская КАД, идущая с востока на запад, на дамбу и далее в Кронштадт.

В городе 23 учреждения рекреационного обслуживания. В городе несколько промышленных предприятий: Сестрорецкий автомобильный завод «Хёндэ», Хлебозавод, Швейная фабрика «Салют». Сестрорецкий инструментальный завод, ранее являвшийся центральным предприятием города, в 2008 году был закрыт.

### Улица Андреева

Улица Андреева – улица в городе Сестрорецке Курортного района Санкт-Петербурга. Проходит от улицы Максима Горького у платформы Курорт до улицы Максима Горького у Верхнего парка.

Первоначально называлась Железнодорожной улицей. Это наименование появилось в начале XX века и связано с тем, что улица начинается и заканчивается у Сестрорецкой железной дорожной линии, образуя её хорду.

В конце 1930-х годов Железнодорожную переименовали в улицу Андреева – в честь директора санатория «Сестрорецкий курорт» в 1930-1935 годах И. Д. Андреева.

Продолжением улицы Андреева на север является пешеходная дорога к санаторию «Сестрорецкий курорт». Она идёт через Сестрорецкую железную дорожную линию, а сразу за нею устроена арка. На участке от Лесной улицы до улицы Максима Горького всю восточную сторону занимает Верхний парк.

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

### 10.4.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Объект расположен в границах Муниципального образования «Город Сестрорецк» Курортного административного района Санкт-Петербурга, юго-восточнее (на расстоянии около 500 м) санатория «Сестрорецкий Курорт».

Доступность железнодорожным транспортом: ж/д станция «Сестрорецк» и ж/д станция «Курорт»:

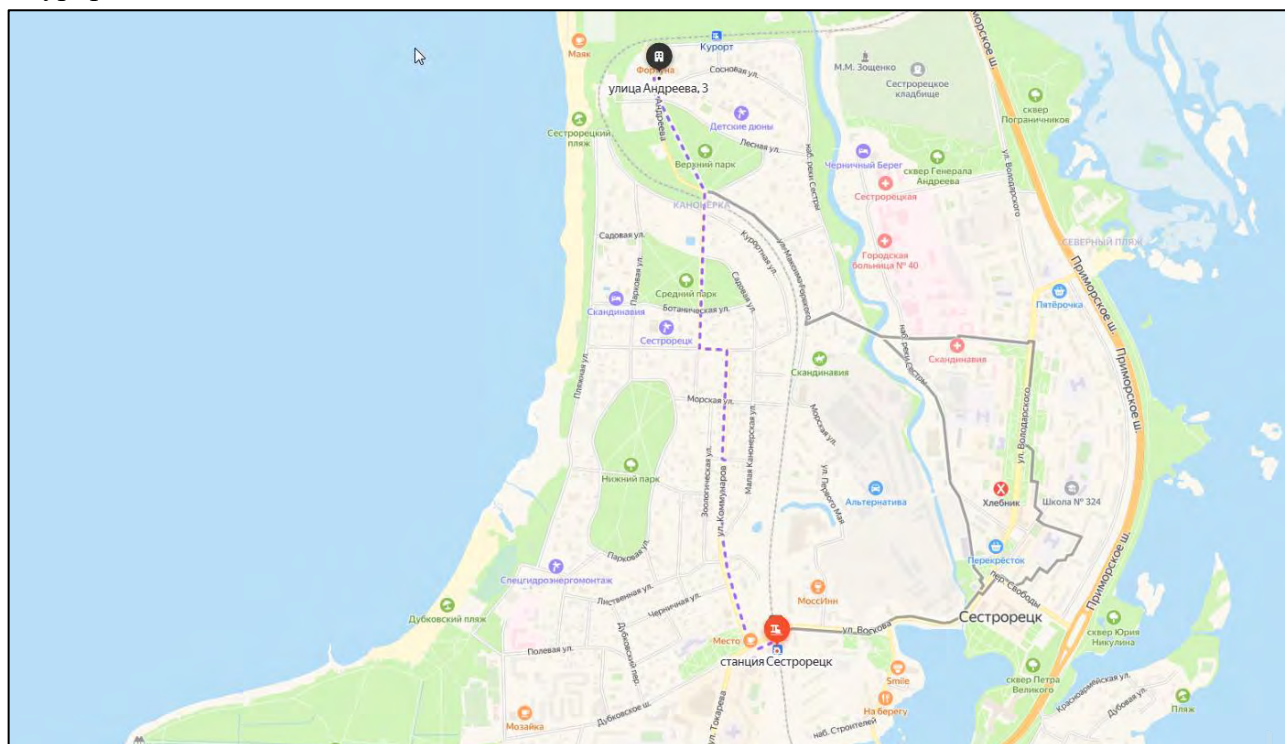


Рис. 5. Местоположение Объекта оценки относительно ж/д станции «Сестрорецк»

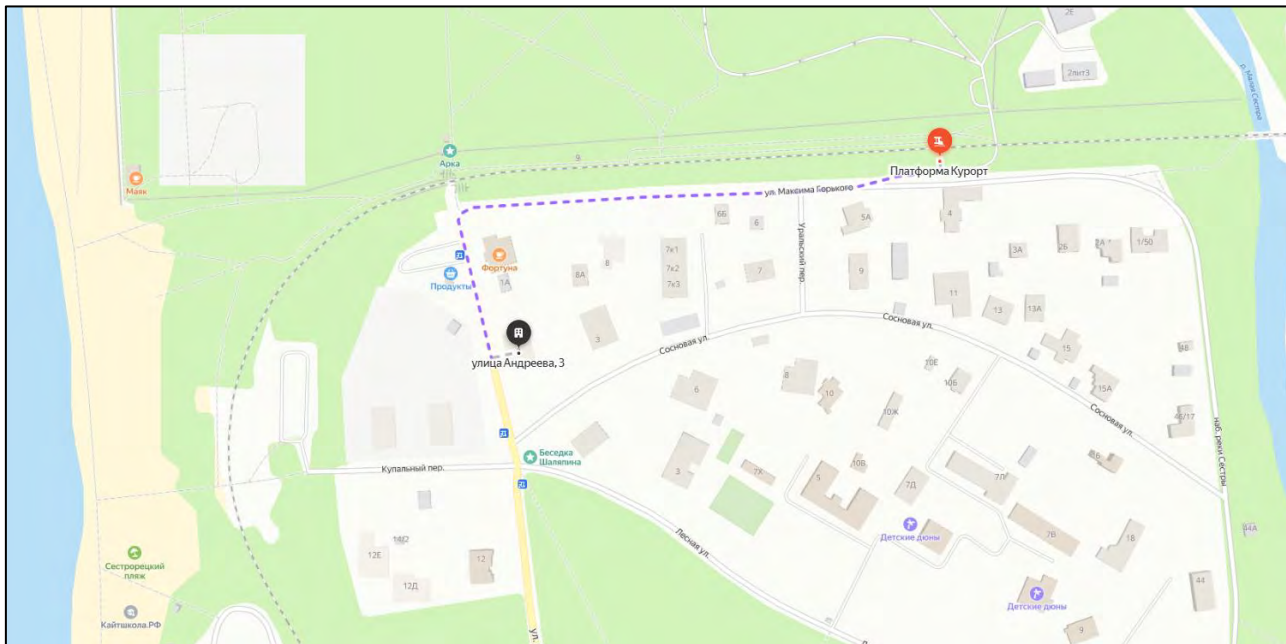


Рис. 6. Местоположение Объекта оценки относительно ж/д станции «Курорт»

Транспортная доступность Объекта оценки оценивается как удовлетворительная, расположение – в черте городской застройки Сестрорецка. Общественный транспорт проходит по Приморскому шоссе (автобус № 211, ст. м. «Черная Речка»), маршрутные такси до ст. м. «Старая Деревня», «Черная Речка», «Финляндский Вокзал»). Среднее время езды до города составляет 20-30 мин.

Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны улицы Андреева. Проезжая часть улицы – с асфальтобетонным покрытием, состояние покрытия хорошее. Доступность автомобильным транспортом: без ограничений.

Ближайший пляж на Финском заливе – Сестрорецкий, на расстоянии около 0,3 км:

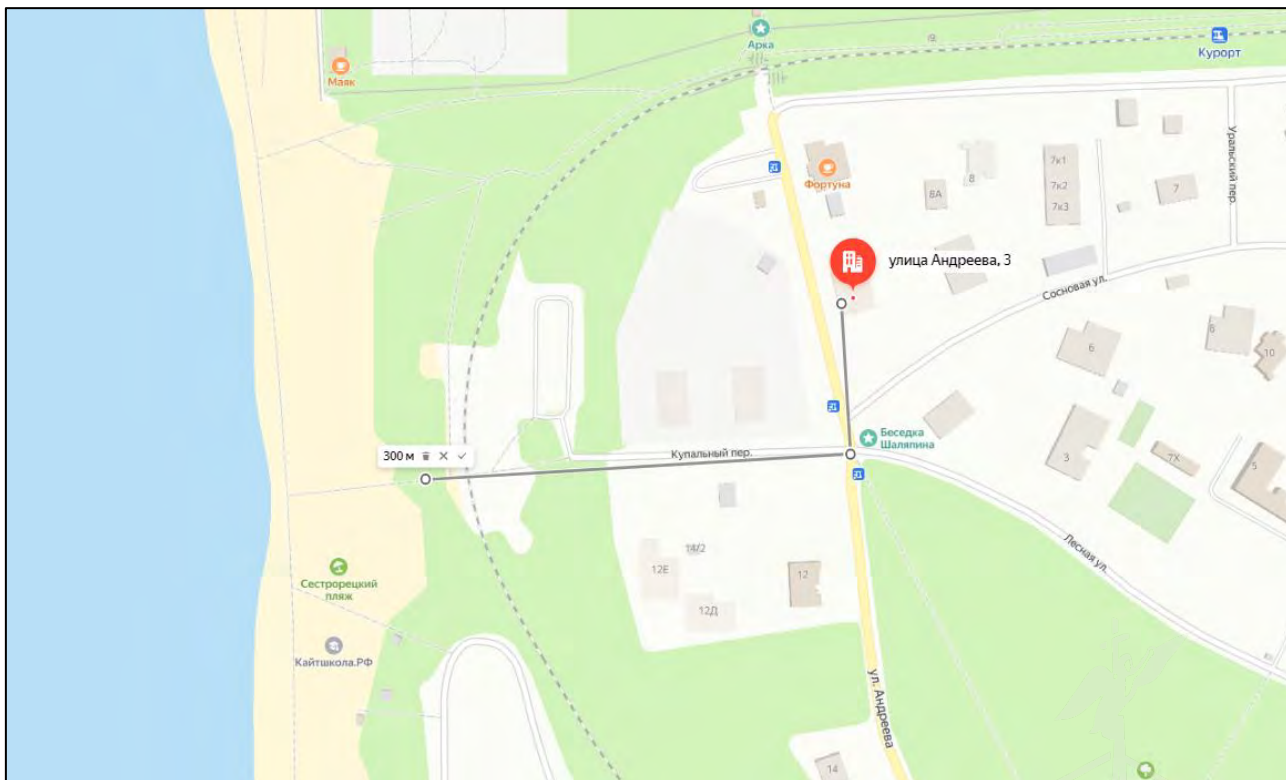


Рис. 7. Местоположение Объекта оценки относительно береговой линии Финского залива (ближайший оборудованный – Сестрорецкий пляж)



**Состояние инженерной инфраструктуры.** Сестрорецк в настоящее время централизованно обеспечен электроэнергией, бытовым газом, водоснабжением и канализацией.

**Характер окружающего типа землепользования.** На территории Сестрорецка выделяются зоны элитной застройки с каменными особняками, по типу пригорода мегаполиса западного образа. В окружении этой застройки формируется соответствующая инфраструктура, ориентированная на элитный отдых. В данной зоне идет активное строительство, как отдельных коттеджей, так и коттеджных поселков. Кроме этого, идет реконструкция санаториев, построенных в советское время и строительство новых.

Вдоль Приморского шоссе расположены объекты общественного питания и развлечения (рестораны, бары), а также мини-гостиницы, ведется строительство новых объектов аналогичного профиля. Кроме этого, на летний период в прибрежной зоне открываются летние кафе и «торговые точки», ориентированные на обслуживание отдыхающих.

Все зоны характеризуются наличием большого количества типовых дач, расположенных в лесном массиве с частичным размещением объектов коттеджной застройки. Инфраструктура развита неоднобразно. Финский залив – в непосредственной близости. Ближайшие объекты социального и торгового назначения (магазины, кафе, почта, отделение банка и т. д.) находятся в черте городской застройки.

Ближайшая окружающая застройка Объекта оценки – аналогичные объекты дачной застройки второй половины XX века, а также современные индивидуальные жилые дома.

**Экологическая характеристика территории.** Экологическая ситуация в Курортном районе считается благоприятной. Близость территории к Финскому заливу делает местоположение Объекта привлекательным с точки зрения экологии.

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 местоположения Объекта оценки выявлены не были. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения территории местоположения Объекта оценки (см. п. 9.2 «Специальные допущения» Отчета).

## 10.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 10.5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку, совместно с нежилым зданием в аренду передается часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка с кадастровым номером 78:38:1112404:10.

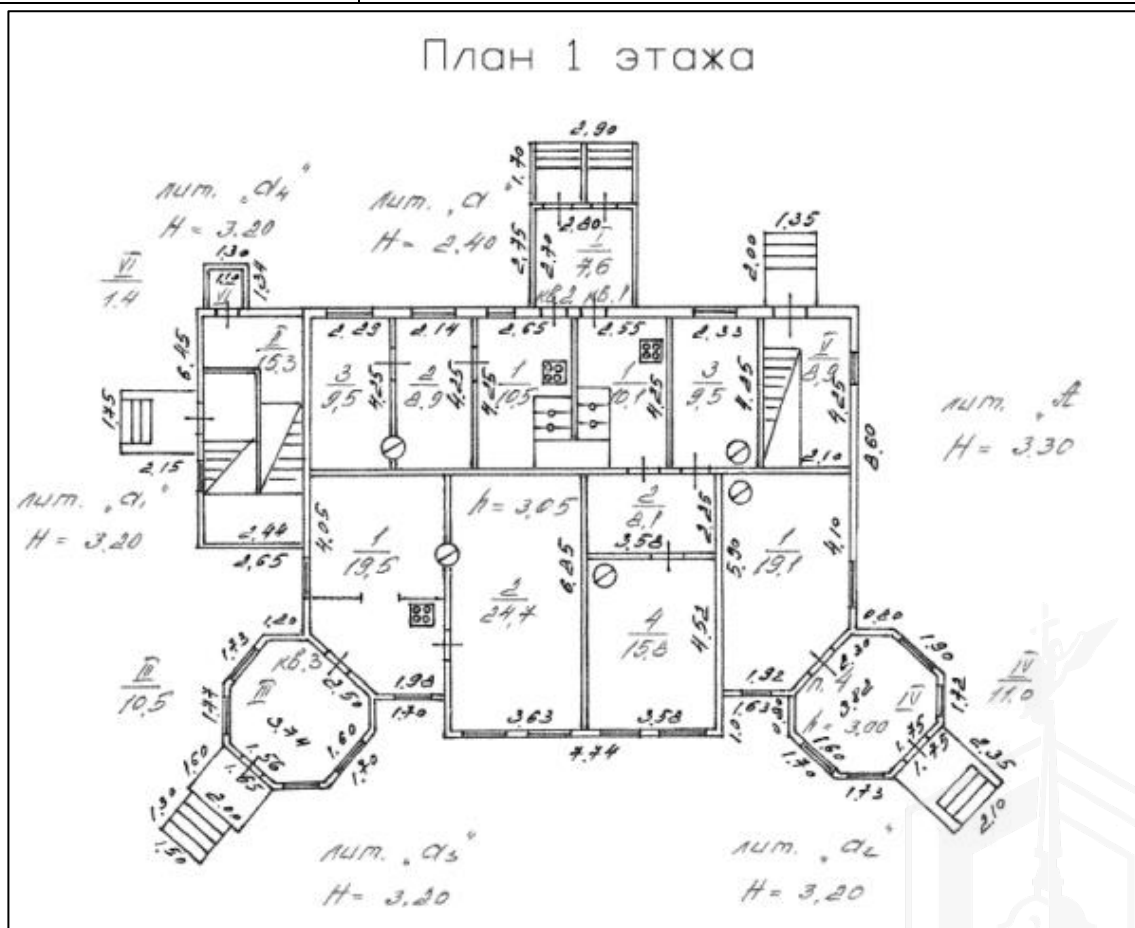
Табл. 1. Количественные и качественные характеристики исходного земельного участка

Показатель	Значение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	78:38:1112404:10
Адрес	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Ведение садоводства
Площадь общая, кв. м	1 902,00
Кадастровая стоимость, руб.	27 619 853,06
Кадастровая стоимость, руб. / кв. м	14 521,48

## 10.5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЖИЛОМ ЗДАНИИ

Табл. 2. Количественные и качественные характеристики нежилого здания

Показатель	Значение
Тип	Объект недвижимости
Вид объекта недвижимости	Здание
Назначение здания	Нежилое
Наименование здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:38:1112404:2037
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:38:1112404:10
Адрес	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А
Площадь, кв. м	488,70
Этажность здания	3, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1917
Состояние	Неудовлетворительное
Кадастровая стоимость, руб.	5 187 913,24
Кадастровая стоимость, руб. / кв. м	10 615,74
Высота потолков, м	3,2; 3,3; 2,4;
Количество входов	Шесть входов в здание
Инженерные коммуникации	По данным акта технического состояния ОКН, подготовленном КГИОП от 04.06.2021, электроснабжение и отопление утрачены, водопровод и канализация отсутствуют. Отопление осуществлялось с помощью печей. В ходе осмотра ГБУ «ГУИОН» коммуникации не выявлены
Текущее использование	Не используется
Сведения о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта	Перепланировки не выявлены, ввиду разрушения здания ОКН и невозможности полноценного осмотра помещений. Согласно письму ККИ от 18.06.2024 № 01-29-222/24-0-1 обследование Объекта на предмет наличия/отсутствия перепланировки/переустройства не проводилось в связи с отсутствием документов технического и кадастрового учета, а также в виду неудовлетворительного состояния Объекта



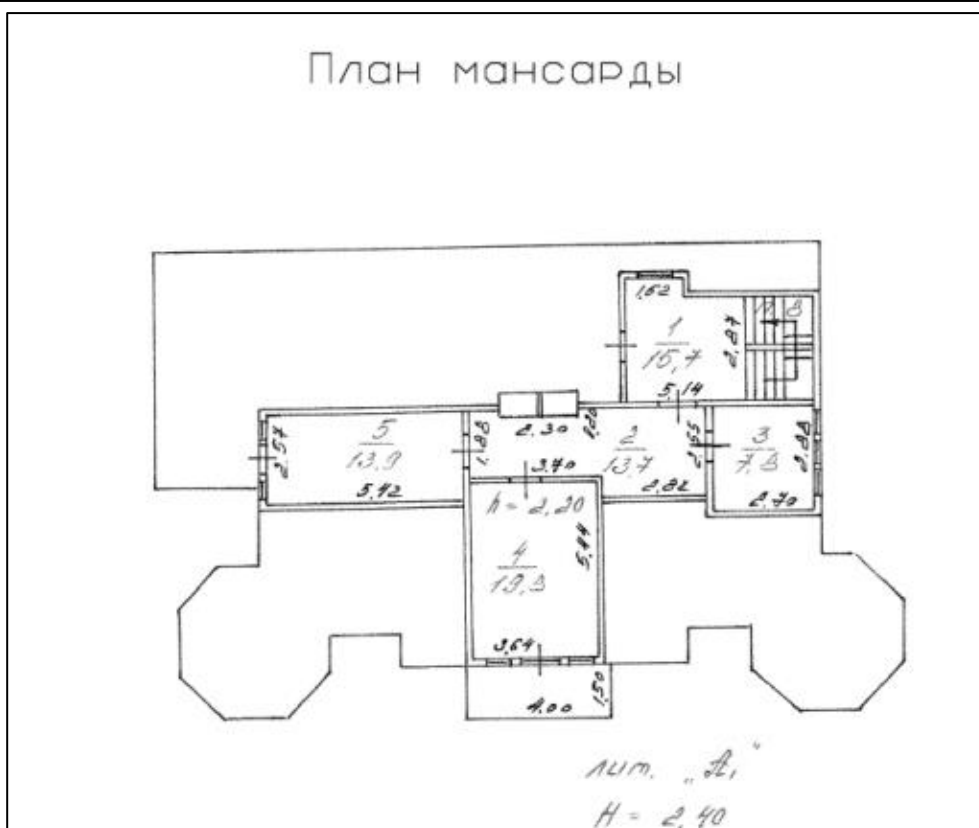
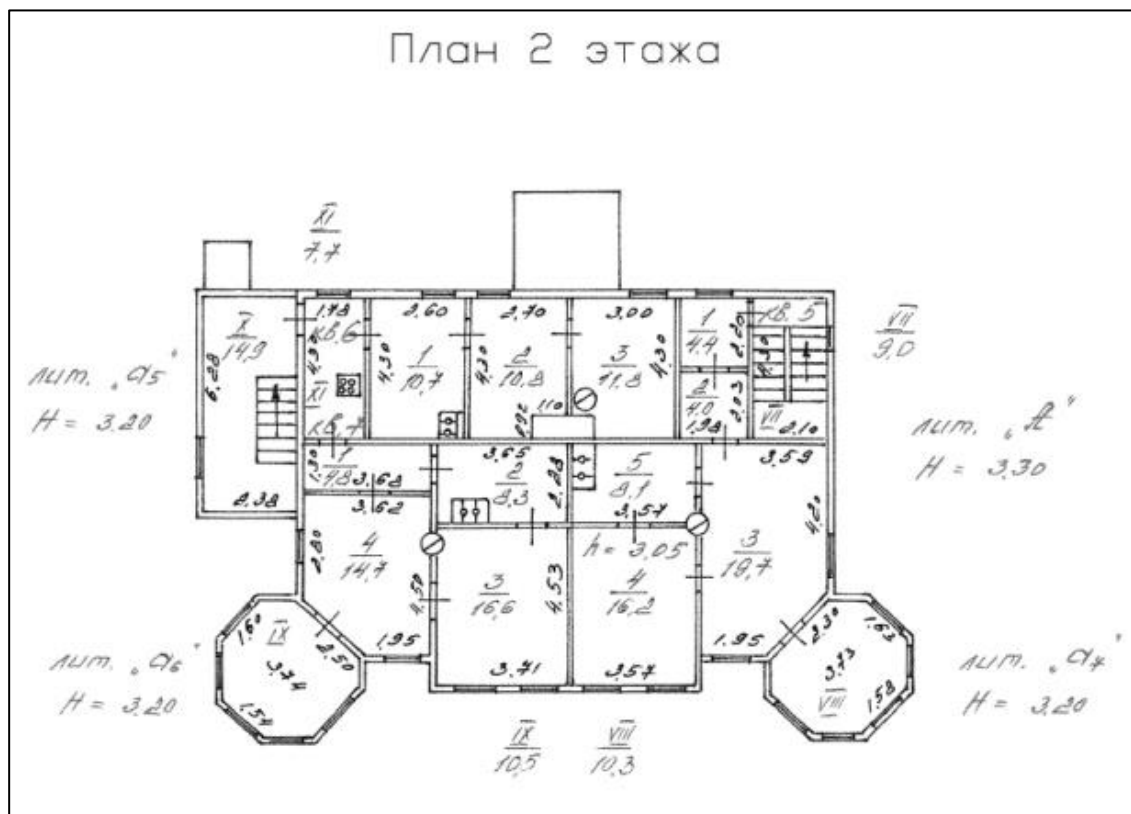


Рис. 8. Поэтажные планы здания

### Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда

Объект представляет собой двухэтажное деревянное здание, вытянутое по оси север-юг с лестничным ризалитом северной части здания и двумя восьмигранными ризалитами с юго-запада и северо-запада, вальмовой кровлей над основным объемом и двускатными кровлями над мезонином северного, южного и западного фасадов. Большая часть кровли, мезонины и один из шатров утрачены вследствие пожара.

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

В рамках Государственного контракта в 2019 г. на Объекте был выполнен полный комплекс первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий, включая установку временного защитного сооружения по периметру здания – металлический каркас с двускатным металлическим покрытием, обтянутый реставрационной сеткой.

Объект имеет один действующий вход (через защитное сооружение).

### Информация о состоянии Объекта

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

По данным Акта технического состояния ОКН, подготовленного КГИОП от 04.06.2021, электроснабжение и отопление утрачены, водопровод и канализация отсутствуют. Отопление осуществлялось с помощью печей. В ходе осмотра коммуникации не выявлены.

В соответствии с таблицей описания состояния для ориентировочной оценки физического износа зданий<sup>4</sup>, общее техническое состояние нежилого здания дачи принимается как «Негодное к эксплуатации».

Табл. 3. Описание состояния здания для ориентировочной оценки физического износа

Физи- ческий износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций здания	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке
21-40	Удовлетвори- тельное	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Неудовлетво- рительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждения ступеней
61-80	Плохое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	<u>Негодное к эксплуатации</u>	<u>Здание в опасном состоянии.</u> <u>Участки стен разрушены,</u> <u>деформированы в проемах.</u> <u>Трещины по перемычкам,</u> <u>простенкам и по всей</u> <u>поверхности стен. Возможны</u> <u>большие искривления</u> <u>горизонтальных линий</u> <u>и выпучивание стен</u>	<u>Полы с большими перекосами и уклонами.</u> <u>Заметные прогибы потолков. Окна и двери с</u> <u>гнилью в узлах и брусьях. В маршах</u> <u>лестниц не хватает ступеней и перил.</u> <u>Внутренняя отделка полностью разрушена</u>

Как было указано ранее, на основании Решения КИО СПб № УРОНФ-1491/20 от 12.08.2020 на площадке АО «РАД» был проведен аукцион по программе «Рубль за метр» в отношении Объекта, по результатам которого 25.11.2020 победителем был признан ИП Павлов Максим Сергеевич (ИНН 782512535034).

<sup>4</sup> Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», М., Финансы и статистика, 2004; Александров В.Т. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. – СПб, 2000

Итоговая цена арендной платы на время проведения работ по восстановлению Объекта определена в размере 228 000 руб. / месяц (при той же стартовой цене 228 000 руб. / месяц, без учета НДС). 01.04.2021 с арендатором заключен договор аренды № 22/ЗД-04883 по 15.12.2069.

Выигравший торги по даче арендатор не смог приступить к работам так как КГИОП неоднократно отказывал ему в согласовании проектной документации. К началу 2024 г. договор аренды был расторгнут, здание законсервировано, его планируют выставить на торги повторно.

#### 10.6. ФОТОГРАФИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

Осмотр Объекта оценки был проведен Оценщиком 10.09.2024.

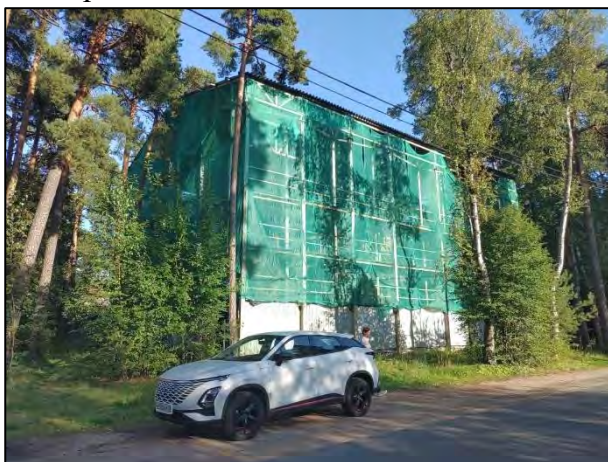


Фото 1.



Фото 2.

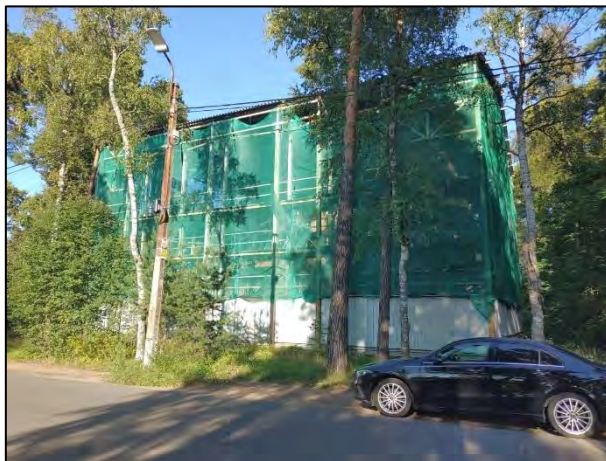


Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.

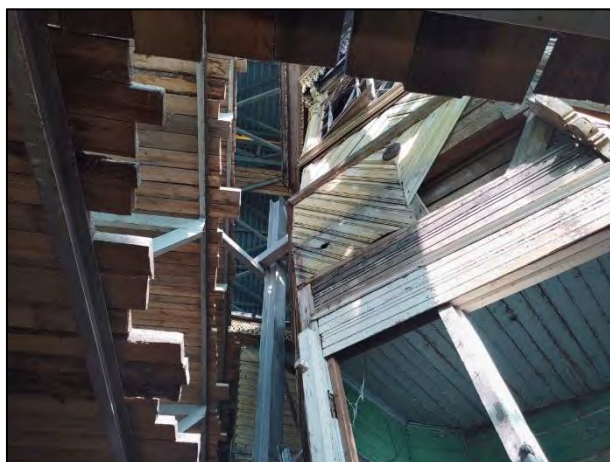


Фото 8.



Фото 9.

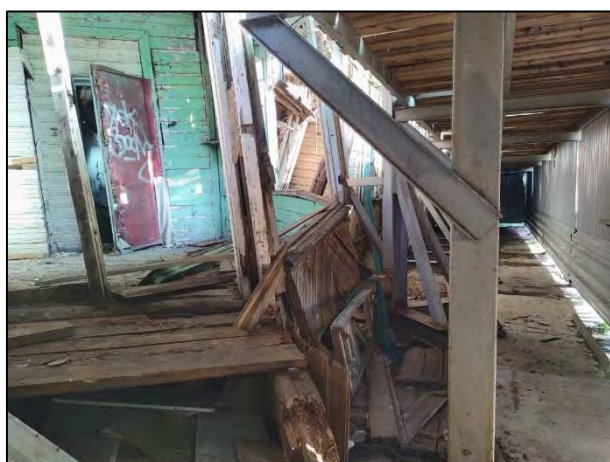


Фото 10.



Фото 11.

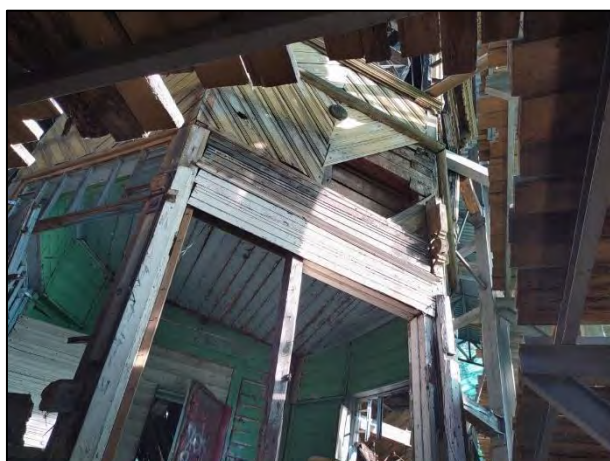


Фото 12.

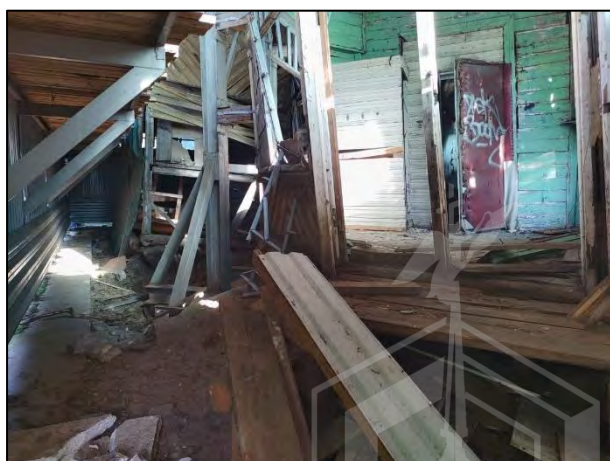


Фото 13.

## **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 ИЮЛЕ 2024 ГОДА**

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне.

В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г.

2. Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г.

4. В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г.

5. Высокая инвестиционная активность сохраняется – по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на +8,3% г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности +22,7% после +15,6% кварталом ранее, а с учетом сезонности инвестиции выросли на +1,1% кв/кв SA.

Инвестиции крупных и средних организаций продолжают показывать двузначные темпы роста – во 2 квартале +11,5% г/г после +14,6% г/г кварталом ранее. Рост к уровню двухлетней давности +26,1% после +13,7%.

По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил +10,9% г/г.

5.1. По видам основных фондов (по полному кругу организаций). Наибольший вклад в рост продолжают давать инвестиции в машины и оборудование при годовых темпах +13,2% г/г (вклад +4,5 п.п., или 54% от роста) во 2 квартале после +28,2% г/г ранее. К уровню двухлетней давности +25,1% после +22,4% кварталом ранее. Ускорились годовые темпы, несмотря на базу, инвестиции в объекты интеллектуальной собственности – +29,1% г/г во 2 квартале после +28,0% г/г ранее (к уровню двухлетней давности +51,8% после +31,0%). Существенно выросли темпы инвестиций в жилые здания и помещения – до +17,2% г/г после +8,1% г/г кварталом ранее.

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации).

Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост частных инвестиций ускорился до +17,4% г/г после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года (к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%). Остается высоким рост инвестиций за счет собственных средств организаций – во 2 квартале +10,6% г/г после +18,0% г/г (к уровню двухлетней давности +30,7% после +13,3%).

5.3. По отраслям экономики (крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности).

Активный рост продолжился в обрабатывающей промышленности – во 2 квартале +23,3% г/г после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счет вложений в машиностроительном (+53,3% г/г после +53,0% г/г) и химическом комплексах (+35,5% г/г после +45,2% г/г).

Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в добывающей промышленности. Так, темпы роста выросли до +21,9% г/г после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году (к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%).

Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в туризме (+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее), строительстве (+30,4% г/г после +29,4% г/г), торговле (+29,3% г/г после +29,4% г/г).

6. Рост объема строительных работ в июле 2024 года в годовом выражении составил +0,5% г/г после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9,1% после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объем строительных работ вырос на +3,3% г/г.

7. Рост объемов оптовой торговли в июле ускорился до +6,0% г/г после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31,7% после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объем оптовой торговли вырос на +9,6% г/г.



8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (в июне -0,3% г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил +0,5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2,0% г/г.

9. В июле 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне (данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности зафиксирован рост на +0,8% после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,3% г/г.

10. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности – +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г.

Оборот розничной торговли в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учетом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г.

Платные услуги населению в июле приросли на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г.

Рост оборота общественного питания в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

11. Инфляция в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26.08.2024 инфляция год к году составила 9,01% г/г (на 19.08.2024 – 9,04% г/г). С начала года по 26.08.2024 потребительские цены выросли на 5,19%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.

12. Уровень безработицы второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%.

Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +6,2% г/г после +8,8% г/г, а ее размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,4% г/г.

По данным Министерства экономического развития России:  
[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_iyul\\_2024\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyul_2024_goda.html)

#### **11.1.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2024 ГОДА**

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

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

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

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

Оборот организаций в январе-июне 2024 года составил 16,3 трлн руб., что на 21,5% больше, чем в соответствующем периоде 2023 года (в январе-июне 2023 года – 13,4 трлн руб.).

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-июне 2024 года составил 110,7% к уровню января-июня 2023 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 84,7% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс промышленного производства в январе-июне 2024 года составил 111,1% к январю-июню 2023 года.

Строительство. В январе-июне 2024 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 261,3 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 1,0% больше, чем в январе-июне 2023 года.

В январе-марте 2024 года объем инвестиций в основной капитал составил 238,9 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 26,3% выше января-марта 2023 года.

Транспорт. Общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-июне 2024 года составил 914,0 млрд руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-июнем 2023 года на 19,1%.

Оборот розничной торговли в январе-июне 2024 года составил 1 342,2 млрд руб., что в сопоставимых ценах больше на 7,3%, чем в январе-июне 2023 года.

Оборот общественного питания в январе-июне 2024 года составил 120,3 млрд руб., что на 9,1% больше, чем в январе-июне 2023 года. Объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе-июне 2024 года составил 464,7 млрд руб. и уменьшился относительно уровня аналогичного периода предыдущего года на 0,8%.

За январь-июнь 2024 года в консолидированный бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 618,6 млрд руб. Общий объем доходов бюджета Санкт-Петербурга увеличился на 13,6% к соответствующему периоду предыдущего года. В том числе объем налоговых и неналоговых доходов составил 598,3 млрд руб., что на 13,8% больше аналогичного периода предыдущего года.

Расходная часть консолидированного бюджета Санкт-Петербурга за январь-июнь 2024 года исполнена в сумме 560,5 млрд руб. Относительно аналогичного периода 2023 года исполнение расходной части консолидированного бюджета увеличилось в абсолютном выражении на 100,1 млрд руб., или на 21,7%.

В январе-мае 2024 года сальдированный финансовый результат организаций сложился в сумме 526,0 млрд рублей, что на 16,3% меньше, чем за соответствующий период 2023 года.

Индекс потребительских цен за январь-июнь 2024 года составил 107,3% к соответствующему периоду прошлого года (105,4% за январь-июнь 2023 года к соответствующему периоду 2022 года), в июне 2024 года к декабрю 2023 года – 103,8% (102,8% в июне 2023 года к декабрю 2022 года).

Реальные денежные доходы населения за январь-март 2024 года составили 94,5%, размер денежных доходов на душу населения за январь-март 2024 года – 65 797,0 руб., потребительские расходы на душу населения за январь-март 2024 года составили 61 640 руб.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-май 2024 года, составила 102 259,0 руб. (113,5% к уровню январю-мая 2023 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 105,9% к январю-маю 2023 года.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 июня 2024 года составила 5 599,8 тыс. чел. и с начала года увеличилась на 2,0 тыс. чел., или на 0,04%.

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 1 ПОЛУГОДИЯ 2024 ГОДА В СЕГМЕНТЕ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ**

#### **Предложение и спрос**

подавляющее большинство отдельно стоящих зданий Санкт-Петербурга, предлагаемых в аренду и выставленных на продажу, традиционно являются историческими зданиями высотой не более 5 этажей, прошедшими капитальный ремонт или реконструкцию, а также имеющими внутренний двор и (или) открытую парковку с возможностью подъезда малотоннажного грузового транспорта (например, «ГАЗель»).

К числу таких зданий можно отнести бывшие жилые дома и объекты социального назначения (например, детские сады, школы, прачечные, дома быта, общественные туалеты,

водонапорные башни и т.п.), а также бывшие и действующие административные здания (по сути своей они являются бизнес-центрами класса «С»), деловые комплексы и производственно-складские объекты (фабрики, заводские цеха и т.д.).

С 2006 года ГБУ «ГУИОН» ведет мониторинг рынка аренды и продажи помещений нежилого фонда и отдельно стоящих зданий. База предлагаемых в аренду и выставленных на продажу отдельно стоящих зданий коммерческого использования за 1 полугодие 2024 года включила 899 объектов общей площадью 2785,2 тыс. кв.м, в том числе: 224 объекта аренды (778,7 тыс. кв.м) и 675 объекта продажи (2006,6 тыс. кв.м).

Доля предложения отдельно стоящих зданий Санкт-Петербурга, расположенных в его центральных районах (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный), в 1 полугодии 2024 года составила 35,9%, в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) – 45,7%, в периферийных районах (Красносельском, Колпинском, Кронштадтском, Курортном, Пушкинском, Петродворцовом) – 18,4%.

При этом лидерами по предложению аренды и продажи отдельно стоящих зданий в 1 полугодии 2024 года стали: Центральный (12,2% от общего числа предложений), Адмиралтейский (11,1%) и Московский (7,6%) районы.

Сроки экспозиции ОСЗ на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга как показатель степени их ликвидности (способности быть реализованными быстро и по цене, соответствующей их качеству и уровню рыночного спроса) для объектов производственного назначения в среднем составили: 8,9 (2-29) мес. во 2 квартале 2024 года; 9,8 (2-36) мес. в 1 квартале 2024 года.

Для объектов общественного назначения сроки экспозиции составили: 6,3 (2-17) мес. во 2 квартале 2024 года; 8,4 (3-18) мес. в 1 квартале 2024 года.

Табл. 4. Типичные для рынка недвижимости Санкт-Петербурга сроки экспозиции коммерческих зданий и помещений в 1 полугодии 2024 года, месяцы

№	Назначение объектов	2 квартал 2024		1 квартал 2024	
		среднее значение	диапазон	среднее значение	диапазон
<b>1</b>	<b>Объекты производственного назначения</b>	<b>8,9</b>	<b>2-29</b>	<b>9,8</b>	<b>2-36</b>
1.1	Производственные здания и помещения	10	6-19	9	7-20
1.2	Складские здания и помещения отапливаемые	6	2-14	5	2-14
1.3	Складские здания и помещения неотапливаемые	7	2-15	7	5-16
1.4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	6	3-15	7	5-15
1.5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	6	4-12	6	4-12
1.6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	3-8	5	3-11
1.7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	7-18	11	8-19
1.8	Нефтебазы	16	11-29	23	18-36
1.9	С/х здания и сооружения, используемые для хранения, производства и первичной переработки с/х продукции (для содержания с/х животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках с/х назначения)	8	4-20	10	5-21
1.10	Складские комплексы (продаваемые совместно здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями)	8	4-15	8	4-15
1.11	Производственные комплексы (продаваемые совместно здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями)	12	9-23	12	9-23
1.12	С/х комплексы (продаваемые совместно земельные угодья, здания и сооружения с/х, административного и вспомогательного назначения)	14	8-26	15	9-27
<b>2</b>	<b>Объекты общественного назначения</b>	<b>6,3</b>	<b>2-17</b>	<b>8,4</b>	<b>3-18</b>
2.1	Административные (офисные) помещения и здания	7	3-14	8	4-15
2.2	Коммунально-бытовые здания и помещения	9	6-17	10	6-17
2.3	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	5-17	10	6-18

№	Назначение объектов	2 квартал 2024		1 квартал 2024	
		среднее значение	диапазон	среднее значение	диапазон
2.4	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	2-11	8	4-13
2.5	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	2-11	8	4-13
2.6	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	5-12	9	7-14
2.7	Придорожные гостиницы, мотели	5	3-10	6	3-10
2.8	Базы отдыха, санатории	8	6-13	10	7-15
2.9	Автосалоны (капитальные здания)	6	4-11	9	6-13
2.10	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	3-8	6	4-9

### 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.

Основные ценообразующие факторы отдельно стоящих зданий различаются в зависимости от их назначения. Для сегмента торговли ими являются:

- местоположение (приближенность к центру города, престижность адреса и т.д.);
- площадь, планировка и этажность;
- «проходимость» места (интенсивность пешеходных и транспортных потоков);
- формат арендатора (узкоспециализированные торговые форматы или форматы, предлагающие покупателям комплекс товаров и услуг, например: DIY, house-keeping, on stop shopping, outlet, ритейл-парк);
- специализация арендатора/покупателя (наиболее высокие арендные ставки и цены устанавливаются занимающим небольшие площади салонам сотовой связи, ювелирным магазинам, операторам снековой продукции,<sup>5</sup> маникюрным и парикмахерским салонам, магазинам бижутерии и аксессуаров, цветочным магазинам, салонам оптики, магазинам подарков, сувенирным лавкам и т.п.);
- функция арендатора (розничная торговля, общественное питание, развлечения, сфера услуг и т.д.) и степень его значимости для арендодателя (якорная функция<sup>6</sup>).

Для зданий офисного назначения ценообразующими факторами являются:

- класс (определяет состояние помещений, уровень отделки, степень комфортабельности и т.д.);
- доступность с точки зрения удобства подхода/подъезда для персонала и клиентов;
- наличие охраняемой парковки и ее характеристики (подземная/наземная, открытая/закрытая и т.д.);

<sup>5</sup> Шоколад, марципан, орехи, мармелад, чипсы, попкорн, сухарики, суши и т.д.

<sup>6</sup> Функция якорного арендатора, выполняемая специализированным магазином или группой магазинов, заключается в генерации людских потоков, то есть в привлечении посетителей и определении специфики торгового центра.

- уровень контроля доступа (наличие вневедомственной охраны, сторожа, пропускной системы и т.д.);
- наличие провайдера услуг связи.

В сегменте зданий производственно-складского назначения к основным ценообразующим факторам относятся:

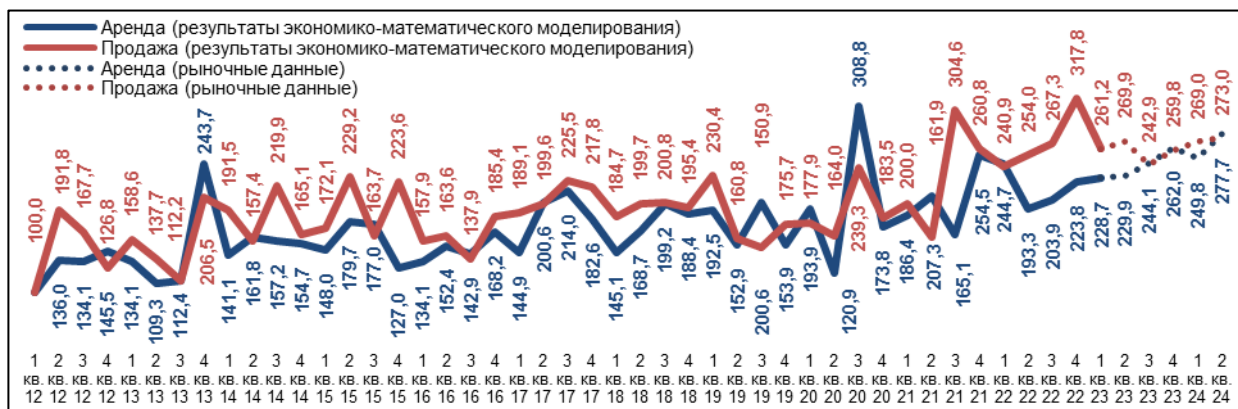
- состояние (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт);
- планировка и площадь помещений (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты);
- высота потолков (помещения с большей высотой потолка более востребованы в связи с их высокой функциональностью);
- наличие элементов благоустройства и коммуникаций (электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации);
- тип входа (как правило, отдельный или общий со двора или через проходную);
- обеспечение погрузо-разгрузочных работ (оснащенность грузовыми лифтами, кранами, тельферами, подъездными путями для различных видов транспорта, а также наличие погрузчиков).

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

#### Арендные ставки и цены

В 1 квартале 2024 года относительно 1 квартала 2023 года на рынке отдельно стоящих зданий уровень арендных ставок вырос на 9,2%, а уровень цен – на 3%.

Во 2 квартале 2024 года относительно 2 квартала 2023 года уровень арендных ставок вырос на 20,8%, а уровень цен – на 1,1%:



Источники: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования) и база объявлений ЦИАН (spb.cian.ru)

Рис. 9. Динамика арендных ставок и цен за ОСЗ (в рублях), %

В 1 квартале 2024 года средняя ставка за аренду отдельно стоящих зданий составила 1229 (от 150 до 4248) руб./кв.м в мес., во 2 квартале 2024 года – 1366 (от 150 до 5000) руб./кв.м в мес.

Средняя цена отдельно стоящих зданий составила 150,7 (от 8,9 до 992,6) тыс. руб./кв.м в 1 квартале и 153 (от 8,9 до 971,4) тыс. руб./кв.м во 2 квартале.

Табл. 5. Арендные ставки и цены за ОСЗ

Районы	Тип	2 квартал 2024		1 квартал 2024	
		среднее значение	диапазон	среднее значение	диапазон
Центральные (Адмиралтейский, Петроградский, Василеостровский, Центральный)	ст. аренды, руб./кв.м в мес.	1560,5	583-5000	1532,0	600-3333
	цена, руб./кв.м	221176,5	42889-971370	193314,2	40557-861111

Районы	Тип	2 квартал 2024		1 квартал 2024	
		среднее значение	диапазон	среднее значение	диапазон
Удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	ст. аренды, руб./кв.м в мес.	1406,7	417-3800	1149,8	385-3993
	цена, руб./кв.м	128052,7	29408-500000	142367,3	20126-992647
Периферийные (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	ст. аренды, руб./кв.м в мес.	887,5	150-2300	874,8	150-4248
	цена, руб./кв.м	84772,2	8897-298258	87695,4	8897-233333

Источник: база объявлений ЦИАН ([spb.cian.ru](http://spb.cian.ru))

Скидка на торг при аренде и продаже отдельно стоящих зданий вместе с земельным участком в 1 полугодии 2024 года составила в среднем:

- 3,5% и 4% для зданий торгового назначения;
- 4,5% для офисных и других общественных зданий;
- 3,5% и 4,5% для зданий складского назначения;
- 7,5% и 9% для зданий производственного назначения.

Табл. 6. Скидки на торг при аренде и продаже ОСЗ в 1 и 2 кварталах 2024 года

Тип сделки	Отдельно стоящие здания совместно с земельным участком по функциям использования							
	торговые		офисные		складские		производственные	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
<b>2 квартал 2024 года</b>								
Аренда	3	2-7	4	4-9	3	3-8	6	4-14
Продажа	3	3-8	4	3-11	4	3-12	7	5-17
<b>1 квартал 2024 года</b>								
Аренда	4	3-8	5	3-10	4	2-10	9	5-18
Продажа	5	3-10	5	3-11	5	2-14	11	7-22

**Примечание** - наибольшая скидка при аренде и продаже зданий характерна для объектов большой площади, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, наименьшая - для объектов малой и средней площади, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Источник: Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statiel.ru/statistika-rynka>)

Коэффициенты капитализации по данным ГБУ «ГУИОН» составили:

- 8,5% (6-10,2%) в сегменте торговых помещений;
- 8,8% (6,1-10,5%) в сегменте офисных помещений;
- 10,9% (7,6-13%) в сегменте производственно-складских помещений.

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ставка капитализации по итогам 2 и 1 кварталов 2024 года составила:

- 9% (8-11%) и 9% (8-12%) в сегменте торговых помещений;
- 11% (8-14%) и 11% (8-14%) в сегменте офисных помещений;
- 11% (10-13%) и 11% (10-13%) в сегменте складских помещений;
- 16% (14-20%) и 17% (14-23%) в сегменте производственных помещений.

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.

### 11.3.3. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Составляющие операционных расходов:

- охрана внешней территории;
- эксплуатация центрального инженерного оборудования;
- уборка внешней территории, а также сбор, вывоз и утилизация снега;
- страхование имущества (ответственности арендатора перед третьими лицами);
- вознаграждение управляющей компании.

Вышеперечисленные статьи операционных расходов связаны с деятельностью управляющих компаний по эксплуатации крупных коммерческих объектов (бизнес-центров, торговых комплексов и др.).

При аренде отдельно стоящих зданий без привлечения управляющей компании эксплуатационные и другие подобные расходы оплачиваются арендатором либо самостоятельно, либо включены в арендную плату согласно договору аренды.

На практике под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные расходы, помимо эксплуатационных, включают также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества, отчисления на капитальный ремонт<sup>7</sup>).

Ставка налога на недвижимое имущество, с 01.01.2016 рассчитываемого по кадастровой стоимости, в Санкт-Петербурге в 2024 году составляет 1,5-2,2%<sup>8</sup>.

**Процент недозагрузки помещений и потерь от недосбора арендной платы** рассчитывается по формуле:<sup>9</sup>

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

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

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

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

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

Общее число арендных периодов определяется средней продолжительностью сроков арендных договоров, которые обычно составляют от 11 мес. до 5 лет.

Период, необходимый для поиска новых арендаторов, на основании анализа рыночной информации, полученной от риелторов, составляет в среднем от 3 месяцев до 1 года. При минимальном значении срока аренды в размере 11 мес. и сроке экспозиции – 3 месяца процент потерь от недозагрузки офисных помещений составит 27%, при максимальном значении срока аренды в течение 5 лет и сроке экспозиции – 12 мес. процент потерь от недозагрузки офисных помещений составит 20%.

**Платежи за коммунальные услуги** (плата за электроэнергию, канализацию, тепло и водоснабжение и т.п.), как правило, оплачиваются арендатором дополнительно.

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

Табл. 7. Тарифы на коммунальные услуги для прочих потребителей с 01.12.2022

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

В 1 полугодии 2024 года среднемесячный размер коммунальных платежей составил:

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

<sup>7</sup> Взнос на капитальный ремонт, на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.23 №1386 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2024 году», составляет 11,9-12,99 руб./кв.м общей площади помещений в месяц в зависимости от типа строения и наличия лифта

<sup>8</sup> Закон Санкт-Петербурга от 26.11.03 № 684-96 «О налоге на имущество организаций» (ред. от 23.11.23)

<sup>9</sup> <https://dpo-group.ru/business/report7-4.asp>



- для офисных помещений – 66,4-99,6 руб./кв.м;
- для производственно-складских помещений – 33,3-49,8 руб./кв.м;
- для ПСН – 116,1-132,8 руб./кв.м.

#### 11.3.4. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОГРАММЫ «РУБЛЬ ЗА МЕТР»<sup>10</sup>

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

Программа «Рубль за метр» направлена на привлечение инвесторов для восстановления и вовлечения в оборот неиспользуемых объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии. Разработана Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга совместно с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Программа предусматривает следующую схему:

1. Объект культурного наследия предоставляется в аренду на 49 лет по результатам торгов.
2. Начальная цена торгов устанавливается на основании отчёта о рыночной оценке, подготовленного независимым оценщиком.
3. Арендатор в течение 7 лет проводит ремонтные/реставрационные работы в отношении объекта. При этом первые 2 года предоставляются для разработки и согласования проектной документации; оставшиеся 5 лет отводятся на выполнение самих работ.
4. Во время проведения реставрационных работ арендатор платит арендную плату в размере, определённом по результатам аукциона.
5. После окончания и приёмки ремонтных/реставрационных работ объекта арендатор получает право обратиться в КИО с заявлением об установлении минимальной ставки арендной платы в размере 1 рубль за 1 кв. м в год.

Если арендатор закончит ремонт/реставрацию объекта раньше 7 лет, то льготная арендная плата в размере 1 рубль за 1 кв. м в год будет установлена раньше. И наоборот, в случае неисполнения обязанностей по восстановлению объекта в течение установленного срока город может расторгнуть договор.

Арендовать «за 1 рубль» можно неиспользуемый нежилой объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии. Неудовлетворительное состояние объекта культурного наследия устанавливается КГИОП на основании соответствующего акта при наличии у объекта соответствующих признаков, предусмотренных федеральным законодательством.

Ремонтные/реставрационные работы в отношении объекта культурного наследия проводятся арендатором на основании задания на проведение работ и разрешения на проведение работ, выданных КГИОП, и проектной документации, прошедшей государственную историко-культурную экспертизу и согласованной КГИОП.

В 2019-2024 гг. своих арендаторов по программе нашли 9 объектов, сведения о которых представлены в табл. далее. Все арендные ставки указаны без учета НДС.

Максимальное значение арендной ставки составило 3 476 руб. / кв. м / мес. по объекту, реализованному в 2019 году, при этом начальная арендная плата составила 289 000 руб., а сделка состоялась с превышением по цене 2 557 650 руб. / кв. м / мес., без учета НДС. Превышение очевидно является обоснованным – это ОКН регионального значения

<sup>10</sup> <https://commim.spb.ru/Web/Static/programma-rubl-za-metr>

«Особняк-контора и здание библиотеки лесопильного производства Ф.Я. и Н.Я. Колобовых», здание фактически расположено на первой линии Песочной набережной, на пересечении ул. Большая Зеленина, Левашовского проспекта и Песочной набережной, и имеет прекрасные видовые характеристики. В 2021 г. была проведена реставрация здания и величина арендной ставки на период проведения оценки составляет 2 000 руб. / кв. м (опубликованное предложение<sup>11</sup>).

Вторая по величине арендная ставка – 1 658 руб. / кв. м / мес. – была получена 06.03.2024 на торгах по аренде ОКН регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.». Торги также состоялись с превышением, при начальной цене 201 826,50 руб. в месяц арендная плата составила 1 019 224,23 руб. / мес. Очевидно, в данном случае имеет значение жилое назначение здания и его выгодное местоположение.

Минимальная арендная ставка – 174 руб. / кв. м / мес. – была достигнута на торгах 20.03.2024 по объекту по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А. Вероятно, данная арендная ставка учитывает расположение объекта в периферийном районе города.

Также в таблицах далее представлены данные по объектам, торги по которым не состоялись в 2023 году (также по одному объекту торги назначены на 09.10.2024). В представленной выборке из семи объектов шесть представляют собой деревянные дачи и жилые дома, и значения арендных ставок по ним ниже, чем по кирпичным – минимальное значение составляет 50 руб. / кв. м / мес., максимальное – 139 руб. / кв. м / мес.

<sup>11</sup> <https://spb.move.ru/objects/9254072918/>



Табл. 8. Сведения о состоявшихся в 2019-2024 гг. торгах по аренде зданий в неудовлетворительном состоянии (объекты 1-5)

Характеристика	Объекты-аналоги				
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес местоположения	Санкт-Петербург, Большая Зеленина улица, дом 43а, литера Б	Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 1, строение 1	Санкт-Петербург, Кадетская линия, дом 21, литера А	Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1	Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А
Кадастровый номер здания	78:07:0003202:1020	78:31:0001185:1010	78:06:0002011:2006	78:06:0002025:3341	78:06:0002122:228
Ограничения КГИОП	ОКН регионального значения «Особняк-контора и здание библиотеки лесопильного производства Ф.Я. и Н.Я. Колобовых»	ОКН федерального значения «Конюшенное ведомство»	ОКН федерального значения «Дом А.П. Брюллова (П.Ю. Сюзора)»	ОКН регионального значения «Главное здание», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Лечебница для нервнодушевнобольных Бари А.Э.»	ОКН регионального значения «Особняк Г.К. Мессонье»
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	12.09.2019	30.05.2022	20.07.2022	23.11.2022	17.11.2022
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"
Адм. район СПб	Петроградский	Центральный	Василеостровский	Василеостровский	Василеостровский
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
Общая площадь, кв. м	735,70	13 511,40	2 014,10	949,70	431,30
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Деревянное	Кирпичные
Этажность	2, подвал	5, в том числе подземных 1	1,2,3, подвал, цоколь	3, в том числе подземных 1	3, в том числе подземных 0
Оценка состояния	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Инженерные коммуникации	Коммуникации есть	Коммуникации есть	Объект отключен от инженерных сетей	Коммуникации есть	Коммуникации есть
Арендная плата, руб. / объект / мес.	2 557 650	3 354 167	704 667	287 500,00	115 500,00
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	3 476	248	350	303	268
НДС в составе арендной ставки	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	без учета НДС	без учета НДС
Источник информации	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/10053">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/10053</a>	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2079">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2079</a>	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2135">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2135</a>	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2053">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2053</a>	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2365">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2365</a>

Табл. 9. Сведения о состоявшихся в 2019-2024 гг. торгах по аренде зданий в неудовлетворительном состоянии (объекты 6-9)

Характеристика	Объекты-аналоги			
	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
Адрес местоположения	Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А	Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л	Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А	Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Кадастровый номер здания	78:34:0010342:2011	78:36:0005116:1007	78:31:0001706:3012	78:40:1916402:3050
Ограничения КГИОП	ОКН регионального значения «Комплекс домов по ул. Урицкого, 35, 42, 43, 51, 54»	ОКН регионального значения «Здание детского сада» в составе комплекса ОКН регионального значения «Батенинский жилмассив»	ОКН регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.»	ОКН регионального значения «Казарма» в составе комплекса объектов культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	01.11.2023	13.12.2023	06.03.2024	20.03.2024
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"
Адм. район СПб	Кронштадтский	Выборгский	Центральный	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
Общая площадь, кв. м	927,90	654,10	614,70	2 266,10
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Этажность	3, в том числе подземных 0	2, в том числе подземных 0	1, в том числе подземных 1	3, в том числе подземных 0
Оценка состояния	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Инженерные коммуникации	Коммуникации есть	Коммуникации есть	Коммуникации есть	Коммуникации есть
Арендная плата, руб. / объект / мес.	171 661,50	179 468,69	1 019 224,23	394 679,08
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	185	274	1 658	174
НДС в составе арендной ставки	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС
Источник информации	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2367">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2367</a>	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3389">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3389</a>	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3632">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3632</a>	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3681">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3681</a>

Табл. 10. Сведения о назначенных и несостоявшихся в 2023 г торгах по аренде зданий в неудовлетворительном состоянии (объекты 1-4)

Характеристика	Объекты-аналоги			
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес местоположения	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 84а, литер Е	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 22, литер А	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 8, литер А	Санкт-Петербург г, Ломоносов г, Еленинская ул, дом 26/13, литер А
Кадастровый номер здания	78:40:1930402:1025	78:40:0019312:1052	78:40:0019312:2511	78:40:0020521:3008
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав				
Передаваемые имущественные права	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Ограничения КГИОП	ОКН федерального значения «Оранжерея», входящего в составе ансамбля «Дворцово- парковый ансамбль «Собственная дача»	ОКН регионального значения «Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)»	ОКН регионального значения «Усадьба архитектора Е. Гана (главный дом с территорией)»	ОКН регионального значения «Жилой дом»
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки				
Вид оплаты	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный
Условия кредитования	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Иные условия	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка				
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	Торги назначены на 09.10.2024	28.06.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок	28.06.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок	27.12.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"
Иные условия	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Местоположение объекта				
Адм. район СПб	Петродворцовый	Петродворцовый	Петродворцовый	Петродворцовый
Физические характеристики объекта				
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
Общая площадь, кв. м	271,70	312,50	395,70	812,40
Материал стен	Кирпичные	Деревянное	Деревянное	Деревянное
Этажность	1, в том числе подземных 0	2, в том числе подземных подвал	2, в том числе подземных 0	3, в том числе подземных 1
Оценка состояния	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Инженерные коммуникации	Коммуникации есть	Коммуникации есть	Коммуникации есть	Коммуникации есть
Экономические характеристики				
Уровень операционных расходов	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Характеристика	Объекты-аналоги			
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес местоположения	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 84а, литер Е	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 22, литер А	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 8, литер А	Санкт-Петербург г, Ломоносов г, Еленинская ул, дом 26/13, литер А
Кадастровый номер здания	78:40:1930402:1025	78:40:0019312:1052	78:40:0019312:2511	78:40:0020521:3008
Состав арендаторов, иные характеристики	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Арендная плата, руб. / объект / мес.	15 750,0	35 625,0	43 125,0	112 720,0
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	58	114	109	139
НДС в составе арендной ставки	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
Источник информации	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3846">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3846</a>	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2369">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2369</a>	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2368">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2368</a>	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/58">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/58</a>

Табл. 11. Сведения о несостоявшихся в 2023 г торгах по аренде зданий в неудовлетворительном состоянии (объекты 5-7)

Характеристика	Объекты-аналоги		
	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Адрес местоположения	Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 7, литер А	Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 5, литер А	Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 2, литер А
Кадастровый номер здания	78:40:0009035:2096	78:40:0009035:2095	78:40:0009035:2093
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав			
Передаваемые имущественные права	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Ограничения КГИОП	ОКН регионального значения «Жилой дом», в составе объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей»	ОКН регионального значения «Жилой дом», в составе объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей»	ОКН регионального значения «Жилой дом», в составе объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей»
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки			
Вид оплаты	Рыночный	Рыночный	Рыночный
Условия кредитования	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Иные условия	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка			

Характеристика	Объекты-аналоги		
	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Адрес местоположения	Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 7, литер А	Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 5, литер А	Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 2, литер А
Кадастровый номер здания	78:40:0009035:2096	78:40:0009035:2095	78:40:0009035:2093
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	05.04.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок	05.04.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок	05.04.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"
Иные условия	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Местоположение объекта			
Адм. район СПб	Красносельский	Красносельский	Красносельский
Физические характеристики объекта			
Тип объекта	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой
Общая площадь, кв. м	575,10	854,30	974,80
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Этажность	2	2	2
Оценка состояния	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное (утрачен после пожара)	Неудовлетворительное
Инженерные коммуникации	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Экономические характеристики			
Уровень операционных расходов	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Состав арендаторов, иные характеристики	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Арендная плата, руб. / объект / мес.	29 812,5	42 687,5	76 187,5
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	52	50	78
НДС в составе арендной ставки	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
Источник информации	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2372">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2372</a>	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2371">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2371</a>	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2370">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2370</a>

### 11.3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

На рынке ОСЗ в 1 квартале 2024 года относительно 1 квартала 2023 года уровень арендных ставок на 9,2%, а уровень цен - на 3%.

Во 2 квартале 2024 года относительно 2 квартала 2023 года уровень арендных ставок вырос на 20,8%, а уровень цен - на 1,1%.

В 1 полугодии 2024 года средняя арендная ставка и цена (диапазон) ОСЗ составили:

- 1229 (150-4248) руб./кв.м в мес. и 150,7 (8,9-992,6) тыс. руб./кв.м в 1 квартале;
- 1366 (150-5000) руб./кв.м в мес. и 153 (8,9-971,4) тыс. руб./кв.м во 2 квартале.

Скидка на торг при аренде и продаже отдельно стоящих зданий вместе с земельным участком в 1 полугодии 2024 года составила в среднем:

- 3,5% и 4% для зданий торгового назначения;
- 4,5% для офисных и других общественных зданий;
- 3,5% и 4,5% для зданий складского назначения;
- 7,5% и 9% для зданий производственного назначения.

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ставка капитализации по итогам 2 и 1 кварталов 2024 года составила:

- 9% (8-11%) и 9% (8-12%) в сегменте торговых помещений;
- 11% (8-14%) и 11% (8-14%) в сегменте офисных помещений;
- 11% (10-13%) и 11% (10-13%) в сегменте складских помещений;
- 16% (14-20%) и 17% (14-23%) в сегменте производственных помещений.

Коэффициенты капитализации по данным ГБУ «ГУИОН» составили:

- 8,5% (6-10,2%) в сегменте торговых помещений;
- 8,8% (6,1-10,5%) в сегменте офисных помещений;
- 10,9% (7,6-13%) в сегменте производственно-складских помещений.

Сроки экспозиции ОСЗ производственного и общественного назначения в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2024 года составили 9,8 (2-36) мес. и 8,4 (3-18) мес., во 2 квартале – 8,9 (2-29) мес. и 6,3 (2-17) мес. соответственно.

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

В 2019-2024 гг. своих арендаторов по программе нашли 9 объектов. Максимальное значение арендной ставки составило 3 476 руб. / кв. м / мес. по объекту, реализованному в 2019 году. Минимальная арендная ставка – 174 руб. / кв. м / мес. – была достигнута на торгах 20.03.2024.

Также по части объектов в 2023 году торги не состоялись, а по одному объекту торги назначены на 09.10.2024. Шесть объектов (несостоявшиеся торги) представляют собой деревянные дачи и жилые дома, и значения арендных ставок по ним ниже, чем по кирпичным – минимальное значение составляет 50 руб. / кв. м / мес., максимальное – 139 руб. / кв. м / мес.



## 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.

Согласно «Методическим рекомендациям по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (см. раздел 13.3 Отчета), анализ НЭИ необходим для того, чтобы выявить экономическую ценность ОКН в интересах его коммерческого использования при условии выполнения всех охранных обязательств по отношению к оцениваемому ОКН.

При проведении анализа НЭИ ОКН рекомендуется использовать метод оптимизации, основанный на процессе расчета затрат для повышения качества объекта имущества, устраняя все практически устранимые целесообразные и, в силу охранных обязательств, обязательные к устранению элементы износа и устаревания, тем самым приводя объект имущества в состояние оптимального.

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

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

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

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

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

## 12.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отношении объекта недвижимого имущества оценке подлежит рыночная арендная плата.

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

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

Нежилое здание является объектом культурного наследия федерального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского». Адрес местонахождения Объекта: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица

Андреева, дом 3, литера А. Кадастровый номер Объекта: 78:38:1112404:2037, это трехэтажное деревянное, нежилое здание, общей площадью 488,7 кв. м. Здание находится в неудовлетворительном состоянии, законсервировано и 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 с земельным участком по обрезу фундамента. Таким образом, Оценщиком принято решение не рассматривать в качестве наиболее эффективного использования жилую функцию, как не соответствующую критерию юридической допустимости.

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

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

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

### *Финансовая оправданность*

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, в данном случае наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование в качестве нежилого здания коммерческого назначения, при условии проведения работ по сохранению объекта.



### **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. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ОТНЕСЕННЫХ В УСТАНОВЛЕННОМ ПОРЯДКЕ К ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

Согласно п.п. 9) п. 7 раздела II ФСО VI «Отчет об оценке», в отчете об оценке должно содержаться указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций.

В рамках настоящей оценки Оценщик использует «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия», одобренные к применению Советом по оценочной деятельности 23.06.2015.

Далее приводятся выборочные сведения из МР.

#### **13.3.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Указанные Методические рекомендации (МР) были разработаны в развитие и дополнение федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, и направлены на конкретизацию требований и процедур, установленных ФСО № 7.

МР учитывают особенности оценки стоимости объектов, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (ОКН), включая объекты, обладающие признаками ОКН, к которым могут быть отнесены объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры, а также частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека в прошлых эпохах (включая все связанные с такими следами археологические предметы и культурные слои).

Целью МР является установление порядка определения стоимостных характеристик (стоимости или расчетных величин) ОКН, включая определение стоимостных характеристик земельных участков, на которых расположены объекты археологического наследия или наблюдаются признаки нахождения объектов археологического наследия. МР призваны

регламентировать основные понятия, используемые при описании характеристик ОКН, цели, виды стоимости, подходы и методы расчета, требования к результатам оценки и содержанию отчетов об оценке.

Область применения: МР предназначены для применения субъектами оценочной деятельности при проведении оценки объектов оценки, являющихся ОКН в соответствии с положениями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», внесенными в единый государственный реестр ОКН; перечни недвижимых ОКН; и служат для установления общих принципов при определении различных видов стоимостей и иных расчетных величин, подлежащих определению при оценке ОКН при их возможном использовании.

Дополнительно предполагаемое использование результатов оценки может быть связано с передачей в доверительное управление; с консультированием при принятии решений о развитии территорий и при градостроительном планировании (градостроительной деятельности); с принудительным выкупом ОКН.

МР применяются при осуществлении процесса оценки имущественных прав на ОКН и (или) в случаях, когда ОКН является частью активов действующих предприятий.

### **13.3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ СОГЛАСНО МР, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ**

ОКН представляет собой объект недвижимого имущества, обладающий ценностью с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющийся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинным источником информации о зарождении и развитии культуры.

Особенности ОКН, послужившие основаниями для включения его в реестр, закрепляются решениями органов власти и содержатся в государственном реестре ОКН. Более подробная информация об основаниях отнесения может содержаться в паспортах (учетных карточках), материалах, обосновывающих предмет охраны, историко-культурных исследованиях, проектах работ по сохранению ОКН.

Категории историко-культурного значения ОКН:

- ОКН федерального значения;
- ОКН регионального значения;
- ОКН местного (муниципального) значения;
- объекты вне категории ОКН;
- вновь выявленные ОКН и объекты, обладающие признаками ОКН.

В целях обеспечения сохранности ОКН, а также в целях одновременного обеспечения сохранности нескольких ОКН его (их) исторической среде на сопряженной с ним (с ними) территории устанавливаются зоны охраны ОКН: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Границы зоны охраны ОКН и режим ее использования определяются проектом зон охраны ОКН и устанавливаются соответствующими органами охраны ОКН.

### **13.3.3. Виды стоимости, подходы и методы при оценке объектов культурного наследия**

При проведении оценки ОКН, в зависимости от ее целей, рекомендуется применение подходов и методов, рекомендованных для оценки недвижимости (ФСО № 7).

Рекомендуется представлять итоговый результат расчетов и проводить самим расчеты без учета НДС. Используемые аналоги, в том числе аналоги по затратам на проведение ремонтно-реставрационных и общестроительных (при их использовании в качестве аналогов) работ, ставки аренды, данные по сделкам купли-продажи рекомендуется проверять на наличие НДС.

Виды стоимости, определяемые при оценке ОКН:

1. В зависимости от целей оценки в отношении ОКН могут определяться: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости; расчетные величины

- (в соответствии с п. 9 ФСО № 7); другие виды стоимости, предусмотренные заданием на оценку в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
2. При использовании в задании на оценку ОКН иных видов стоимости или расчетных величин, подлежащих определению, задание на оценку в обязательном порядке должно содержать определение либо расширенную трактовку испрашиваемого вида стоимости или расчетной величины. В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе в соответствии с ФСО № 7 затраты на создание (воспроизводство или замещение) ОКН.
  3. Под затратами на воспроизводство ОКН понимаются затраты на воссоздание ОКН с использованием в части, к которой предъявляются охранные обязательства, первоначального проекта (при наличии) или проекта воссоздания, обеспечивающих подлинность замысла, использование идентичных строительных материалов и, по возможности, технологий создания рассматриваемого объекта. При определении затрат на воспроизводство возможно в расчетах учитывать использование современных строительных машин и оборудования, а также технологий возведения, если это допускается проектом воссоздания, согласованным с соответствующим органом охраны.
  4. Под затратами на замещение ОКН понимаются затраты на воссоздание ОКН с сохранением элементов, к которым предъявляются охранные обязательства, при этом в случае отсутствия требований органов охраны допускаются использование современных материалов и технологий, изменения в объемно-планировочных и архитектурных решениях в части приспособления ОКН под современное использование.
  5. Использование комбинированного подхода к определению затрат на воссоздание ОКН предполагает применение к охраняемым элементам затрат на воспроизводство, ко всем остальным – затрат на замещение.
  6. При отсутствии проекта воссоздания необходимо производить расчет затрат на воссоздание объекта, основываясь на данных технической документации и/или результатов дополнительных исследований, о чем в отчете об оценке должно быть сделано соответствующее допущение.
  7. Оценка земельных участков в составе ОКН рекомендуется определять по рыночной стоимости в соответствии с требованиями ФСО № 7. При оценке земельного участка в составе ОКН в случае наличия достоверных и достаточных для идентификации данных необходимо дополнительно учитывать возможный вклад в стоимость культурного слоя. Этот вклад может быть как положительным, так и отрицательным (уменьшать стоимость земельного участка).
  8. В зависимости от целей оценки для ОКН рекомендуется определять следующие виды стоимости:
    - для целей купли-продажи, в том числе приватизации, определению подлежит рыночная стоимость с использованием всех трех подходов или мотивированным отказом от использования какого-либо из них (для тех объектов, которые имеют поддающуюся наблюдению рыночную стоимость) с учетом возможного приспособления ОКН, соответствующего его наиболее эффективному использованию (НЭИ). При отсутствии рынка или невозможности определения рыночной стоимости в рамках сравнительного и доходного подходов для оценки целесообразно использовать затратный подход;
    - для целей залога определяется рыночная стоимость ОКН, исходя из его фактического использования, без проведения анализа его НЭИ (включая приспособление), а также ликвидационная стоимость ОКН, под которой понимается рыночная стоимость ОКН, исходя из его фактического использования с учетом сокращенного срока экспозиции. Сокращенный срок экспозиции при определении стоимости для целей залога должен быть установлен в задании на оценку;

- в общем случае для целей страхования определяется стоимость воспроизводства. Если страховой случай не определен, то определению подлежат затраты на восстановление (воссоздание) ОКН в части, к которой предъявляются охранные обязательства, в объемах и до состояния, отраженных в охранным обязательстве, а также стоимость воспроизводства (замещения) по оставшейся части объекта. Возможность восстановления (воссоздания) объекта в части, к которой предъявляются охранные обязательства, и стоимость воспроизводства (замещения) в части ОКН, к которой не предъявляются охранные обязательства, определяются с учетом физического износа объекта на дату оценки. Следует обращать особое внимание, что в затратах на восстановление объекта при наступлении страхового случая необходимо учитывать подготовительные и прочие работы и затраты, то есть затраты на восстановление объекта практически всегда больше процента утрат. Основной задачей оценки для целей страхования является определение величины затрат на восстановление ОКН до состояния, соответствующего состоянию на дату оценки.

Для отдельных целей предполагаемого использования результатов оценки, например, при градостроительной деятельности, определении влияния ОКН на стоимостные характеристики окружения и в прочих подобных случаях, указанных в задании на оценку, может потребоваться определение величины сохранно-сервисного потенциала (ССП) ОКН. ССП определяется исходя из сложившейся градостроительной ситуации, исторической и культурной значимости (ценности), иных объективно существующих факторов, выявленных в рамках специальных экспертиз, для прилегающих к ОКН территорий, в том числе за границами земельного участка, относящегося к ОКН, формирующих радиус ценового влияния на окружение ОКН. Радиус ценового влияния ОКН может превышать как границы земельного участка, относимого к ОКН и отраженного в кадастровом учете, так и охранную зону ОКН. Величина ССП определяется рыночной стоимостью ОКН, а также стоимостью земельного участка в радиусе влияния ОКН. Радиус влияния ОКН определяется оценщиком на основании ценового анализа территории сопоставлением цен однотипных объектов, удаленных от ОКН на разное расстояние. Границей влияния признается то расстояние от ОКН, на котором влияние ОКН на цены объектов перестает сказываться сколь-либо заметным образом.

В случаях принудительного выкупа ОКН рассчитываются затраты на создание (приобретение) объекта недвижимости, не являющегося ОКН, не худшего по объемно-пространственным характеристикам и видам разрешенного использования, в физическом состоянии, не худшем, чем состояние выкупаемого объекта. В расчетную величину также включаются все согласованные с органами охраны в установленном порядке документально подтвержденные затраты правообладателя ОКН, понесенные им при проведении работ по сохранению ОКН (в том числе ремонтно-реставрационных работ частей объекта, к которым предъявляются охранные обязательства). Работы по сохранению ОКН для целей расчета принимаются с учетом их физического износа за время, прошедшее с момента окончания указанных работ до момента выкупа. Величина документально подтвержденных затрат по сохранению должна быть проиндексирована с использованием индексов удорожания цен на реставрационно-восстановительные работы с момента (даты) осуществления затрат на дату оценки.

При изъятии объекта с целью дальнейшей продажи на торгах в выкупную цену может включаться величина расходов на проведение публичных торгов. Данное правило не распространяется на случаи принудительного изъятия, связанного с неудовлетворительным содержанием ОКН.

#### **13.3.4. ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ ПО ОКН**

ОКН как объект оценки должен быть идентифицирован, а границы его расположения, в том числе границы зоны охраны, установлены. Идентификация ОКН осуществляется в соответствии с требованиями п. 8 ФСО № 7. Идентификация ОКН может осуществляться по кадастровому номеру и иным идентифицирующим характеристикам из ГКН, в том числе о

земельном участке, в пределах которого расположен объект, а также, в качестве дополнительных сведений, — по сведениям, составляющим предмет охраны.

Согласно рекомендациям МР, Задание на оценку ОКН должно содержать следующую дополнительную к указанной в п. 8 ФСО № 7 информацию:

- Сведения из единого государственного реестра объектов культурного наследия, содержащие:
  - ✓ сведения о наименовании объекта оценки;
  - ✓ сведения о времени возникновения или дате создания объекта оценки, датах основных изменений (перестроек) и (или) датах, связанных с объектом оценки исторических событий;
  - ✓ сведения о местонахождении объекта оценки (адрес, или при его отсутствии описание местоположения объекта оценки, позволяющее однозначно идентифицировать локацию и границы объекта оценки);
  - ✓ сведения о категории историко-культурного значения объекта оценки.
- Сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:
  - ✓ о наличии зарегистрированного в установленном порядке охранного обязательства в отношении объекта оценки;
  - ✓ о виде разрешенного использования земель в границах территории ОКН и его зоны охраны.
- Указание на исторический период, по состоянию (степень утраты облика) и в характеристиках (архитектурные, объемно-планировочные решения, вид разрешенного использования и прочее) на который должна проводиться оценка объекта оценки.
- Описание особенностей ОКН, послуживших основанием для его включения в реестр.
- Конкретизация предполагаемого использования ОКН – музеефикация (с указанием способа музеефикации); консервация; полное или частичное восстановление утрат ОКН, с указанием (в случае частичного восстановления) процента восстановления каждого конструктивного элемента; иные варианты использования.
- В случае, когда определению подлежит величина рыночной арендной платы, в задании на оценку должны быть указаны условия аренды: срок аренды, периодичность платежей, возможность индексации арендной ставки, величина и периодичность этой индексации, возможность и объем учета затрат на проведение ремонтно-реставрационных работ, срок освобождения от уплаты аренды (при наличии) и т.п.
- В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:
  - ✓ затраты на воссоздание ОКН;
  - ✓ затраты на реставрацию, ремонт, консервацию или приспособление ОКН;
  - ✓ иные затраты, включая расчетную величину компенсации при принудительном выкупе ОКН, определение вклада нематериального актива ОКН и прочее;
  - ✓ определение величины сохранно-сервисного потенциала;
  - ✓ определение положительного влияния ОКН на окружение этого ОКН;
  - ✓ стоимостное выражение обязательных требований, предъявляемых к ОКН.

### 13.3.5. Особенности оценки объектов культурного наследия

ОКН являются предметами материальной культуры, возникшими в результате исторических событий, и могут обладать нематериальными активами, соответственно, могут иметь дополнительную нематериальную составляющую стоимости.

Важно разделять оценку ОКН как сформированного объекта недвижимости в установленных границах земельного участка и улучшений этого участка и оценку влияния ОКН как объекта, изменяющего стоимость окружения в зоне его влияния, в том числе и за пределами землеотвода, относящегося к ОКН. Как правило, наличие ОКН положительно отражается на стоимости окружения (в зоне влияния, индивидуальной для каждого ОКН), тем не менее, это



увеличение стоимости недвижимости в зоне влияния ОКН за границами земельного участка, отнесенного к ОКН, не формирует стоимость самого ОКН. Заданием на оценку может формулироваться требование определения положительного влияния ОКН на его стоимость (тогда при определении стоимости ОКН (в установленных границах) учитывается положительный вклад в окружение этого ОКН по отношению к подобным объектам, расположенным вне зоны влияния ОКН).

Оценка ОКН производится с учетом:

- обременений, которые возникают из содержания охранного договора, охранного обязательства, договора аренды ОКН или его части. В указанных документах предусматривается порядок, сроки реставрации, консервации, ремонта ОКН и связанных с ним объектов (зданий, сооружений и предметов, представляющих культурную ценность, благоустройства территории, садов, парков, природных ландшафтов), а также ограничения по видам разрешенного использования;
- преимуществ, которые выражаются в возможном вкладе нематериального актива, связанного с ОКН, его местоположении: близость к центрам деловой активности, роли в архитектурно-планировочной среде, характере строительных конструкций, форме и содержании фасада и интерьеров, от чего в итоге зависит увеличение доходности результатов предпринимательской деятельности по отношению к подобным объектам, не отнесенным к ОКН.

ОКН являются особым видом недвижимого имущества, гражданский оборот которого осуществляется с учетом требований Федерального закона № 73-ФЗ.

Собственник ОКН несет бремя содержания принадлежащего ему ОКН, включенного в реестр или перечень выявленных ОКН, что, как правило, приводит к большим операционным расходам по отношению к не обремененным охранными обязательствами объектам при более строгом контроле за соблюдением условий эксплуатации.

В части ОКН, к которой предъявляются охранные обязательства, разрешаются только работы по сохранению ОКН: ремонтно-реставрационные работы, консервационные работы, работы по приспособлению для современного использования и работы, связанные с воссозданием ОКН или их частей.

При проведении расчетов стоимости землеустроительных и (или) реставрационных работ, работ по сохранению или воссозданию ОКН, необходимо предусматривать повышенный риск обнаружения объектов, обладающих признаками ОКН. Обнаружение объектов, обладающих признаками ОКН, влечет за собой приостановку всех работ. Работы по ликвидации опасности разрушения обнаруженного ОКН, изменение проекта проведения работ, а также характера самих работ проводятся за счет средств заказчика работ, что также следует учитывать при проведении расчетов. Учет этих факторов, в частности, может быть выражен в повышенной ожидаемой норме доходности, увеличенных затратах на осуществление и сроках землеустроительных и/или реставрационных работ, по отношению к подобным землеустроительным и ремонтным работам по объектам, к которым не предъявляются охранные обязательства.

При проведении расчетов в случае угрозы нарушения целостности и сохранности ОКН, необходимо предусматривать дополнительные затраты, включая и временные, связанные с проведением профилактических мероприятий по усилению основания или конструктивных элементов ОКН, а также требования ограничения или запрета движения транспортных средств на территории объекта ОКН или в зонах его охраны. Мероприятия, требуемые к выполнению по каждому конкретному объекту, должны устанавливаться органами охраны. В случае отсутствия сведений из органов охраны мероприятия принимаются типичными для ОКН, о чем в отчете об оценке делается соответствующее допущение.

Расчетом нужно предусматривать проведение работ по сохранению ОКН только в соответствии с правилами проведения работ по сохранению ОКН (реставрационными нормами и правилами) и только лицами, имеющими лицензию на осуществление деятельности по реставрации ОКН. Строительные нормы и правила могут применяться только при проведении работ, не противоречащих интересам сохранения ОКН. При использовании предоставленных данных о затратах на реставрацию во избежание двойного

счета следует обращать внимание на то, что организации, осуществляющие деятельность по реставрации ОКН на основании лицензии, имеют право на освобождение от обложения НДС при реализации ремонтно-реставрационных, консервационных и восстановительных работ, выполняемых при реставрации памятников истории и культуры, охраняемых государством.

При проведении оценки необходимо учесть, что лица, владеющие на праве аренды ОКН и вложившие свои средства в работы по сохранению ОКН, имеют право на льготную арендную плату. Лица, являющиеся собственниками ОКН, а также пользующиеся ОКН на основании договоров безвозмездного пользования и проводящие за свой счет работы по сохранению ОКН, имеют право на компенсацию произведенных ими затрат. Размер компенсации определяется в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете и входит в федеральную программу сохранения и развития культуры.

В процессе оценки ОКН необходимо учитывать следующие обстоятельства:

- экономическая выгода владения и (или) пользования ОКН может отражаться в стоимостном выражении, основанном на данных анализа рынка. Установление этого факта, связанного с преимуществами использования ОКН, по отношению к объектам, не отнесенным к ОКН, входит в задачу оценщика, осуществляющего оценку ОКН;
- экономическая выгода правообладания ОКН может со временем увеличиваться, даже если физическое состояние ОКН будет ухудшаться. Этот факт связан с требованием сохранения ОКН, как минимум, в части охранных обязательств, независимо от экономической целесообразности его сохранения конкретным правообладателем;
- оценка срока физической жизни ОКН, который, как правило, существенно превышает срок экономической жизни подобного объекта, не относящегося к ОКН, может представлять затруднения;
- юридические обязательства, в том числе статусные, могут накладывать запрет или строгие ограничения на сделки с ОКН.

Оценщик обязан рассмотреть все особенности ОКН, послужившие основаниями для включения его в реестр, а также все элементы предмета охраны с точки зрения их возможного влияния на стоимость, учесть это влияние или обосновать отказ от его учета.

Оценщик должен провести анализ данных о результатах продаж на конкурсах и аукционах прав аренды и купли-продажи (включая приватизацию) ОКН, земельных участков, расположенных в охранных зонах ОКН.

### **13.3.6. Анализ наиболее эффективного использования объектов культурного наследия**

Анализ НЭИ необходим для того, чтобы выявить экономическую ценность ОКН в интересах его коммерческого использования при условии выполнения всех охранных обязательств по отношению к оцениваемому ОКН.

Физические и юридические лица осуществляют право пользования ОКН, включенных в реестр или перечень вновь выявленных ОКН, право пользования земельным участком или водным объектом, в пределах которых располагается ОАН, по своему усмотрению с учетом требований, установленных Федеральным законом № 73-ФЗ и иными нормативными актами, если это не ухудшает состояние указанных объектов, не наносит вред окружающей историко-культурной и природной среде, а также не нарушает права и законные интересы третьих лиц.

Памятники и ансамбли, находящиеся в общей собственности, включая памятники и ансамбли, относящиеся к жилищному фонду, а также земельные участки, в границах которых расположены указанные памятники и ансамбли, разделу не подлежат. Выдел собственникам их доли в натуре не осуществляется. При проведении анализа НЭИ не допускается рассмотрение продажи ОКН по частям, даже если этот вариант экономически привлекательнее.

Особенности проведения анализа НЭИ ОКН:

- Анализ НЭИ ОКН проводится как для условно свободного земельного участка (свободного от исторических и иных строений), так и для застроенного участка с учетом фактически сложившейся на дату оценки застройки.

- Анализ НЭИ проводится с учетом всех физических, юридических и финансовых ограничений, в том числе связанных с ОКН, включая ограничения по использованию исторических построек и застроенной территории (земельного участка).
- Целью анализа НЭИ ОКН является использование, допускаемое органами охраны (охранным обязательством) ОКН, в том числе:
  - ✓ анализ наличия и эффективного использования избыточных площадей земельного участка, возможных под экономически целесообразное освоение, в том числе застройку;
  - ✓ анализ возможности приспособления ОКН под функцию, отличную от фактического использования;
  - ✓ анализ возможности изменения объемно-пространственных характеристик ОКН в частях, к которым не предъявляются охранные обязательства. К таким случаям относятся: перепланировка объекта, устройство мансарды в чердачном помещении здания, увеличение этажности дворовых флигелей и т.п.;
  - ✓ анализ возможности воссоздания отдельных элементов, находящихся у ОКН в какой-либо исторический период в случае экономической целесообразности такого воссоздания;
  - ✓ анализ возможности разборки отдельных элементов, отсутствующих у ОКН в какой-либо исторический период в случае экономической целесообразности разборки;
  - ✓ анализ возможности применения современных материалов и конструкций при воссоздании, реставрации или ремонтных работах, в случаях, когда такое применение приводит к экономической целесообразности (минимизации затрат при проведении работ по отношению к работам с использованием материалов, применявшихся (характерных) при строительстве рассматриваемого ОКН и (или) сроков производства работ).
- Учитывая большое количество ограничений по использованию ОКН, возможна ситуация, когда результат расчета при любом виде использования ОКН будет приводить к отрицательной величине. Выводом при получении отрицательного результата НЭИ будет возможность принятия решения исполнителем о назначении рыночной стоимости рассматриваемого ОКН в размере одного российского рубля.

При проведении анализа НЭИ ОКН рекомендуется использовать метод оптимизации, основанный на процессе расчета затрат для повышения качества объекта имущества, устраняя все практически устранимые целесообразные и, в силу охранных обязательств, обязательные к устранению элементы износа и устаревания, тем самым приводя объект имущества в состояние оптимального. Применительно к оценке ОКН при проведении расчетов методом оптимизации необходимо выделить из общего объема оцениваемого имущества те элементы, которые не могут рассматриваться как собственно относящиеся к рассматриваемому ОКН, в том числе новые пристройки, возведенные на земельном участке, новые здания, сооружения. Целесообразность учета НЭИ этих элементов должна проводиться в рамках самостоятельного анализа.

### 13.3.7. Подходы и методы оценки

#### Особенности определения затрат при оценке ОКН, затратный подход

Для определения *величины затрат на воспроизводство (воссоздание)* ОКН могут быть использованы:

- сборники укрупненных показателей сметной стоимости по памятникам истории и культуры СУПСС-87;
- укрупненные показатели стоимости реставрационно-восстановительных работ (издательство КО-ИНВЕСТ);
- сборники сметных норм и единичных расценок на реставрационно-восстановительные работы по памятникам истории и культуры г. Москвы;

- сборники цен на научно-проектные работы по памятникам истории и культуры (СЦНПР-91);
- федеральные и территориальные сметные нормы на ремонтно-реставрационные работы по объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры);
- иные сборники и показатели стоимости по реставрационно-восстановительным работам.

При использовании сборников необходимо уделять внимание дате, в ценах на которую приведены данные сборников. Помимо пересчета сметной стоимости работ на дату оценки необходимо учитывать возможное изменение структуры накладных и прочих расходов, отражающихся на затратах для создания объекта.

В случае невозможности использования ценовых показателей сборников допускается использование показателей расхода материалов, приводимых в сборниках СУПСС-87 или иных сборниках, содержащих натурные показатели расхода материалов по ОКН, действующих на дату проведения оценки. Затраты на создание объектов при этом рассчитываются проведением сметных расчетов по сборникам затрат на ремонтно-реставрационные и общестроительные работы с учетом требований Методических рекомендаций определения стоимости работ по сохранению объектов культурного наследия на территории Российской Федерации (СРП-2007.8), рекомендованных к применению письмом Министерства культуры Российской Федерации от 16.11.2010 № 91-01-39/10-КЧ.

*Физический износ* определяется в соответствии с ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры», приложение В; Методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 № 404, и иными документами, действующими на дату оценки. Под физическим износом ОКН или его элементов понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит утрата их стоимости, а также фрагментарная или полная утрата отдельных архитектурных и конструктивных элементов, декора, предметов внутреннего убранства по сравнению с состоянием на определенную дату истории существования объекта культурного наследия, требуемым к воссозданию охранным обязательством.

Физический износ ОКН должен определяться на основании паспорта ОКН. При отсутствии паспорта ОКН или при явных признаках несоответствия данных паспорта визуально наблюдаемому состоянию объекта возможно использование следующего алгоритма действий:

- физический износ доступных к осмотру конструктивных элементов, отделки и систем инженерного оборудования ОКН определяется по результатам визуальных наблюдений в соответствии с Методическими рекомендациями по определению процента утрат первоначального облика объектов культурного наследия (Свод Правил (Реставрационные правила), разработанный ФГУП «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские», Москва, 2013 год, или иные сборники, содержащие рекомендации по определению износа ОКН, действующие на дату проведения оценки);
- в части недоступных к осмотру элементов - на основании сопоставления накопления износа с объектами, сопоставимыми по сроку фактической эксплуатации, конструктивным и архитектурным особенностям, физический износ которых известен. При этом рекомендуется подбирать объекты, относящиеся к ОКН подобных конструктивных решений, выполненные из материалов, служивших в сопоставимых условиях эксплуатации, включая физико-химические (климатические, геологические, гидрологические и пр.) условия и фактическое использование объектов;
- могут применяться и иные модели расчета физического износа. Применяемые модели должны быть обоснованы и проверяемы. Исполнитель обязан привести соответствующее допущение в отчете при самостоятельном определении величины физического износа объекта.

*Функциональное устаревание* ОКН – потеря в стоимости ОКН, вызванная нехарактерными для современного использования объемно-планировочными, конструкторскими или архитектурными решениями. Функциональное устаревание может быть вызвано недостатком (отсутствием) каких-либо элементов или систем ОКН, их несоответствием предъявляемым требованиям или сверхдостаточностью (излишеством) этих элементов и систем по отношению к современному функциональному аналогу ОКН. Под современным функциональным аналогом ОКН понимается характерный к созданию на дату оценки объект, выполненный из современных материалов и по современным технологиям, по конструкторским, объемно-планировочным и архитектурным (в том числе эстетическим) решениям, полностью отвечающий предполагаемому использованию.

Функциональное устаревание определяется разностью затрат на воспроизводство и замещение рассматриваемого объекта, а также капитализированной разностью будущих издержек и недополученных доходов, связанных с эксплуатацией ОКН по отношению к современному функциональному аналогу, включая и более короткий срок эксплуатации между ремонтно-реставрационными мероприятиями по элементам ОКН по отношению к ремонтным работам по их аналогам, выполненным из современных материалов.

Наличие признаков функционального устаревания может не приводить к снижению стоимости, например, в случаях когда затраты на воссоздание конструктивных элементов ОКН, к которым предъявляются охранные обязательства, меньше, чем затраты на замещение этих элементов. В этом случае можно говорить о функциональном устаревании, величина которого в части разности затрат на замещение современным функциональным аналогом рассматриваемого конструктивного элемента или объекта в целом и затрат на воспроизводство этого элемента ОКН или ОКН в целом равна нулю.

При проведении расчетов необходимо помимо затрат на создание объектов учитывать срок экономической жизни элементов ОКН, к которым предъявляются охранные обязательства, избыточные затраты на их обслуживание, а также возможное недополучение доходов, связанное с наличием этих элементов, вызванное, к примеру, невозможностью эффективного использования площадей из-за архитектурных особенностей или наличия декора, запретом на размещение рекламы, ограничениями использования участка, относящегося к ОКН. В перечисленных случаях величина функционального устаревания может оказаться больше нуля даже в случае, когда затраты на воссоздание элемента меньше, чем на его замещение.

Во избежание двойного счета или недоучета следует обращать особое внимание на то, что ремонтно-реставрационные работы могут приводить к устранению части или в целом накопленного физического износа, а также части функционального устаревания.

*Внешнее устаревание* определяется изменением в стоимости по отношению к аналогичным объектам или проектным данным, отрицательно сказывающимся на стоимости ОКН из-за факторов, не связанных с самим ОКН. К внешнему устареванию могут быть отнесены снижение потенциального дохода ОКН по отношению к объектам, не относящимся к ОКН, в том числе:

- из-за объемно-пространственных решений ОКН;
- увеличение недозагрузки ОКН относительно подобных среднерыночных показателей объектов, не относящихся к ОКН, и (или) проектных данных (включая проект воссоздания);
- увеличение эксплуатационных расходов, связанных с предъявляемыми охранными обязательствами, не связанных с физическим состоянием объекта, включая большие, по сравнению с соседними регионами установленные местные налоги и сборы;
- ухудшение демографической ситуации в месте локации объекта, приводящей к снижению потенциального дохода, в том числе из-за недозагрузки ОКН.

Внешнее устаревание практически не зависит от состояния объекта и не устраняется при проведении ремонтно-реставрационных работ. При этом, в случае явного положительного экономического эффекта (экономической целесообразности) расчетом можно предусматривать устранение отдельных факторов внешнего устаревания, например, ликвидацию свалки, существенно сказывающейся на стоимости рассматриваемого объекта,

устройство подъездных путей за границами объекта оценки и пр., о чем в отчете должно быть сделано соответствующее допущение.

Величина экономически целесообразных и юридически вмененных ремонтно-реставрационных работ по ОКН представляет собой устранимый износ. При определении величины расходов на ремонтно-реставрационные работы учитываются затраты, которые необходимо осуществить с целью устранения утрат отдельных конструктивных элементов, к которым предъявляются охранные обязательства, а также экономически целесообразный ремонт всех остальных конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования ОКН. Не устраненная часть физического износа и функционального устаревания должна быть учтена расчетом отдельно, как неустраиваемый износ и устаревание.

Затраты на ремонтно-реставрационные работы по ОКН рассчитываются с учетом всех дополнительных расходов, связанных с проведением подготовительных работ, согласованиями, заказом (изготовлением) материалов и конструкций, требуемых проектом реставрации или (при его отсутствии) соответствующих исторически сложившимся материалам, отраженным в охранным обязательстве ОКН. Затраты на ремонтно-реставрационные работы не могут определяться долей (процентом) утраты конструктивных элементов, отделки, инженерного оборудования, без проведения корректировки на указанные дополнительные работы и затраты.

В расчетах необходимо учесть, что работы по сохранению ОКН осуществляются только в соответствии с реставрационными нормами и правилами и только лицами, имеющими лицензию на осуществление деятельности по реставрации ОКН, что, как правило, приводит к более высоким издержкам по отношению к ремонтно-строительным работам. Строительные нормы и правила могут применяться только при проведении работ, не противоречащих интересам сохранения ОКН.

### **Особенности применения доходного подхода при оценке ОКН**

При оценке доходным подходом кроме обязательных положений ФСО № 7 следует учитывать влияние факторов, как снижающих величину чистого операционного дохода за счет дополнительных расходов по его содержанию, так и повышающих доход за счет учета нематериальных факторов.

Выбор метода оценки (ФСО № 7) и периода прогнозирования зависит от вида и капитальности объекта, необходимости и величины ремонтно-реставрационных работ. Ремонтно-реставрационные работы могут быть приравнены к капитальным затратам.

При определении арендной ставки в качестве аналогов могут быть использованы объекты, не обладающие признаками ОКН и схожие с объектом оценки по конструктивным, объемно-планировочным, архитектурным, функциональным и территориальным характеристикам, с последующим поэлементным сравнением и внесением корректировок по ценообразующим факторам.

При использовании величин арендных ставок объектов-аналогов, являющихся ОКН, во избежание двойного счета необходимо дополнительно проверять, учтены ли в величине арендной ставки объектов-аналогов льготы в виде компенсаций за ремонтно-реставрационные мероприятия.

Кроме альтернативной сдачи в аренду ОКН при расчете доходности могут учитываться иные доходы от ОКН и исторически связанных с ним территорий.

При учете операционных расходов должны анализироваться и учитываться льготы по налогообложению и иные показатели, которые введены государством для стимулирования мер по сохранению памятников. Эти же факторы должны быть учтены и при определении ставок капитализации и дисконтирования. Необходимо обращать особое внимание на недопущение неучета или двойного счета возможных стимулирующих мер по сохранению памятников.

Следует учитывать, что у ОКН стоимость реверсии – дохода от продажи объекта в конце периода владения или капитализированного дохода постпрогнозного периода в конце периода рассмотрения, как правило, не может быть меньше первоначальной стоимости ОКН, соответствующей затратам на воссоздание в соответствии с требованиями охранных

обязательств в текущих ценах. Это связано с требованием охранных обязательств сохранения объекта, в то время как объект, не относящийся к ОКН, имеет ограниченный срок службы и его стоимость со временем уменьшается.

### **Особенности применения сравнительного подхода при оценке ОКН**

Объекты-аналоги должны обладать схожей инвестиционной мотивацией с объектом оценки (ставка дохода на вложенные инвестиции, обладание вещью с историко-культурной ценностью). При применении сравнительного подхода рекомендуется вводить наряду со стандартными корректировками стоимости объектов-аналогов по сравнению с объектом оценки (дата продажи, размеры, этажность, физическое состояние, земельный участок и др.), также и корректировки, учитывающие признаки исторической и культурной значимости ОКН.

В качестве корректировок могут быть использованы показатели, дающие возможность сопоставить оценку стоимости отдельных объектов-аналогов в зависимости от наличия таких факторов, как время создания ОКН, авторство, уникальность, градостроительная роль, историческая подлинность, декор фасада и интерьеров, сохранность элементов, точек визуального восприятия и др., закрепленных в предмете охраны. Указанные корректировки могут быть положительными или отрицательными, в зависимости от того, какие объекты-аналоги используются в расчетах и какова реакция рынка на наличие перечисленных факторов на дату оценки.

При проведении оценки с использованием сравнительного подхода основная сложность заключается в подборе аналогов. Структуру стоимости ОКН, в отличие от объектов, не относящихся к ОКН, можно представить в виде трех составляющих: рыночной стоимости прав на земельный участок, относящийся к объекту культурного наследия (вклад месторасположения объекта); рыночной стоимости улучшений земельного участка, к которым не предъявляются требования охраны; рыночной стоимости улучшений, обладающих историко-культурной ценностью (ИКЦ).

Поскольку каждая из рассматриваемых составных частей ОКН обладает своим ценообразованием, вкладом в стоимость и степенью износа, корректировки в рамках сравнительного подхода необходимо проводить, учитывая индивидуальные особенности ОКН. Такое разделение важно, так как при оценке ОКН, равно как и при подборе объектов-аналогов, требуется не только знать долю (вклад) земельного участка в стоимость объекта (неизнашиваемую часть объекта), но и износ его составных частей. У ОКН вклад в стоимость земельного участка может существенно отличаться от вклада неисторического объекта, соответственно, даже при пренебрежимой малости вклада элементов, обладающих ИКЦ, поправка на состояние не может быть определена простым сравнением.

Допускается в качестве объектов-аналогов использовать объекты, не обладающие признаками ОКН, при обязательной корректировке на наличие статуса объекта, его конструкторские, объемно-планировочные, архитектурные, исторические особенности и пр. – всеми факторами, послужившими основаниями для включения рассматриваемого объекта в реестр.

### **13.3.8. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ**

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями действующих ФСО, в том числе ФСО № 7.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется согласование результатов оценки, полученных с применением каждого из методов, с целью получения результата оценки данным подходом. Это требование распространяется и на согласование отдельных частей расчета, например, в случае расчета затрат на воссоздание или реконструкцию несколькими способами.

В разделе «Согласование результатов оценки» при недостаточности рыночных данных по объектам-аналогам (невозможности использования сравнительного подхода)

рекомендуется (при наличии) указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины – данные оферт или результатов сделок по объектам-аналогам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки ОКН.

В случае получения отрицательного итогового результата расчета и установления стоимости в размере одного российского рубля исполнитель указывает в отчете, что приводится не расчетное значение стоимости ОКН. Помимо указания стоимости в размере одного рубля исполнитель должен вынести свое суждение о причинах возникновения отрицательного результата расчета, а также о возможной расчетной величине инвестиций, необходимых для поддержания ОКН в его состоянии, соответствующем требованиям охранных обязательств, то есть величине средств, необходимых, чтобы результат расчета был равен нулю.

### **13.3.9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ ОКН**

Отчет об оценке ОКН в части раскрытия информации требований статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ и действующих ФСО, должен содержать сведения, указанные в разделе 5 МР.

В отчете должны быть приведены копия паспорта ОКН либо сведения из него и (или) учетной карточки ОКН, содержащие:

- сведения о границах территории ОКН, включенного в реестр;
- описание предмета охраны объекта культурного наследия;
- результаты фотофиксации ОКН в текущем состоянии и архивные фотографии (при наличии), за исключением объектов, фотофиксация которых невозможна;
- сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия либо информация о расположении в границах зон охраны иного объекта культурного наследия.

Сведения из согласованной в установленном порядке документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия (при наличии).

Иные сведения (материалы государственной историко-культурной экспертизы, данные мониторинга, материалы историко-культурных исследований) в части, имеющей значение для проведения оценки.

Допущения и ограничивающие условия, на основании которых проводилась оценка, в соответствии с требованиями МР.

### **13.3.10. ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫХ К ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

1. Для целей МР под обязательными требованиями (ОТ), в соответствии со статьей 11 Федерального закона № 73-ФЗ, понимается деятельность, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований в области охраны объектов культурного наследия, в том числе соблюдение охранного обязательства: запрещение в общественных интересах менять облик (тектонику и колеровку фасадов, интерьеры, окружение и т.д.) ОКН или части застройки в границах охранных зон, а также производить несогласованные с государственными органами охраны памятников земляные работы и других.

2. Стоимостное выражение ОТ может быть самостоятельным объектом оценки, в том числе в случаях, когда необходимо оценить величину изменения стоимости по отношению к объектам, не относящимся к ОКН.

3. Наличие ОТ может повлечь за собой дополнительные затраты собственника, которые должны быть учтены при определении рыночной стоимости ОКН или величины арендной платы за пользование ОКН. Кроме того, наличие ОТ может приводить и к уменьшению чистых операционных расходов, связанных в первую очередь с недобором арендной платы из-за неоптимальных (в том числе не востребованных) архитектурно-планировочных решений ОКН, увеличением операционных расходов по содержанию ОКН и т.д.

4. Наличие ОТ может рассматриваться как функциональное и (или) внешнее устаревание (обесценение) ОКН и определяться по алгоритмам, используемым при оценке недвижимости.



5. В части соблюдения ОТ при проведении оценки необходимо учитывать, что проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

6. ОКН используется с обязательным выполнением следующих требований:

- обеспечение неизменности облика и интерьера ОКН в соответствии с особенностями данного объекта, послужившими основаниями для включения ОКН в реестр и являющимися предметом охраны данного объекта, описанным в его паспорте или заключении историко-культурной экспертизы, в случае, если речь идет о выявленных ОКН;
- согласование всех видов работ на территории ОКН либо на земельном участке или водном объекте, в пределах которых располагается объект архитектурного наследия;
- обеспечение доступа к ОКН, условия которого устанавливаются собственником ОКН по согласованию с соответствующим органом охраны ОКН, но не реже, чем один раз в пять лет;
- перемещение отдельных архитектурно-художественных элементов интерьера и предметов с местонахождения, зафиксированного в описи предметов декоративно-прикладного искусства (далее - Опись), при ее наличии, без разрешения органа охраны запрещается;
- требуется выполнить и передать органу охраны в 10-дневный срок с даты подписания охранного обязательства фотофиксацию архитектурно-художественных элементов интерьера и предметов декоративно-прикладного искусства, перечисленных в Описи;
- отдельные элементы и предметы, перечисленные в Описи, составляют единое целое с ОКН и в собственность пользователю не передаются;
- в случае утраты или повреждения элементов или предметов, перечисленных в описи, пользователь (собственник) обязан в срок, установленный органом охраны, воссоздать утраченное или устранить повреждение, а при невозможности выполнения названных действий - возместить стоимость утраченного, указанную в описи. Стоимость утрат при повреждении определяется в процентном отношении от стоимости элемента или предмета, указанной в описи. Убытки возмещаются сверх штрафа;
- охранным обязательством могут устанавливаться и иные требования по сохранению или эксплуатации ОКН.

7. При отсутствии паспорта ОКН или заключения историко-культурной экспертизы следует учитывать следующее:

- не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательностей;
- отдельные архитектурно-художественные элементы интерьера и предметы декоративно-прикладного искусства, подлежащие воссозданию по требованию органа охраны, составляют единое целое с ОКН и в собственность пользователю не передаются;
- пользователь ОКН и орган охраны в случае невозможности составить Опись в момент заключения охранного обязательства и по согласованию с начальником отдела памятников ДПИ обязаны в течение шести месяцев составить и подписать опись архитектурно-художественных элементов интерьера и предметов декоративно-прикладного искусства;
- пользователь (собственник) обязан заключить договор имущественного страхования и представить в установленные положениями Федерального закона № 73-ФЗ время органу охраны документы, подтверждающие уплату страхового взноса;
- издержки по выполнению ремонтно-восстановительных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общему санитарно-техническому,

осветительному и термическому оборудованию ОКН пользователь (собственник) несет в размере, пропорциональном площади своих помещений;

- в случае отсутствия охранного обязательства следует учитывать, что, как правило, по зданиям, являющимся ОКН, охранные обязательства предъявляются к:
- тектонике и колеровке фасадов, включая парадные и входные группы, расстекловку, высоту конька, линии карниза и декора на фасадах ОКН;
- надподвальным, междуэтажным и чердачным сводчатым перекрытиям;
- парадной (господской) лестнице, включая ее отделку и ограждение;
- парадным залам и анфиладам, их декору, включая паркетное покрытие полов, отделку стен и потолков;
- каминам и печам в парадной (господской) части дома, дымоходам.

В указанный список могут быть включены иные элементы, характерные для конкретного региона оценки. В случае обнаружения самостоятельно установленных конструктивных элементов, элементов отделки и инженерного оборудования данное обстоятельство должно в обязательном порядке указываться в допущениях, на основании которых производилась оценка.

#### **13.3.11. Информационное обеспечение процесса оценки ОКН**

Помимо стандартных исходных данных, используемых в процессе оценки недвижимости, при оценке объекта культурного наследия в зависимости от целей оценки рекомендуется запросить у заказчика оценки или собрать самостоятельно дополнительную информацию, провести ее анализ и обработку, в том числе:

- анализ состояния государственного учета объекта оценки в органах контроля охраны и использования объекта культурного наследия. В случае отсутствия сведений, необходимых для оценки, оценщик проводит оценку исходя из самостоятельно сделанных допущений, отражая этот факт в отчете об оценке;
- анализ результатов проведения правовой экспертизы прав собственности, в том числе изучение правовых основ возникновения исторических сервитутов;
- изучение материалов историко-архитектурного обследования, а также проведенных экспертиз;
- изучение проектно-сметной документации на проведение ремонтно-реставрационных работ, консервации, проектов приспособления и тому подобных работ в отношении объектов культурного наследия, согласованных с органами охраны в установленном порядке. Факт отсутствия согласования, равно как и самостоятельного расчета затрат на указанные работы, должен быть обязательно отражен в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки»;
- установление дат и объемов ремонтно-реставрационных и иных работ, проведенных на объекте культурного наследия, определение состава этих работ, необходимости и достаточности их проведения, сметной стоимости и порядка оплаты выполненных работ;
- определение дополнительных операционных расходов, в том числе: дополнительных затрат на поддержание особого температурного, влажностного и иных режимов в помещениях, затрат на дополнительную охрану, включая специальные средства пожаротушения, затрат на создание и поддержание исторического ландшафта на прилегающем земельном участке, дополнительных затрат по уборке территории, затрат по поддержанию исторических интерьеров, по проведению эксплуатационных мероприятий с применением ручного труда.

#### **13.4. 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.

Определение рыночной арендной платы за ОКН имеет свои особенности, которые обуславливают целесообразность применения подходов к оценке.

Как указано выше, в рамках настоящей оценки Оценщик использует «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия», одобренные к применению Советом по оценочной деятельности 23.06.2015 (МР).

#### 13.4.1. 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.

Согласно МР от 23.06.2015, при определении арендной ставки в качестве аналогов могут быть использованы объекты, не обладающие признаками ОКН и схожие с объектом оценки по конструктивным, объемно-планировочным, архитектурным, функциональным и территориальным характеристикам, с последующим поэлементным сравнением и внесением корректировок по ценообразующим факторам. При использовании величин арендных ставок объектов-аналогов, являющихся ОКН, во избежание двойного счета необходимо дополнительно проверять, учтены ли в величине арендной ставки объектов-аналогов льготы в виде компенсаций за ремонтно-реставрационные мероприятия.

Как указано в МР, объекты-аналоги должны обладать схожей инвестиционной мотивацией с объектом оценки (ставка дохода на вложенные инвестиции, обладание вещью с историко-культурной ценностью). При применении сравнительного подхода рекомендуется вводить наряду со стандартными корректировками стоимости объектов-аналогов по сравнению с объектом оценки (дата продажи, размеры, этажность, физическое состояние, земельный участок и др.), также и корректировки, учитывающие признаки исторической и культурной значимости ОКН.

*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.*

### 13.4.2. 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 величины 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.*

### 13.4.3. 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:

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

$C_c$  – 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  $COA_j$  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  $q_j$  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 Оценщиком рассматривались сделки АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», осуществленные на площадке АО «РАД», по аренде на 49 лет по городской Программе «Рубль за метр» нежилых зданий, являющихся объектами культурного наследия федерального и регионального значения, находящимися в неудовлетворительном состоянии. Все сделки по аренде состоялись в 2022-2024 гг.

Как указано в разделе 11.3.4 Отчета, в 2019-2024 гг. своих арендаторов по программе нашли 9 объектов, сведения о которых были представлены в таблицах 8 и 9.



Максимальное значение арендной ставки составило 3 476 руб. / кв. м / мес. по объекту, реализованному в 2019 году, при этом начальная арендная плата составила 289 000 руб., а сделка состоялась с превышением по цене 2 557 650 руб. / кв. м / мес., без учета НДС. Превышение очевидно является обоснованным – это ОКН регионального значения «Особняк-контора и здание библиотеки лесопильного производства Ф.Я. и Н.Я. Колобовых», здание фактически расположено на первой линии Песочной набережной, на пересечении ул. Большая Зеленина, Левашовского проспекта и Песочной набережной, и имеет прекрасные видовые характеристики. В 2021 г. была проведена реставрация здания и величина арендной ставки на период проведения оценки составляет 2 000 руб. / кв. м (опубликованное предложение<sup>12</sup>). Данный аналог исключается из расчетов (сделка 2019 года, несопоставимое локальное местоположение).

Вторая по величине арендная ставка – 1 658 руб. / кв. м / мес. – была получена 06.03.2024 на торгах по аренде ОКН регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.». Торги также состоялись с превышением, при начальной цене 201 826,50 руб. в месяц арендная плата составила 1 019 224,23 руб. / мес. Очевидно, в данном случае имеет значение жилое назначение здания и его выгодное местоположение. Данный аналог исключается из расчетов (жилой дом).

Также из расчетов исключаются объекты по адресам: Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 1, строение 1 и Санкт-Петербург, Кадетская линия, дом 21, литера А, исходя из несравнимого с Объектом оценки местоположения.

Минимальная арендная ставка – 174 руб. / кв. м / мес. – была достигнута на торгах 20.03.2024 по объекту по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А. Вероятно, данная арендная ставка учитывает расположение объекта в периферийном районе города.

В результате анализа сделок из 9 объектов было выявлено 5 объектов-аналогов, информация по которым представлена далее. Копии интернет-страниц, содержащие сведения по объектам-аналогам, представлены в Приложении 16.3 к настоящему Отчету.

#### **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.

<sup>12</sup> <https://spb.move.ru/objects/9254072918/>



Табл. 12. Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов по аренде в регионе расположения Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес местоположения	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А	Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1	Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А	Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А	Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л	Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Кадастровый номер здания	78:38:1112404:2037	78:06:0002025:3341	78:06:0002122:228	78:34:0010342:2011	78:36:0005116:1007	78:40:1916402:3050
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)	Право пользования (аренды)
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Без учета ограничений (обременений)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Ограничения КГИОП	ОКН регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского»	ОКН регионального значения «Главное здание», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Лечебница для нервнодушевно-больных Бари А.Э.»	ОКН регионального значения «Особняк Г.К.Мессонье»	ОКН регионального значения «Комплекс домов по ул. Урицкого, 35, 42, 43, 51, 54»	ОКН регионального значения «Здание детского сада» в составе комплекса ОКН регионального значения «Батенинский жилмассив»	ОКН регионального значения «Казарма» в составе комплекса объектов культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Вид оплаты	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный
Условия кредитования	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Иные условия	Не учитываются	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	Типичные
Условия рынка						
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	10.09.2024	23.11.2022	17.11.2022	01.11.2023	13.12.2023	20.03.2024
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"
Иные условия	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Местоположение объекта						
Адм. район СПб	Курортный	Василеостровский	Василеостровский	Кронштадтский	Выборгский	Петродворцовый

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес местоположения	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А	Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1	Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А	Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А	Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л	Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Кадастровый номер здания	78:38:1112404:2037	78:06:0002025:3341	78:06:0002122:228	78:34:0010342:2011	78:36:0005116:1007	78:40:1916402:3050
Характеристика местоположения	Административные центры городского округа, района	Административно-культурный, исторический центр города	Административно-культурный, исторический центр города	Административные центры городского округа, района	Административные центры городского округа, района	Административные центры городского округа, района
Физические характеристики объекта						
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	Нежилое здание с земельным участком под застройкой
Общая площадь, кв. м	488,70	949,70	431,30	927,90	654,10	2 266,10
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Этажность	3, в том числе подземных 0	3, в том числе подземных 1	3, в том числе подземных 0	3, в том числе подземных 0	2, в том числе подземных 0	3, в том числе подземных 0
Оценка состояния	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Инженерные коммуникации	Электроснабжение и отопление утрачены, водопровод и канализация отсутствуют	Сопоставимые с Объектом оценки в неудовлетворительном состоянии	Сопоставимые с Объектом оценки в неудовлетворительном состоянии	Сопоставимые с Объектом оценки в неудовлетворительном состоянии	Сопоставимые с Объектом оценки в неудовлетворительном состоянии	Сопоставимые с Объектом оценки в неудовлетворительном состоянии
Экономические характеристики						
Уровень операционных расходов	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Состав арендаторов, иные характеристики	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Арендная плата, руб. / объект / мес.	?	287 500,00	115 500,00	171 661,50	179 468,69	394 679,08
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	?	303	268	185	274	174
НДС в составе арендной ставки	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес местоположения	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А	Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1	Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А	Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А	Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л	Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Кадастровый номер здания	78:38:1112404:2037	78:06:0002025:3341	78:06:0002122:228	78:34:0010342:2011	78:36:0005116:1007	78:40:1916402:3050
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	без учета КУ и ЭР
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2053">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2053</a>	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2365">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2365</a>	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2367">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2367</a>	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3389">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3389</a>	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3681">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3681</a>



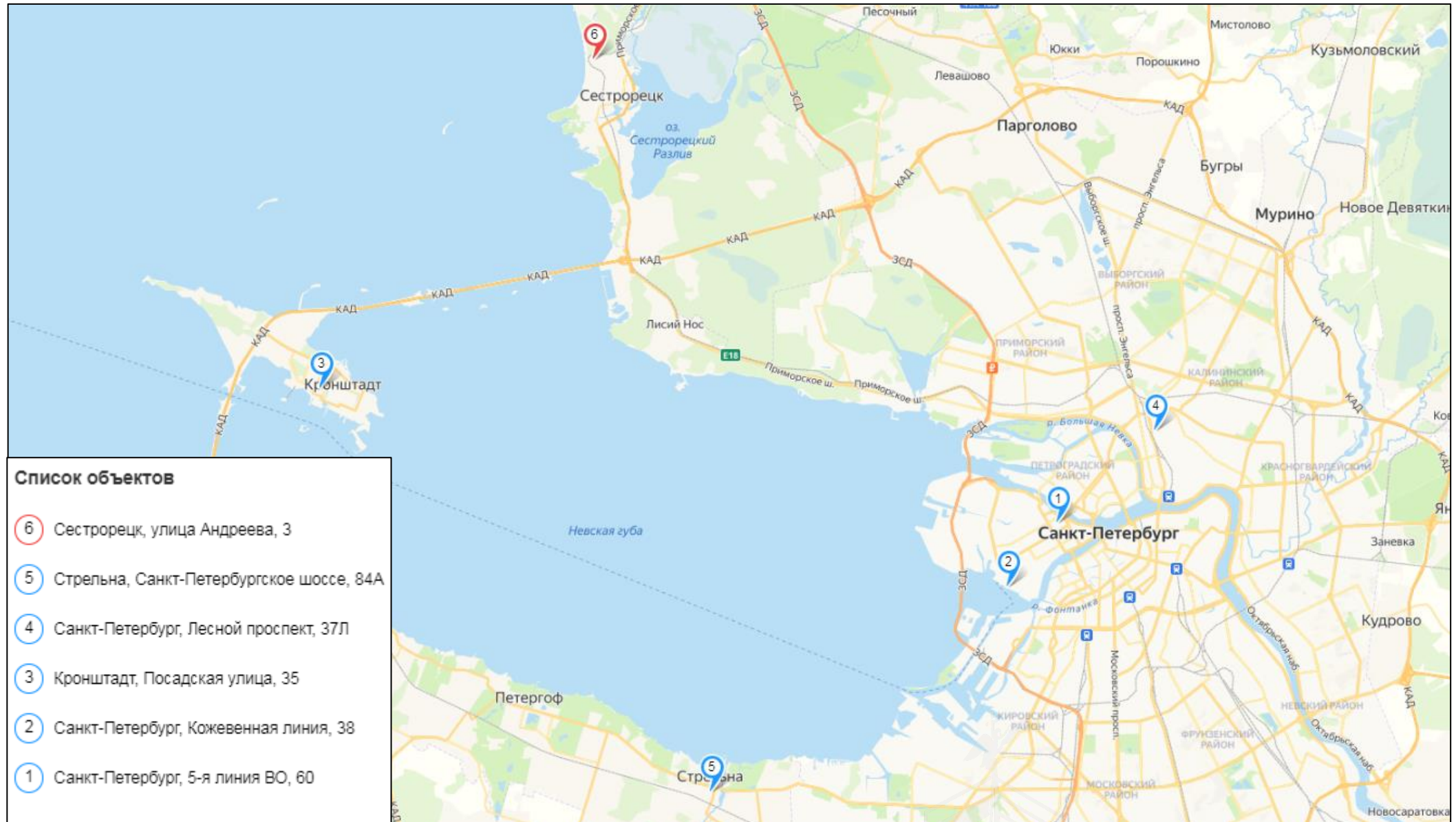


Рис. 10. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов по аренде

#### 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 (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п. Предполагается, что условия финансирования у всех объектов-аналогов и оцениваемых объектов аналогичны, т.к. Оценщик не располагает сведениями о каких-либо особых условиях при сдаче объектов в аренду.

*НДС в составе цены предложения.* В арендную ставку Объекта оценки величина НДС (20%) не включена; цена сделок по аренде указывается без учета НДС.

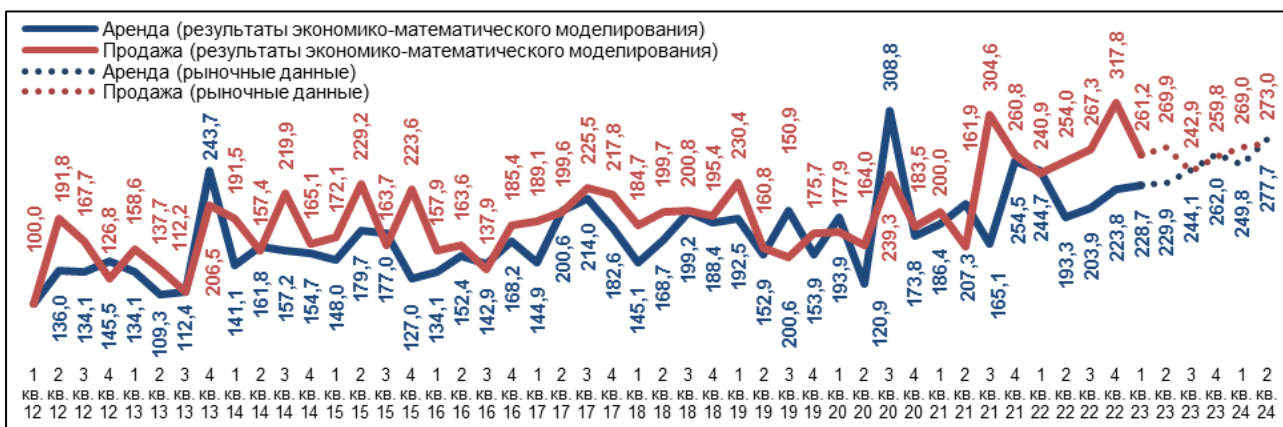
*КУ в составе цены предложения.*

Корректировка по данному фактору не требуется, поскольку использованы цены сделок.

##### 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.

Сделки по аренде объектов-аналогов состоялись в период 2022-2024 гг. Корректировка на условия рынка принимается согласно анализу рынка коммерческой недвижимости, представленному в разделе 11.3.1 Отчета.



Источники: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования) и база объявлений ЦИАН (spb.cian.ru)

Рис. 11. Динамика арендных ставок и цен за ОСЗ (в рублях), %

Скидки к ценам предложений не применяются.

Иные условия, влияющие на стоимость, не выявлены.

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

Табл. 13. Внесение корректировок по первой группе элементов сравнения

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А	Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1	Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А	Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А	Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л	Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	-	303	268	185	274	174
Передаваемые имущественные права	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м		303	268	185	274	174
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м		303	268	185	274	174
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м		303	268	185	274	174
Условия рынка						
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	10.09.2024	23.11.2022	17.11.2022	01.11.2023	13.12.2023	20.03.2024
Индекс стоимости (данные ГБУ "ГУИОН")	277,7	223,8	223,8	262,0	262,0	249,8
Корректировка на изменение цен, %		24%	24%	6%	6%	11%
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"
Корректировка (скидка на торг), %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м		376	332	196	291	194
НДС в составе цены предложения	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС
Корректировка на НДС, %		0%	0%	0%	0%	0%
Передаваемые имущественные права		376	332	196	291	194
Корректировка на КУ и ЭР		0	0	0	0	0
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м		376	332	196	291	194

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А	Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1	Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А	Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А	Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л	Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м	?	376	332	196	291	194





#### 14.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

##### Корректировка на тип объекта

Все отобранные объекты-аналоги, так же, как и Объект оценки, являются нежилыми отдельно стоящими зданиями. Корректировка по данному фактору не вносится.

##### Корректировка на местоположение

Корректировка учитывает ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов.

Итоги расчета СтатРиелт<sup>13</sup> на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал:

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,22	1,16	1,09	1,04	0,78	0,48	0,24	0,27
Среднее значение	1,00	0,89	0,83	0,80	0,47	0,30	0,12	0,15
нижняя граница	0,80	0,64	0,60	0,59	0,19	0,15	0,02	0,04

##### 1. Административно-культурный, исторический центр города

Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.

##### 2. Центр массовой розничной торговли города.

Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

##### 3. Административные центры городского округа, района.

Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

##### 4. Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.

##### 5. Спальные районы города, граничащие к пригороду.

Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

##### 6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города.

Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

##### 7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города

Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно-коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

##### 7. Зоны садоводства и сельскохозяйственного производства в черте города.

Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.

<sup>13</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3537-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-srednikh-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-na-01-07-2024-goda>

## Корректировка на материал стен

Корректировки удельной рыночной стоимости домов на тип, конструкцию, материал стен дома – отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Итоги расчетов СтатРиелт<sup>14</sup> на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,02	1,06	1,04
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,97	0,93
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,69	0,82	0,75
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,57	0,77	0,67

## Общая площадь (фактор масштаба)

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

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

По данным СтатРиелт<sup>15</sup>, исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^n, \text{ где}$$

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

B – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

<sup>14</sup> <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g/3502-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

<sup>15</sup> <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3441-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,738
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,622

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

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K<sub>s</sub>– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

### Корректировка на инженерные коммуникации

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

Поскольку все нежилые здания представляют собой объекты в неудовлетворительном состоянии с отключенными коммуникациями, корректировка не вносится.

### Корректировка на состояние объекта

Все помещения находятся в одинаковом – неудовлетворительном – состоянии, и передаются городом в аренду на 49 лет по Программе «Рубль за метр», корректировка не вносится.

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

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

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

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта исследования на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования<sup>16</sup>.

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:

<sup>16</sup> Щербакова Н. А. Экономика недвижимости: учебное пособие / Н. А. Щербакова – НГТУ, 2002. - 88 с.

$$K = \frac{1/(\sum_{i=1}^n |S_i| + D)}{1/(\sum_{i=1}^n |S_i| + D) + 1/(\sum_{i=2}^n |S_i| + D) + \dots + 1/(\sum_{i=n}^n |S_i| + D)},$$

где: K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

$S_1$  – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

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

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



Табл. 14. Внесение корректировок и определение арендной ставки для Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А	Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1	Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А	Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А	Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л	Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Цена предложения после корректировок первой группы, руб. / кв. м	-	376	332	196	291	194
Характеристика местоположения	Административные центры городского округа, района	Административно-культурный, исторический центр города	Административно-культурный, исторический центр города	Административные центры городского округа, района	Административные центры городского округа, района	Административные центры городского округа, района
Коэффициент	0,83	1,00	1,00	0,83	0,83	0,83
Корректировка, %		-17,0%	-17,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	488,7	949,7	431,3	927,9	654,1	2 266,1
Коэффициент	1,000	1,112	0,980	1,108	1,048	1,278
Корректировка, %		11,2%	-2,0%	10,8%	4,8%	27,8%
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Коэффициент	0,75	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	-25,0%	-25,0%	-25,0%	-25,0%
Относительная валовая коррекция	-	-5,8%	-44,0%	-14,2%	-20,2%	2,8%
Корректировка, руб.	-	-21,7	-146,1	-27,8	-58,8	5,5
Арендная ставка после корректировок второй группы, руб. / кв. м / мес.	-	354	186	168	232	199
Абсолютная валовая коррекция	-	28,2%	44,0%	35,8%	29,8%	52,8%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)	-	3,5	2,3	2,8	3,4	1,9
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,6%	16,4%	20,1%	24,2%	13,7%
Скорректированная арендная ставка, расчетное значение, без учета НДС, руб. / кв. м	240					

### 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.

$$[\bar{X} - \Delta; \bar{X} + \Delta], \text{ где}$$

$\bar{X}$  – среднее,

$\Delta$  – величина предельной ошибки.

Среднее значение определяется как:

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

n – количество аналогов.

Табл. 15. Анализ полученных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов

Наименование	Значение
<b>Рыночная стоимость, руб. / кв. м</b>	<b>240</b>
Количество аналогов	5
Минимальное значение, руб. / кв. м	168,2
Максимальное значение, руб. / кв. м	353,9
Среднее значение, руб. / кв. м / мес.	<b>227,9</b>
Среднеквадратичное отклонение (Sigma)	74,2
Стандартная ошибка (Sigma*)	33,2
Доверительная вероятность (P)	95%
Нормированное отклонение (t)	2,7764
Предельная ошибка, руб. / кв. м	<b>92,1</b>
Предельная ошибка	<b>40,4%</b>
<b>Доверительный интервал, руб. / кв. м</b>	<b>от 136 до 320</b>

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

Табл. 16. Итоговые результаты расчета арендной платы

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки, кв. м	488,70
Рыночная арендная ставка, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, расчетное значение, руб./кв.м в мес.	<b>240,00</b>
Рыночная арендная ставка, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв.м в мес.	<b>288,00</b>
Рыночная арендная плата, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, округленно, руб./мес. за Объект	<b>120 000</b>
Рыночная арендная плата, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./мес. за Объект	<b>144 000</b>

## 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 488,7 кв.м, кадастровый номер 78:38:1112404:2037, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:1112404:10, по состоянию на 10.09.2024, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, составляет, округленно<sup>17</sup>:  
120 000 руб., без учета НДС,  
или  
144 000 руб., с учетом НДС.**

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

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

<sup>17</sup> 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 № 79

**1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки):** нежилое здание площадью 488,7 кв.м, кадастровый номер 78:38:1112404:2037, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:1112404:10.

**2. Имущественные права на объект оценки:** государственная собственность Санкт-Петербурга.

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

**4. Дата проведения оценки:** оценка проводится в ценах на дату осмотра

**5. Вид стоимости:** рыночная

**6. Предпосылки стоимости:**

- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
- предполагаемое использование объекта – 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 00F07CEB5CE0013A76C8B00149FF3B64BA  
Владелец Федоров Кирилл Валентинович  
Действителен с 19.08.2024 по 12.11.2025

**ИСПОЛНИТЕЛЬ**

Общество с ограниченной ответственностью  
«КЛИРИНГ»  
Генеральный директор

ООО

"КЛИРИНГ"

Подписано цифровой подписью: ООО  
"КЛИРИНГ"  
DN: 1.2.643.100.8=12083032343431393631373335,  
1.2.643.100.3=12083032343431393631373335,  
1.2.643.100.1=120031303237313035303130323931  
S.  
1.2.643.3.13.1.1=120С3738303430353930333136  
30, с=01, st=78 | Санкт-Петербург, |г Санкт-  
Петербург, |злеб-пр |т Коstrомской, 10, лит А,  
|Помещ. 12| о-ОЮ "КЛИРИНГ", с|с-ОЮ,  
Шмаков Е.А. |ЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР,  
givenName=Евгений|surname=Шмаков  
Дата: 2024.09.04 14:34:02 +03:00



16.2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

16.2.1. СТРАХОВОЙ ПОЛИС ООО «КЛИРИНГ»

г. Санкт-Петербург, Россия

«02» апреля 2024 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 7811R776/60029/24

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7811R776/60029/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КЛИРИНГ»  
Россия, 194017, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОСПЕКТ КОСТРОМСКОЙ, ДОМ 10, ЛИТЕРА А,  
ПОМЕЩЕНИЕ 19Н  
ИНН: 7816183231 КПП: 780201001

**2. СТРАХОВЩИК:**  
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. «Б»  
ИНН: 7713058834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**  
3.1. С 00:00 часов «24» апреля 2024 г. по 24:00 часов «23» апреля 2025 г. (Период страхования)  
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «24» апреля 2017 г.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**  
60 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**  
60 000 000,00 (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. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика возместить страховую сумму Страхователю. Вред, наступивший вследствие наступления страхового случая, возмещается Страховщиком в пределах установленных лимитов, которые указаны в результате Заключения договора страхования Страхователя.  
8.2. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с привлечением к ответственности Страхователя, о возмещении вреда, риске наступления ответственности за привлечение которого застрахован по настоящему Договору при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иск, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**  
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, осуществляемая на установлении и отклонении объективной цены рыночной или иной стоимости, посредством профессиональных стандартов оценки. Сотрудникам Страхователя принадлежат специализированные федеральные право осуществления оценочной деятельности, которые не приостановлено, соответствующее требованием статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**  
АО «АльфаСтрахование» И П  
Начальник отдела  
Сokolkin, Алексей Викторович  
Должность  
Ф.И.О.  
Доверенность №4167/23N от 01.10.2023  
Менеджер договора со стороны Страховщика: Вороневич-Ольга Софьяровна  
Тел: (812) 336-98-76, доб. 57/8546, электронная почта: [uol@alfast.ru](mailto:uol@alfast.ru)

16.2.2. СТРАХОВОЙ ПОЛИС ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.

г. Санкт-Петербург, Россия

«27» октября 2023 г.

**ПОЛИС-ОБЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 7811R776/5011/223

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

Настоящий Полис-оберта выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7811R776/5011/223 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис-оберта не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом-обертой и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВЩИК:**  
АО «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. «Б»  
ИНН: 7713058834 КПП: 775001001  
Расчетный счет: 4070181081300000355 в АО «Альфа-Банк»  
Корр. счет: 30101810200000000093 БИК: 04452593  
Лицензия СИ №2239 от 13 ноября 2017 г.

**2. СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Оценщик Григорьев Алексей Викторович  
Дата рождения 01.11.1978  
Паспорт серия: 10404  
Паспорт серия: 10404

Настоящий Полис-оберта выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7811R776/5011/223 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис-оберта не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом-обертой и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

Договор заключается путем направления Страхователем настоящего Полиса-оберты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оберте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается личным Страхователем Полисом-оберты. При этом личным Страхователем Полиса-оберты (согласен на заключение договора страхования) указывается срок, начиная с которого Полис-оберта будет действовать. Если страховой премии будет уплачено Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается заключенным, а оплата премии подлежит возврату в течение 10 рабочих дней.

Одновременно выданы (оплачена страховая премия) Страхователем:  
• подтверждение достоверности данных, указанных в разделе Страхователя;  
• подтверждение отсутствия сведений о наличии в отношении Страхователя в соответствии с п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика возместить страховую сумму Страхователю;  
• согласие с использованием Страховщиком фрагментов информации подлинности подписки и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;  
• дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Уставом страхования по Полису-оберте

**Период страхования**  
С «27» ноября 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для вступления настоящего Полиса-оберты, по «26» ноября 2024 г. (Период страхования)

**Страховая сумма**  
300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**Лимит ответственности**  
По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора.

**Страховая премия**  
900,00 (Девятьсот и 00/100) рублей  
Страховая премия подлежит уплате Страхователем авансовым платежом в срок до «24» ноября 2023 г.

**Франшиза**  
Не установлена.

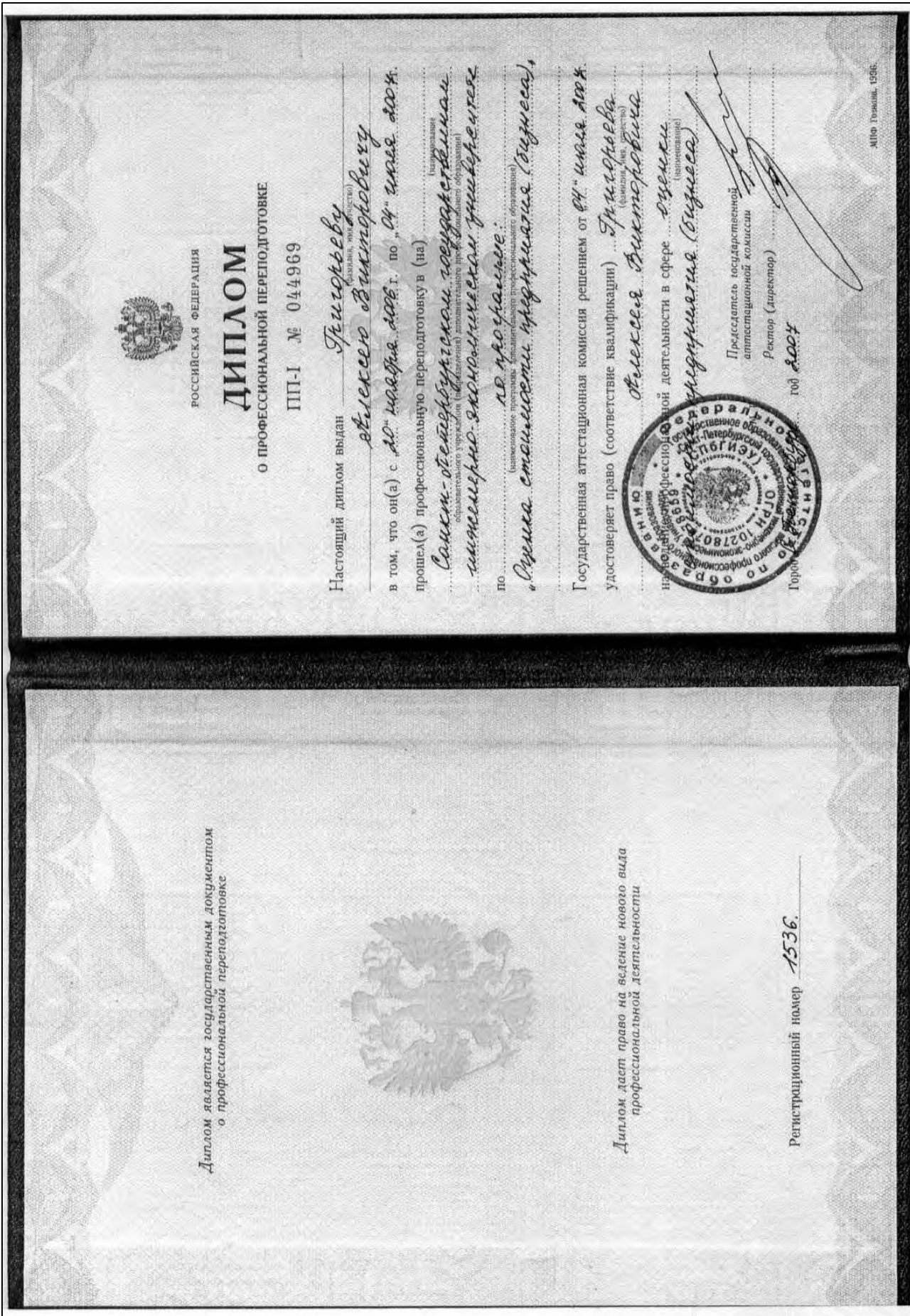
**Страховой случай**  
В соответствии с Уставом страхования по Полису-оберте

**Территория страхования**  
Российская Федерация.  
Профессиональная деятельность оценщика, осуществляемая посредством профессиональных стандартов оценки Страхователем и в пределах (в границах) которой может быть привлечен вред Выплатодержателем.

Контактная и справочная информация:  
+7999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Телерай, Теле2, Платинифайбер  
8 492 788 98 98 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Телерай, Теле2, Платинифайбер  
115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Анатольев Ирина Анатольевна

16.2.3. ДОКУМЕНТЫ ОБ ОБРАЗОВАНИИ ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.



**16.2.4. СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ «СПО» ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.**

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, оф. 101  
www.spa-club.org  
телефон: +7 (812) 245-39-65  
info@spa-club.org

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО  
ПРОФЕССИОНАЛОВ  
ОЦЕНКИ**

№ 0089 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 оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

\_\_\_\_\_ Григорьев Александр Викторович

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что \_\_\_\_\_ Григорьев Алексей Викторович

(ФИО оценщика)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.05.2018 года  
Дата составления выписки 24.05.2018 года

Директор \_\_\_\_\_ А.Н. Луняк



**16.2.5. КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ ПО НАПРАВЛЕНИЮ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.**

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 037323-1 от « 24 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Григорьеву Алексею Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » мая 20 24 г. № 349

Директор \_\_\_\_\_ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 24 » мая 20 27 г.



## 16.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ


## Аналог № 1

Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1

https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2053

фондимуущества.рф/realty/buildings/2053

[Вернуться назад](#)



Номер лота 2053

## Нежилое здание в аренду (Рубль за метр)

[Извещение о проведении торгов](#)

**23** НОЯБРЯ 2022 **13:00**  
СРЕДА

Адрес: Санкт-Петербург г, 5-я линия В.О., дом 60  
Район: Василеостровский Василеостровская

Форма проведения:  
Аукцион с открытой формой подачи предложений

Место проведения торгов:  
Электронная площадка АО «Российский аукционный дом» (раздел «Аренда») - [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru)

Организатор торгов:  
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

[Свяжитесь с нами](#) [Подать заявку](#)

фондимуущества.рф/realty/buildings/2053

**О ФОНДЕ** **КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ** **ПОДБОР** **КАЛЕНДАРЬ ТОРГОВ** **НОВОСТИ**

### Сведения о процедуре

Начальная цена	287 500 руб.	Дата публикации	21.10.22
Размер задатка	1 725 000 руб.	Тип сделки	Аренда
Шаг аукциона	14 375 руб.	Тип торгов	Электронные
Цена продажи	287 500 руб.	Дата начала приема заявок	22.10.22, 09:00
Определение участников торгов	23.11.2022	Дата окончания приема заявок	18.11.22, 10:00
		Срок поступления задатка	18.11.22
		Дата торгов	23.11.22

### Документы

- [Комплект документов в рамках 127-р.pdf](#)
- [Протокол - Итоговый - 5-я линия В.О., д. 60, строение 1 \(рубль за метр\).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	78:06:0002025:3341	Состояние	неудовлетворительное
Адрес	Санкт-Петербург г, 5-я линия В.О., дом 60	Функциональное назначение	Нежилое
Площадь кв. м	949,7 м2	Коммуникации	Есть
Этажность	3, в том числе подземных 1		

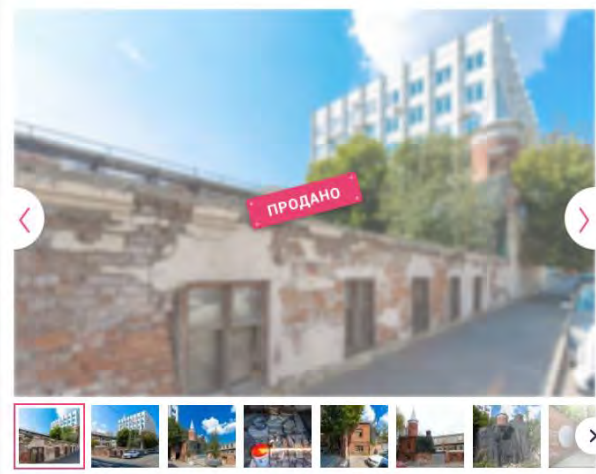
## Аналог № 2

Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А

https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2365

Фонд имущества.рф/realty/buildings/2365

[Вернуться назад](#)



Номер лота 2365

## Нежилое здание в аренду (Рубль за метр)

[Извещение о проведении торгов](#)

**17** НОЯБРЯ 2022 **13:00** ЧЕТВЕРГ

Адрес: Санкт-Петербург г, Кожевенная линия, дом 38, литер А

Район: Василеостровский Приморская

Форма проведения:  
Аукцион с открытой формой подачи предложений

Место проведения торгов:  
Электронная площадка АО «Российский аукционный дом» (раздел «Аренда») - www.lot-online.ru

Организатор торгов:  
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

[Свяжитесь с нами](#) [Подать заявку](#)

Фонд имущества.рф/realty/buildings/2365

**О ФОНДЕ**      **КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ**      **ПОДБОР**      **КАЛЕНДАРЬ ТОРГОВ**      **НОВОСТИ**

### Сведения о процедуре

Начальная цена .....	110 000 руб.	Дата публикации .....	17.10.22
Размер задатка .....	660 000 руб.	Тип сделки .....	Аренда
Шаг аукциона .....	5 500 руб.	Тип торгов .....	Электронные
Цена продажи .....	115 500 руб.	Дата начала приема заявок .....	18.10.22, 09:00
Определение участников торгов .....	17.11.2022	Дата окончания приема заявок .....	11.11.22, 10:00
		Срок поступления задатка .....	11.11.22
		Дата торгов .....	17.11.22

### Документы

- [План объекта](#)
- [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 - Кожевенная линия, д. 38, литера А \(рубль за метр\).pdf](#)
- [Комплект документов рамках 127-р.pdf](#)

### Сведения об объекте

Кадастровый номер .....	78:06:0002122:228	Состояние .....	неудовлетворительное
Адрес .....	Санкт-Петербург г, Кожевенная линия, дом 38, литер А	Функциональное назначение .....	Нежилое
Площадь кв. м .....	431,3 м2	Коммуникации .....	Есть
Этажность .....	3, в том числе подземных 0		




## Аналог № 3

Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А

https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2367

фондимуущества.рф/realty/buildings/2367

Вернуться назад



Номер лота 2367

## Нежилое здание в аренду (Рубль за метр)

[Извещение о проведении торгов](#)

**01** НОЯБРЯ 2023 **13:00**  
СРЕДА

Адрес: Санкт-Петербург г, Кронштадт г, Посадская ул, дом 35, литер А

Район: Кронштадтский

Форма проведения:  
Аукцион с открытой формой подачи предложений

Место проведения торгов:  
Электронная площадка АО «Российский аукционный дом» (раздел «Аренда») - [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru)

Организатор торгов:  
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

[Свяжитесь с нами](#)

фондимуущества.рф/realty/buildings/2367

О ФОНДЕ      КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ      ПОДБОР      КАЛЕНДАРЬ ТОРГОВ      НОВОСТИ

### Сведения о процедуре

Начальная цена	171 661,50 руб.	Дата публикации	21.09.23
Размер задатка	171 661,50 руб.	Тип сделки	Аренда
Шаг аукциона	8 583,08 руб.	Тип торгов	Электронные
Цена продажи	171 661,50 руб.	Дата начала приема заявок	22.09.23, 09:00
Определение участников торгов	01.11.2023	Дата окончания приема заявок	27.10.23, 10:00
		Срок поступления задатка	27.10.23
		Дата торгов	01.11.23

### Документы

- [Протокол - Итоговый - Кронштадт, ул. Посадская, д. 35, лит. А - 1.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](#)
- [Комплект в рамках 127-p.pdf](#)

### Сведения об объекте

Кадастровый номер	78:34:0010342:2011	Состояние	неудовлетворительное
Адрес	Санкт-Петербург г, Кронштадт г, Посадская ул, дом 35, литер А	Функциональное назначение	Нежилое
Площадь кв. м	927,9 м2	Коммуникации	Есть
Этажность	3, в том числе подземных 0		

## Аналог № 4

Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л

https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3389

фондимуущества.рф/realty/buildings/3389

[Вернуться назад](#)

Номер лота 3389

## Нежилое здание в аренду (Рубль за метр)

[Извещение о проведении торгов](#)

**13** ДЕКАБРЯ  
2023

**12:00**  
СРЕДА

Адрес: Санкт-Петербург г, Лесной пр-кт, дом 37, литер Л  
 Район: **Выборгский** Лесная  
 Форма проведения:  
**Аукцион с открытой формой подачи предложений**  
 Место проведения торгов:  
 Электронная площадка АО «Российский аукционный дом» (раздел «Аренда») - [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru)  
 Организатор торгов:  
 АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

Свяжитесь с нами

фондимуущества.рф/realty/buildings/3389

О ФОНДЕ
КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ
ПОДБОР
КАЛЕНДАРЬ ТОРГОВ
НОВОСТИ

### Сведения о процедуре

Начальная цена .....	179 468,69 руб.	Дата публикации .....	10.11.23
Размер задатка .....	1 076 812,14 руб.	Тип сделки .....	Аренда
Шаг аукциона .....	8 973,43 руб.	Тип торгов .....	Электронные
Цена продажи .....	179 468,69 руб.	Дата начала приема заявок .....	11.11.23, 09:00
Определение участников торгов .....	13.12.2023	Дата окончания приема заявок .....	11.12.23, 10:00
		Срок поступления задатка .....	11.12.23
		Дата торгов .....	13.12.23

### Сведения об объекте

Кадастровый номер .....	78:36:0005116:1007	Состояние .....	неудовлетворительное
Адрес .....	Санкт-Петербург г, Лесной пр-кт, дом 37, литер Л	Функциональное назначение .....	Нежилое
Площадь кв. м .....	654,1 м2		
Этажность .....	2, в том числе подземных 0		

### 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](#)
- [Протокол - Итоговый - Лесной пр., д. 37, литера Л.pdf](#)




## Аналог № 5

Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

<https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3681>

фондимуущества.рф/realty/buildings/3681

[Вернуться назад](#)



Номер лота 3681

## Нежилое здание в аренду (Рубль за метр)

[Извещение о проведении торгов](#)

**20** МАРТА 2024 **12:00** СРЕДА

Адрес: Санкт-Петербург г, Стрельна п, Санкт-Петербургское ш, дом 84а, литер А

Район: Петродворцовый

Форма проведения:  
Аукцион с открытой формой подачи предложений

Место проведения торгов:  
Электронная площадка АО «Российский аукционный дом» (раздел «Аренда») - [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru)

Организатор торгов:  
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

[Свяжитесь с нами](#)

фондимуущества.рф/realty/buildings/3681

**О ФОНДЕ**      **КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ**      **ПОДБОР**      **КАЛЕНДАРЬ ТОРГОВ**      **НОВОСТИ**

### Сведения о процедуре

Начальная цена	394 679,08 руб.	Дата публикации	16.02.24
Размер задатка	2 368 074,48 руб.	Тип сделки	Аренда
Шаг аукциона	19 733,95 руб.	Тип торгов	Электронные
Цена продажи	394 679,08 руб.	Дата начала приема заявок	17.02.24, 09:00
Определение участников торгов	20.03.2024	Дата окончания приема заявок	18.03.24, 10:00
		Срок поступления задатка	18.03.24
		Дата торгов	20.03.24

### Документы

- [Приложение 3 - Договор о задатке.docx](#)
- [Приложение 1 - Форма заявки на участие в аукционе.docx](#)
- [Приложение 2 - Проект договора аренды.pdf](#)
- [Протокол - Итоговый - 2 - п. Стрельна, Санкт-Петербургское ш., 84а, лит. А - 1.pdf](#)
- [Комплект документов.pdf](#)

### Сведения об объекте

Кадастровый номер	78:40:1916402:3050	Состояние	неудовлетворительное
Адрес	Санкт-Петербург г, Стрельна п, Санкт-Петербургское ш, дом 84а, литер А	Функциональное назначение	Нежилое
Площадь кв. м	2 266,1 м2	Коммуникации	Есть
Этажность	3, в том числе подземных 0		



## 16.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

## 16.4.1. Выписка из ЕГРН на нежилое здание от 01.08.2024 № КУВИ-001/2024-196169638

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу  
полное наименование органа регистрации недвижимости  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.08.2024, поступившего на рассмотрение 01.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196169638	
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2037
Номер кадастрового квартала:	78:38:1112404
Дата присвоения кадастрового номера:	22.04.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:38:11124Г:10:25
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А
Площадь:	488,7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Объект культурного наследия регионального значения "Загородный дом Л.А.Змигродского"
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Деревянные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1917
Кадастровая стоимость, руб.:	5187913,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:38:1112404:10
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196169638	
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2037
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия, 781510343970005, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и объект культурного наследия регионального значения "Загородный дом Л.А.Змигродского", 2021-07-01, 2015-08-24, 07-19-331/21, 10-363 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.
Сведения о кадастровом инженере:	Артемьева Ольга Валерьевна, № 6836, в СРО КИ Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров", СНИЛС 01516856845, договор на выполнение кадастровых работ от 02.02.2024 № б/н, дата завершения кадастровых работ: 18.07.2024
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), 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

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196169638		78:38:1112404:2037	
Кадастровый номер:		78:38:1112404:2037	
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 78-78/004-78/080/017/2016-72/1 13.10.2016 12:51:08
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:		Объект культурного наследия
	дата государственной регистрации:		13.09.2021 13:32:21
	номер государственной регистрации:		78:38:1112404:2037-78/011/2021-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		бессрочно
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 10-363, выдан 24.08.2015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют



полное наименование должности

инициалы, фамилия

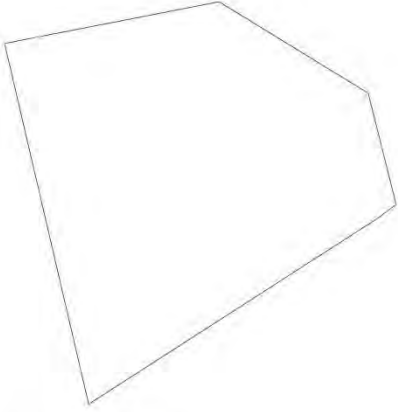
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196169638		78:38:1112404:2037	
Кадастровый номер:		78:38:1112404:2037	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения 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

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196169638			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:2037	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 098805617401СВ3М203576АСДК8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	_____ инициалы, фамилия	
_____	_____	_____
полное наименование должности		полное наименование должности

#### 16.4.2. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196397933


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу  
полное наименование органа регистрации недвижимости  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о характеристиках объекта недвижимости


На основании запроса от 01.08.2024, поступившего на рассмотрение 01.08.2024, 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: 3
Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196397933	
Кадастровый номер:	78:38:1112404:10
Номер кадастрового квартала:	78:38:1112404
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:11124Г:10 09.12.2003 Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству по Санкт-Петербургу и иные органы государственной власти
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А
Площадь:	1902 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб.:	27619853.06
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:38:1112404:2037
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:11124Г:6
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Ведение садоводства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 098805617401СВ3М203576АСДК8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	_____ инициалы, фамилия	
_____	_____	_____
полное наименование должности		полное наименование должности

Лист 2			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196397933		Кадастровый номер: 78:38:1112404:10	
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 78:00-6.45 от 24.01.2017, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Правовой режим использования земельных участков в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Санкт-Петербурга в границах Кронштадтского района осуществляются в строгом соответствии со статьей 65 Водного Кодекса Российской Федерации, вид/наименование: Часть водоохранной зоны Балтийского моря, тип: Водоохранная зона, номер: 6/4, дата решения: 25.12.2023, номер решения: 136, наименование ОГВ/ОМСУ: Невско-Ладужское бассейновое водное управление Федерального Агентства водных ресурсов		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0001050617401SV380203576ASCDC8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2022 по 19.09.2024		инициалы, фамилия	

Лист 3			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196397933		Кадастровый номер: 78:38:1112404:10	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.06.2021; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении изменения местоположения границы оохранной зоны и местоположения границы прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Василеостровского и Приморского районов Санкт-Петербурга от 25.12.2023 № 136 выдан: Невско-Ладужское бассейновое водное управление Федерального Агентства водных ресурсов.		
Получатель выписки:	Деятов Игорь Викторович, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА"		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0001050617401SV380203576ASCDC8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2022 по 19.09.2024		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196397933			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:10	
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 78-78/004-78/117/014/2015-199/2 03.03.2016 16:13:56
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	26.04.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-04/009/2012-081	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 15306, выдан 11.11.2011	
	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 обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	




Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196397933			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:10	
4.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	26.04.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-04/009/2012-081	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 15306, выдан 11.11.2011	
	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 обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
4.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	26.04.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-04/009/2012-081	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196397933			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:10	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 15306, выдан 11.11.2011	
	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:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	26.04.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-04/009/2012-081	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 15306, выдан 11.11.2011	
	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: 000105067401СВ380203376АСДСК423108  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

_____	_____
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196397933			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:10	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 000105067401СВ380203376АСДСК423108  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

_____	_____
полное наименование должности	инициалы, фамилия

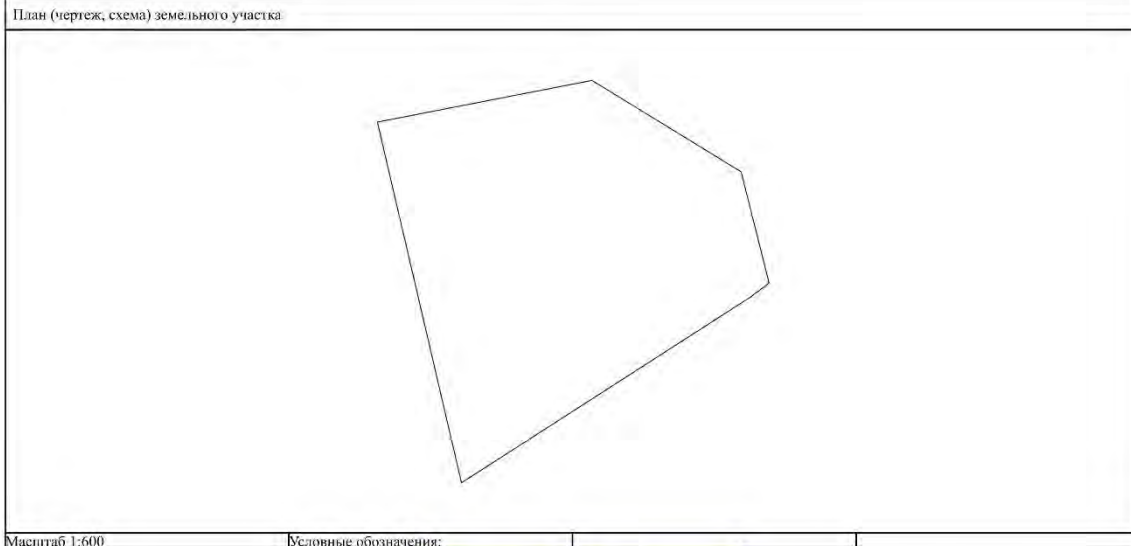
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196397933			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:10	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



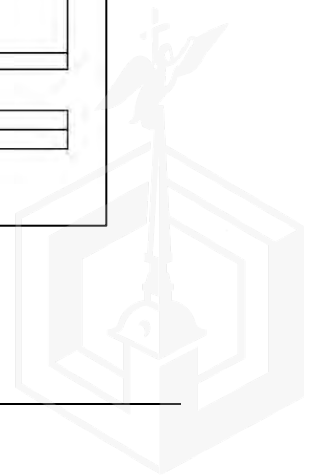
\_\_\_\_\_ полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196397933			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:10	



\_\_\_\_\_ полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия



Раздел 3.1 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 14	
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196397933							
Кадастровый номер:				78:38:1112404:10			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	237°15.9'	48.23	данные отсутствуют	78:38:1112404:11(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	346°52.7'	51.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	79°0.3'	30.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	121°31.2'	24.54	данные отсутствуют	78:38:1112404:9(1)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	165°53.7'	16.08	данные отсутствуют	78:38:1112404:17(1)	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.1	232°46.6'	3.24	данные отсутствуют	78:38:1112404:17(1)	адрес отсутствует



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8	
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196397933					
Кадастровый номер:			78:38:1112404:10		
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	113634.11	93406.57	-	-	
2	113636.07	93409.15	-	-	
3	113651.67	93405.23	-	-	
4	113664.5	93384.31	-	-	
5	113658.65	93354.2	-	-	
6	113608.03	93366	-	-	
1	113634.11	93406.57	-	-	



полное наименование должности

инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196397933			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:10	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:38:1112404:10/3	
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 098V805617401СВ38D2B3576ACDC8423108  
Владелец: ФГ «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 объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196397933			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:10	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
78:38:1112404:10/3	1902	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Зона регулирования застройки на территории Василеостровского и Приморского районов Санкт-Петербурга от 25.12.2023 № 136 выдан: Невско-Ладужское бассейновое водное управление Федерального Агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): Правовой режим использования земельных участков в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Санкт-Петербурга в границах Кронштадтского района осуществлять в строгом соответствии со статьей 65 Водного Кодекса Российской Федерации.; Реестровый номер границы: 78:00-6.45; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Часть водоохранной зоны Балтийского моря; Тип зоны: Водоохранная зона; Номер: б/н	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 098V805617401СВ38D2B3576ACDC8423108  
Владелец: ФГ «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 объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14	
01.08.2024г. № КУВИ-001/2024-196397933				
Кадастровый номер:		78:38:1112404:10		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:38:1112404:10/3				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	113634.11	93406.57	-	-
2	113636.07	93409.15	-	-
3	113651.67	93405.23	-	-
4	113664.5	93384.31	-	-
5	113658.65	93354.2	-	-
6	113608.03	93366	-	-
1	113634.11	93406.57	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0001050674015382023570ACD5C8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

### 16.4.3. СВЕДЕНИЯ О ФАКТИЧЕСКОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА И МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ ОТ 06.08.2024



Правительство Санкт-Петербурга  
Комитет муниципальных отношений Санкт-Петербурга

**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  
06 августа 2024 г.

**1. Наименование и расположение объекта нежилого фонда**

Наименование Объекта: Объект культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского» (далее – Объект, ОКН) (см. Фото 1, 2). Основание для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации (далее – ЕГРОКН): Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 24.08.2015 № 10-363 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации». Номер в ЕГРОКН: 781510343970005.  
Адрес Объекта: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А.




Фото 1. Дата съемки 25.04.2009




Фото 2. Дата съемки 21.06.2024

Постройка здания Объекта относится к 1917 г., по проекту неизвестного архитектора, в неорусском стиле. Объект, рассматриваемый в настоящем документе, представляет собой деревянное двухэтажное (трехэтажное с учетом мансарды) здание с ризалитом в северной части и двумя ризалитами с юго-запада и северо-запада, вальмовой кровлей над основными объемами

Санкт-Петербург  
2024

ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации

ОКН регионального значения «Звездный дом Д.А. Змигродского» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)



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

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

### 2.1. Сведения о здании

Согласно Росреестру (более подробные сведения отражаются в выписке из ЕГРН от 01.08.2024):

- Кадастровый номер: 78:38:1112404:2037 (дата присвоения 22.04.2016);
- Площадь, кв. м.: 488,7;
- Назначение: нежилое;
- Количество этажей: 3, в том числе подземных 0;
- Материал наружных стен: Деревянные;
- Год ввода в эксплуатацию: 1917;
- Кадастровая стоимость, руб.: 5187913,24
- Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность № 78-78/004-78/080/017/2016-72/1 от 13.10.2016.

Согласно РГИС, схема расположения здания ОКН (см. Рис. 4), а по технического паспорту здания от 25.04.2011 ситуационный план участка (см. Рис. 5) выглядят следующим образом.

3

ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации

ОКН регионального значения «Звездный дом Д.А. Змигродского» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)

здания с высокими кирпичными дымовыми трубами и двускатной крышей над мезонином по северному, южному и западному фасадам, утраченным вследствие пожара.

Площадь Объекта, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 01.08.2024 составляет 488,7 кв.м.

Объект расположен в северо-западной части Муниципального образования «город Сестрорецк» Курортного района Санкт-Петербурга, юго-восточнее (на расстоянии около 500 м) санатория «Сестрорецкий Курорт» (см. Рис. 1, 2, 3).

Транспортная доступность:

- удаленность от ближайшей станции метро «Беговая» – в пути около 30 минут на автомобиле (23,5 км) и около 1 часа на общественном транспорте;
- ближайшие остановки наземного общественного транспорта: 430 метров ходьбы пешком от железнодорожной платформы «Платформа Курорт» или 600 метров ходьбы пешком до автобусной остановки «Сестрорецк – Курортная улица» маршрутов №№ 216, 306, 307, 311, 315;
- удаленность от ЗСД – около 10 км (на автомобиле);
- удаленность от КАД – около 9 км (на автомобиле).



Рис. 1. Географическое расположение Объекта. Курортный район (РГИС)



Рис. 2. Географическое расположение Объекта. МО «город Сестрорецк» (РГИС)

2

ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации ОКН регионального значения (С/адресный дом Л.А.Запорожского) (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)

**2.2. Сведения о земельном участке**

Согласно Росреестру (более подробные сведения отражаются в выписке из ЕГРН от 01.08.2024):

- Кадастровый номер: 78:38:1112404:10
- Дата присвоения 09.12.2003);
- Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность № 78-78/004-78/117/014/2015-199/2 от 03.03.2016;
- Площадь, кв. м: 1902 +/- 15;
- Кадастровая стоимость, руб.: 27619853,06
- Категория земель: земли населенных пунктов;

Схема расположения земельного участка под ОКН выглядит следующим образом (см. Рис. 6):



Рис. 6. Схема расположения земельного участка под ОКН (по данным Росреестра)

**2.3. Сведения о территории ОКН**

Исходя из приведенной информации ниже, можно сделать вывод, что границы территории ОКН не выходят за границы земельного участка с кадастровым номером 78:38:1112404:10, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А.

Согласно распоряжениям КГИОП от 24.08.2015 № 10-363 и от 01.07.2021 № 07-19-331/21 утвержденные границы территории рассматриваемого ОКН выглядят следующим образом (см. Рис. 7, 8):

ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации ОКН регионального значения (С/адресный дом Л.А.Запорожского) (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)



Рис. 4. Схема расположения Объекта на земельном участке (по данным РГИС)

**III. Ситуационный план участка**  
 Адрес: город Сестрорецк — ул. Андреева, дом № 3, корпус —, литера А.



Рис. 5. Ситуационный план участка (по технического паспорту здания от 25.04.2011)



ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации  
ОКН регулируемого здания (загородный дом Л.А. Змигродского) (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)



Фото 3. Сестрорецк, бывшая дача Л. Змигродского.

Дата съемки неизвестна, предположительно, конец 1970-х гг. (из коллекции ОКН).

ЗДАНИЕ, ЛИТ. А

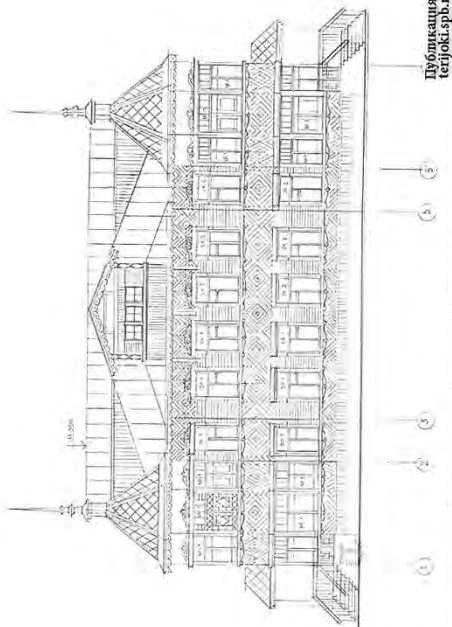


Рис. 11. Сестрорецк, Жилой дом по ул. Андреева, 3. Западный фасад.  
Чертеж выполнен кооперативом "Проект" под руководством архитектора О. М. Рунговой в 1992 г.  
(предоставлен архивом КГИОП СПб).

9

ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации  
ОКН регулируемого здания (загородный дом Л.А. Змигродского) (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)

к тому же была упрямой (этим домом). Вскоре Куряшина продала свою половинную часть наследства Змигродскому, "ничего не оставляя за собой". 18 мая 1904 года Л. А. Змигродский получил "права и обязанности" на содержание этого участка (на основании предписания СПб-Псковского управления земледелия и гос. имущества).

8 августа 1912 года он передал все эти права и обязанности своей дочери, жене надворного советника Валентине Леодимировне Матвеевовой. Следующий акт "брак. жизни" начнется 28.11.1913 г., когда Н. А. Куряшина подает иск о взыскании к Змигродскому и Матвеевовой. Она утверждает, что дача на участке была построена на ее деньги и подарена Шваровой. На участке с 1904 года "поселился" Змигродский, получивший свою половину по завещанию, и управляющий куряшинской половиной по ее доверенности. Таким образом, он "завладел" дачей, пользуясь неограниченным доверием "одинокой женщины преклонного возраста". Куряшина просила признать ее права на владение половиной участка, допустить к пользованию половиной дачи и возложить на ответчика судебные издержки.

Далее вступает адвокат. Адвокат Змигродского утверждает, что г-н Змигродский здесь вообще не при чем, поскольку он уже не арендатор. И вообще, если Куряшина хочет чего-то добиться, то она неправильно просит. Надо просить о признании сделки со Змигродским фиктивной. Ответная просьба - возложить судебные издержки на истца.

16 декабря 1913 г. умирает Куряшина. Ее правопреемницей становится г-жа Мозунова (урожд. Краевец). 2 мая 1914 г. состоялся суд, на котором судили свидетели фиктивности акта передачи половины участка от Куряшиной Змигродскому. Свидетелем была г-жа Мозунова.

Суд определил, что истца запутали в причинах подачи иска - то ли неправильное завладение имуществом, то ли фиктивность сделки (учи совет адвокатов противной стороны); что показания Мозуновой не могут быть приняты к делу по причине того, что она - заинтересованная сторона. В иске было отказано, и судебные издержки в сумме 44 руб. 60 коп возложены на истцу Мозунову в пользу Змигродского и Матвеевовой. Как было на самом деле, кто его знает...

Статью подготовила Е. Трапина, последняя редакция от 31.05.2015.

Современные фотографии: Т. Власов, Е.В. Смирновой, К. Никитина, Г. Гуринского,»

Ниже, на Рис. 10 - 14 и фото 3 - 8 приведены картографические и фотоматериалы из привнесенной выше статьи, а также, с архитектурного сайта Санкт-Петербурга «Citywalls.ru».



Рис. 10. Первое из известных изображений дома на участке Л. Змигродского на проспекте Железнодорожной ул. Почтовая открытка сер. 1900-х гг. (из коллекции Сергея Рейни)

8

ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта недвижимого фонда и материалы фотофиксации

ОКН регионального значения «Загородный дом Л.А. Зингродской» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)

ОБЪЕКТ НЕ ДАВАЕТ СЕБЕ ЗНАТЬ

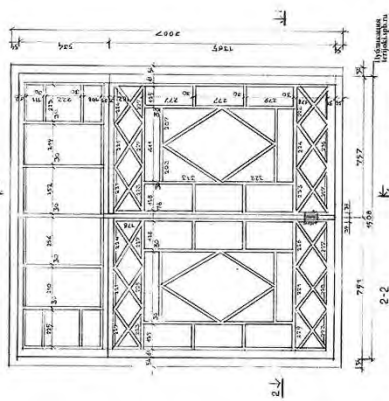


Рис. 14. Сестрорецк. Жилой дом по ул. Андреева, 3. Окно.  
Чертеж выполнен кооперативом "Проект" под руководством архитектора О. М. Рунтовой в 1992 г.  
(предоставлен архивом КТЮП СПб).



Фото 4. Западный фасад Объекта (13.09.2015 г.)

11

ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта недвижимого фонда и материалы фотофиксации

ОКН регионального значения «Загородный дом Л.А. Зингродской» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)

ОБЪЕКТ НЕ ДАВАЕТ СЕБЕ ЗНАТЬ

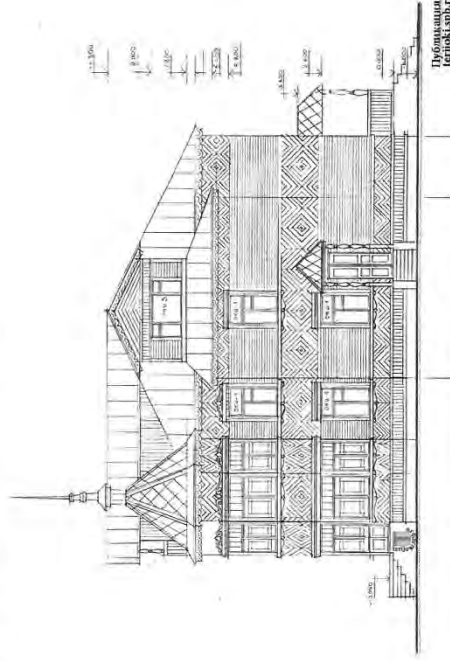


Рис. 12 Сестрорецк. Жилой дом по ул. Андреева, 3. Южный фасад.  
Чертеж выполнен кооперативом "Проект" под руководством архитектора О. М. Рунтовой в 1992 г.  
(предоставлен архивом КТЮП СПб).

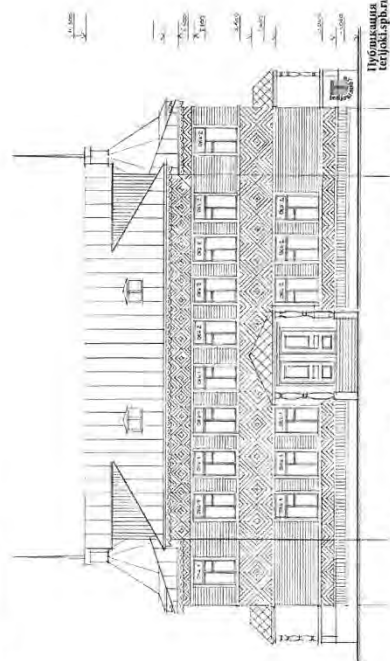


Рис.13 Сестрорецк. Жилой дом по ул. Андреева, 3. Восточный фасад.  
Чертеж выполнен кооперативом "Проект" под руководством архитектора О. М. Рунтовой в 1992 г.  
(предоставлен архивом КТЮП СПб).

10

ГБУ «ГУИОН»

Связи с фактическим использованием объекта нежного фонда в мастерские фотофиксации ОКН регионального значения «Заросший дом Д.А. Эмиргалиева» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)



Фото 5. Северный фасад Объекта (13.09.2015 г.)



Фото 6. Восточный фасад Объекта (май 2017 г.)

12

ГБУ «ГУИОН»

Связи с фактическим использованием объекта нежного фонда в мастерские фотофиксации ОКН регионального значения «Заросший дом Д.А. Эмиргалиева» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)



Фото 7. Западный фасад Объекта (сентябрь 2018 г.)



13



ГБУ «ГУИОН»  
Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материала фотографии  
ОКН регионального значения «Забородинский дом 11А, Загорядское», Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)

**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 в состоянии Объекта (в табличном виде)**

К предмету охраны ОКН, утвержденному распоряжениями КГИОП от 24.09.2015 № 10-464 и от 08.09.2021 № 185-рп (далее – Распоряжения) относятся:

1. объемно-пространственное решение (подробно в Распоряжениях);
2. конструктивная система здания (подробно в Распоряжениях);
3. объёмно-планировочное решение (подробно в Распоряжениях);
4. архитектурно-художественное решение фасадов (подробно в Распоряжениях);
5. декоративно-художественная отделка интерьеров (подробно в Распоряжениях).

Информация, содержащаяся в акте технического состояния ОКН, подготовленном КГИОП от 04.06.2021 и актуализированная сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 21.06.2024, приведена ниже.

№ п/п	Параметр, элемент	Описание, состояние
1.	Объемно-пространственное решение	Объект представляет собой двухэтажное деревянное здание, вытянутое по оси север-юг с лестничным ризалитом северной части здания и двумя восьмитранными ризалитами с юго-запада и северо-запада, вальмовой кровлей над основным объемом и двускатными кровлями над мезонином северного, южного и западного фасадов. Большая часть кровли, мезонины и один из шатров утрачены вследствие пожара. На дату составления акта технического состояния объекта культурного наследия здание закрыто «саркофагом», установленным в 2019 году и представляющим собой металлический каркас с двускатным металлическим открытием, обтянутый реставрационной сеткой.
2.	Архитектурно-конструктивные элементы	
2.1.	Основания	
2.1.1.	Фундамент	Гранитные блоки; наблюдаются вывалы отдельных гранитных блоков из-под крылец.
2.1.2.	Цоколи	Отсутствуют.
2.1.3.	Огметки	Отсутствуют.
2.2.	Несущие конструкции	
2.2.1.	Стены	Из круглых бревен в лапу; стены здания деформированы, западный фасад и восточный фасад (преимущественно нижние венцы восточного фасада) имеют отклонение от вертикальной оси по направлению с запада на восток. Наблюдается рассыхание, биопоражение, трещины, деформация бревен сруба. Стены в верхнем уровне заваливаются

14

ГБУ «ГУИОН»  
Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материала фотографии  
ОКН регионального значения «Забородинский дом 11А, Загорядское», Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)

		внутри здания вследствие пожара. Стены крыши имеют отклонение от вертикали.
2.2.2.	Колонны, столбы	Отсутствуют.
2.3.	Перекрытия	
2.3.1.	Подвалов	
2.3.2.	Межэтажные оконных	Отсутствуют.
2.3.3.	Перекрытия и дверных проемов	Плоские по деревянным балкам; перекрытия в уровне 2-го этажа обрушены вследствие пожара, наблюдаются повсеместные утраты древесины, следы горения.
2.4.	Крыша	Перекрытия имеют отклонения от горизонтальной оси.
2.4.1.	Стропила	Практически утрачена.
2.4.2.	Обрешетка	Деревянные; обрушены вследствие пожара, наблюдаются повсеместные утраты древесины, следы горения.
2.4.3.	Кровля	Деревянные; обрушена вследствие пожара, наблюдаются повсеместные утраты древесины, следы горения.
2.5.	Главы, шатры	Оцинкованный металл; обрушено вследствие пожара, наблюдаются повсеместные утраты кровли, следы горения.
2.5.1.	Конструкция	Практически утрачены.
2.5.2.	Покрытие	Шатровые кровли над ризалитами, увенчанные шпилями с двумя равновеликими дисками, опирающимися на восьмитранный барабан; шатер над северо-западным ризалитом утрачен вследствие пожара, наверхние шатра завалено в южную сторону.
2.6.	Наружные водосточные конструкции	Чепухатая металлическая черепица, наблюдается коррозия металла.
2.7.	Фасады	Желоба, трубы и сливы утрачены.
2.7.1.	Информационные надписи и обозначения на объекте культурного наследия	Здание ОКН закрыто «саркофагом», представляющим собой металлический каркас с двускатным металлическим открытием, обтянутым реставрационной сеткой. Внутри «саркофага» установлены металлические поддерживающие конструкции.
2.7.2.	Обшивка стен	Отсутствуют.
2.7.3.	Окраска стен	Обшивка профилированной доской (вертикальная, горизонтальная, «в слонку», «в ромб»); наблюдаются утраты профилированной доски, участки обнажения бревен сруба, следы рассыхания древесины, трещины, следы горения, биопоражения.
2.7.4.	Монументальная живопись	Окрашены; поверхность фасадов повсеместно загрязнена, в т.ч. вандалскими надписями имеет шелушение и утрату окрасочного слоя.
2.7.5.	Декоративные элементы	Отсутствует.
		Плоские наличники в оформлении оконных проемов, наличники с резными накладками и сандрямиками оформленными пропиленной резьбой на деревянных

15

ГБУ «УИОН»

Сведения о фактическом местонахождении объекта нежилого фонда и материалы, фотографии  
ОКН регионального значения (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)

		резных кронштейнах, фигурные наличники в оформлении оконных проемов ризалитов, пояс профилиной резьбы в оформлении карниза в уровне верхних откосов оконных проемов, подзоры с многоярусной профилиной резьбой. Частично утрачены вследствие пожара, поверхности загрязнены, древесина имеет трещины, следы биопоражений.
2.7.6.	Карнизы	Ветчающий карниз, подоконные и межэтажные деревянные карнизы; наблюдаются трещины, утраты древесины.
2.7.7.	Пиластры	Наблюдаемые пиластры – стилизованные в оформлении ризалитов в неудовлетворительном состоянии.
2.7.8.	Балконы, лоджии, крыльца	Балконы на деревянных кронштейнах, завершенные треугольными фронтонами с профилиной резьбой, в оформлении мезонинов, входы северо-западного и юго-западного ризалитов оформлены крыльцами в несколько ступеней и односкатными козырьками на деревянных кронштейнах, три входа восточного фасада, вход северного лестничного ризалита; ступени крапел утрачены, наблюдается биопоражение, рассыхание, утраты древесины конструкций крылец, балконы утрачены вследствие пожара.
2.7.9.	Окна	Оконные проемы прямоугольные с деревянными оконными заполнениями белого и коричневого цветов, оконные заполнения северо-западного и юго-западного ризалитов со сложным геометрическим рисунком переплетов (ромбы с центрально-осевой симметричной композицией); наблюдается рассыхание древесины оконных заполнений, намокания, следы горения, повсеместные утраты оконных заполнений и остекления. Отдельные оконные проемы защиты металлоческими и фанерными листами. Витражное остекление утрачено.
2.7.10.	Двери	Дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения деревянные, филеичатые, окрашенные, остекленные; наблюдаются следы рассыхания, биопоражения, намоканий; дверные заполнения крылец утрачены.
2.8.	Интерьеры помещений	Помещения захламлены бытовым и строительным мусором, фрагментами конструкций, рухнувших вследствие пожара.
2.8.1.	Полы	Дошпаты; напольное покрытие в уровне 2-го этажа утрачено, в уровне 1-го этажа открыто строительным и бытовым мусором. Наблюдаются утраты отдельных досок, расхождение досок, следы механических повреждений.
2.8.2.	Перекрытия (межэтажные, перекрытия оконных и дверных проемов)	Плоские по деревянным балкам, облицованы профилированной доской, прямые перемишки; межэтажные перекрытия повсеместно обрушены вследствие пожара. Присутствуют шелушения, утраты отделочных материалов досок.

16

ГБУ «УИОН»

Сведения о фактическом местонахождении объекта нежилого фонда и материалы, фотографии  
ОКН регионального значения (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)

2.8.3.	Стены (облицовка, окраска, их состояние, связи)	Ослесены обоями, оштукатурены и окрашены, облицованы вагонкой; в уровне второго этажа наблюдаются следы горения, повсеместно присутствуют шелушения, утраты отделочных материалов, следы горения и вандальных надписей.
2.8.4.	Перегородки	Деревянные; повсеместная деформация, утрата вследствие пожара.
2.8.5.	Живопись (монументальная и станковая);	Отсутствуют.
2.8.6.	Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения	Профилированные наличники в оформлении дверных проемов, профилированные потолочные тяги, потолочная розетка, два угловых стеновых шкафика, завершенные профилированным карнизом в уровне первого этажа юго-западного ризалита; повсеместно наблюдается шелушение, утраты отделочных слоев.
2.8.7.	Карнизы	Отсутствуют.
2.8.8.	Печи, камни	Сохранились кирпичные дымоходы; наблюдается обширные утраты облицовки, деструкция кирпичной кладки, трещины, вывалы кирпича.
2.8.9.	Лестницы	Деревянные лестничные ступени в южной и северной частях здания; ступени деформированы, ступени имеют отклонения от горизонтальной оси, истерты в холодных местах, наблюдаются трещины, следы механических повреждений, рассыхание древесины, отдельные ступени утрачены.
2.8.10.	Двери	Дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения деревянные, окрашенные; дверные заполнения частично утрачены, следы механических повреждений и вандальных надписей.
2.9.	Монументы	Постаменты, скульптуры, обелиски, колонны - отсутствуют.
2.10.	Инженерные коммуникации	По данным акта технического состояния ОКН, подготовленном КИОП от 04.06.2021, электроснабжение и отопление утрачены, водопровод и канализация отсутствуют. Отопление осуществлялось с помощью печей. В ходе осмотра ГБУ «УИОН» коммуникации не выявлены.

17

<p>ГБУ «ГУИОН» Сделаны о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Благодольный дом Л.А. Змигродского» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)</p>	<p>Территория ОКН представляет собой участок неправильной формы, имеющий ровный рельеф без ярко выраженных перепадов вертикальных отметок. Территория ограничена с западной стороны улицей Андреева, с северной и восточной сторон — соседними участками, с южной стороны — Сосновой улицей. В центральной части участка расположено двухэтажное (трехэтажное с учетом мансарды) деревянное здание (выявляется ОКН регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского»). Здание ОКН закрыто каркасом с двускатным металлочерепичным, обтянутый реставрационной сеткой.</p> <p>Территория не огорожена, не благоустроена, находится в неудовлетворительном состоянии (нарастает сорной и самосеивной растительностью, имеются небольшие раскопанные участки грунта у фасадов здания. Газон обкошенный, в неудовлетворительном состоянии; местами сильно вытопан, не окашивается, с примесью сорной растительности, пересечен тропинками, на отдельных участках газон отсутствует.</p> <p>Сохранились фрагменты старовозрастной рядовой посадка сосны обыкновенной, расположенные вдоль улицы Андреева и с северной стороны территории. С западной стороны имеются деревья березы. Деревенские насаждения требуют регулярного ухода, проведения мероприятий по лечению. Оздоровлению и сохранению.</p>
2.11.	<p>Территория ОКН</p>
3.	<p>Предметы прикладного искусства, живописи, скульптуры.</p>

Общее техническое состояние ОКН (по результатам визуального осмотра) характеризуется как неудовлетворительное.  
Текущее состояние Объекта отражено в материалах фотофиксации, приведенных в п.4.6. настоящих сведений (см. фото с 9 по 27).

**4.2. Элементы благоустройства Объекта**

По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 21.06.2024 г. не выявлены действующие инженерные коммуникации.

*Согласно акту КГИОП технического состояния ОКН, подготовленному от 04.06.2021* указано, что инженерные коммуникации: электроснабжение и отопление утрачены, водопровод и канализация отсутствуют.

*Согласно письму РА от 01.07.2024 № 01-25-6878/24-0-1* Объект отключен от сетей электроснабжения. К инженерным сетям обеспечения (тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения) Объект подключений не имел.

*Согласно письму Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее - ККИ) от 18.06.2024 № 01-29-222/24-0-1*, установить наличие фактического подключения к сетям инженерного обеспечения не представляется возможным. К указанному выше письму ККИ

18

<p>ГБУ «ГУИОН» Сделаны о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Благодольный дом Л.А. Змигродского» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)</p>	<p>приложен не актуальный акт обследования объекта нежилого фонда от 13.07.2023 (с приложениями).</p> <p><i>Согласно письму ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 17.06.2024 № Ихс-15790/300, перенаправленному Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению (далее – КЭИЮ) в адрес ГБУ «ГУИОН» от 23.07.2024 № 01-20-10953/24-0-4 (взамен ранее направленного от 05.07.2024 № 01-20-10953/24-0-2):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– подключение Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (с нагрузкой по водоснабжению – 30,00 м<sup>3</sup>/сут.), возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу диаметром 63 мм от существующей уличной сети водопровода диаметром 200 мм по ул. Андреева. Сброс бытовых сточных вод, а также поверхностных вод с кровли и прилегающей территории, и дренажных вод (при наличии) может быть осуществлен самостоятельно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.</li> <li>– в настоящее время у Предприятия отсутствуют ранее выданные и действующие на данный момент технические условия подключения (технологическое присоединение) Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения;</li> <li>– в настоящее время у Предприятия отсутствуют ранее заключенные и действующие договоры на данный момент договоры о подключении (технологическом присоединении) Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения.</li> </ul> <p><i>Согласно ответу ООО «Петербургтеплоэнерго» от 13.06.2024 № 5184, перенаправленному КЭИЮ в адрес ГБУ «ГУИОН» от 23.07.2024 № 01-20-10953/24-0-4 (взамен ранее направленного от 05.07.2024 № 01-20-10953/24-0-2):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– в настоящий момент Объект не подключен к системе теплоснабжения;</li> <li>– техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения отсутствует в связи с нахождением Объекта вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников теплоснабжения;</li> <li>– техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения может быть создана путем строительства нового источника тепловой энергии;</li> <li>– мероприятия по подключению могут быть выполнены в рамках договора о подключении к системе теплоснабжения;</li> <li>– для заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения необходимо подать заявку в адрес Общества в соответствии с требованиями пунктов 36 и 37 Правил, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2115.</li> </ul> <p><i>Согласно ответу ООО «ПетербургГаз» от 14.06.2024 № ИВ-6221/24, перенаправленному КЭИЮ в адрес ГБУ «ГУИОН» от 23.07.2024 № 01-20-10953/24-0-4 (взамен ранее направленного от 05.07.2024 № 01-20-10953/24-0-2):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– имеется принципиальная возможность подключения Объекта к действующим газораспределительным сетям;</li> <li>– по Объекту между ООО «ПетербургГаз» и ИП Павлов М.С. заключен договор о подключении № ППЭС-736-3-2022 от 17.03.2022 со сроком выполнения мероприятий по подключению (технологическому присоединению) и пуску газа – 135 дней со дня заключения договора (обращений от заявителя на продление срока по договору не поступало);</li> <li>– технологическое присоединение Объекта должно осуществляться по согласованию с КЭИЮ.</li> </ul>
---	---

19

ГБУ «ГУИОН»

Сведения с фактического использования объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации  
ОКН регионального значения (Благодный дом Л.А. Зыграджалова) (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)

Согласно ответу ПАО «Россети Ленэнерго» от 18.07.2024 № ЛЭ/16-50/1415, направленному КЭИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 23.07.2024 № 01-20-10953/24-0-4 (взамен ранее направленному от 05.07.2024 № 01-20-10953/24-0-2):

– технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» возможно от ПС 35 кВ Сестрорецк (ПС 609) и ПС 110 кВ Дюны (ПС 127), открытыми для технологического присоединения, при условии заключения договора об осуществлении технологического присоединения;

– в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861, точка присоединения, сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению Объекта, срок действия технических условий, стоимость услуг определяются договором об осуществлении технологического присоединения;

– с целью заключения договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» заявителю необходимо подать заявку в адрес ПАО «Россети Ленэнерго».

#### 4.3. Фактические пользователи Объекта

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

Согласно письму РА от 01.07.2024 № 01-25-6878/24-0-1 Объект не имеет фактических пользователей, является нежилым зданием.

Согласно письму ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 08.07.2024 № ИВ-130-6852, ОКН не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Не выявлены, ввиду разрушения здания ОКН и невозможности полноценного осмотра помещений.

Согласно письму ККИ от 18.06.2024 № 01-29-222/24-0-1 обследование Объекта на предмет наличия/отсутствия перепланировки/переустройства не проводилось в связи с отсутствием документов технического и кадастрового учета, а также ввиду неудовлетворительного состояния Объекта.

#### 4.5. Входы в Объект

Согласно письму РА от 01.07.2024 № 01-25-6878/24-0-1, в рамках государственного контракта в 2019 году на Объекте выполнен полный комплекс первоочередных профилактических и консервационных мероприятий, включая установку временного защитного сооружения по периметру здания. Объект имеет один действующий вход (через защитное сооружение), что подтверждается сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 21.06.2024.

Согласно плану первого этажа (см. Рис. 15) и фиксации в результате проведенного осмотра Объекта, здание ОКН имеет 6 следующих входов в различные помещения:

- 1 вход с северного фасада;
- 3 входа с восточного фасада;

ГБУ «ГУИОН»

Сведения с фактического использования объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации  
ОКН регионального значения (Благодный дом Л.А. Зыграджалова) (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)

- 1 вход юго-западного ризалита;
- 1 вход с северо-западного ризалита.

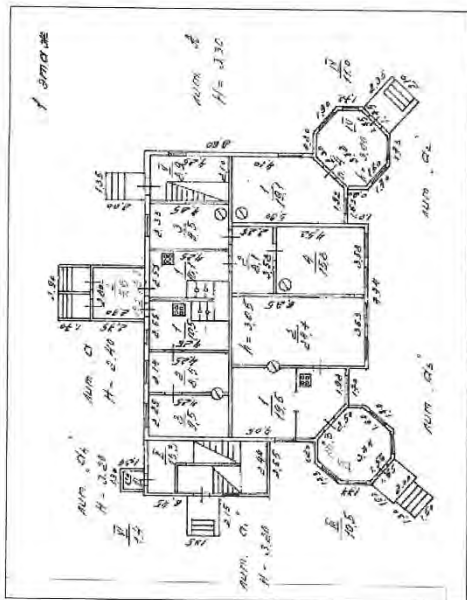


Рис. 15. План первого этажа

Ниже приведем поэтажные планы второго этажа и мансарды (см. Рис. 16, 17).

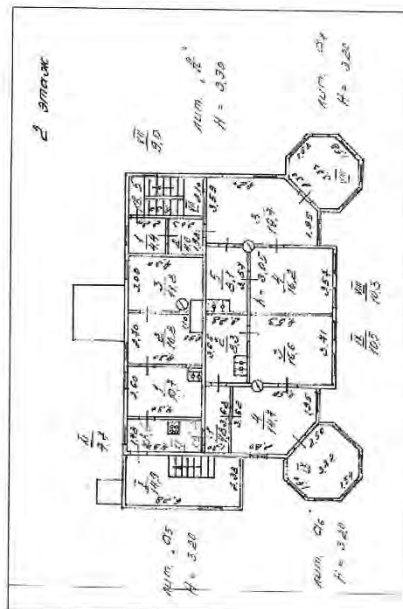


Рис. 16. План второго этажа

ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации

ОКН регионального значения «Загородный дом Л.А.Земгородского» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)



Фото 10. Вид на северный фасад каркаса



Фото 11. Вид на юго-западный угол каркаса



Фото 12. Панорамный вид на вход в северо-западный ризалит



Фото 13. Вид через один из оконных проемов западного фасада внутрь здания



Фото 14. Вид на часть западного фасада и юго-западный ризалит



Фото 15. Вид на часть западного фасада и юго-западный ризалит

23

ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации

ОКН регионального значения «Загородный дом Л.А.Земгородского» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)

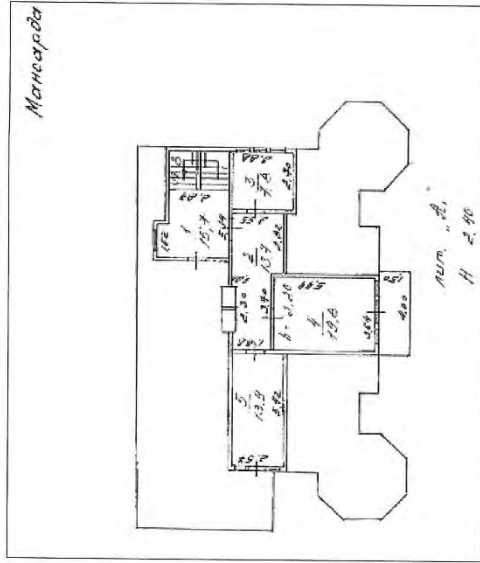


Рис. 17. План мансарды

#### 4.6. Материалы фотофиксации Объекта от 21.06.2024 (Фото 9 – 27)

На Фото 9 – 27 виды доступных к осмотру частей Объекта снаружи и внутри временного защитного сооружения (каркаса).



Фото 9. Вид на северо-западный угол каркаса

22

ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации  
ОКН регионального значения «Загородный дом Д.А. Зимородкова» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)



Фото 16. Вид на вход в юго-западный ризалит



Фото 17. Вид на часть западного фасада и юго-западного ризалита



Фото 18. Вид на часть южного фасада



Фото 19. Вид через один из оконных проемов западного фасада внутрь здания

ГБУ «ГУИОН»

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации  
ОКН регионального значения «Загородный дом Д.А. Зимородкова» (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)



Фото 20. Вид на лестничные марши через крайний левый вход с восточного фасада



Фото 21. Вид на крайний левый вход с восточного фасада



Фото 22. Вид на часть восточного фасада



Фото 23. Вид на часть северного фасада

ГБУ «ГИИОН»  
Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации  
ОКН регионального значения «Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)

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 I категории отдела формирования проектов

А.Л. Инешин



Фото 24. Вид на часть северного фасада



Фото 25. Вид на часть северного фасада с его фундаментной частью




Фото 26. Вид на левую часть северного фасада

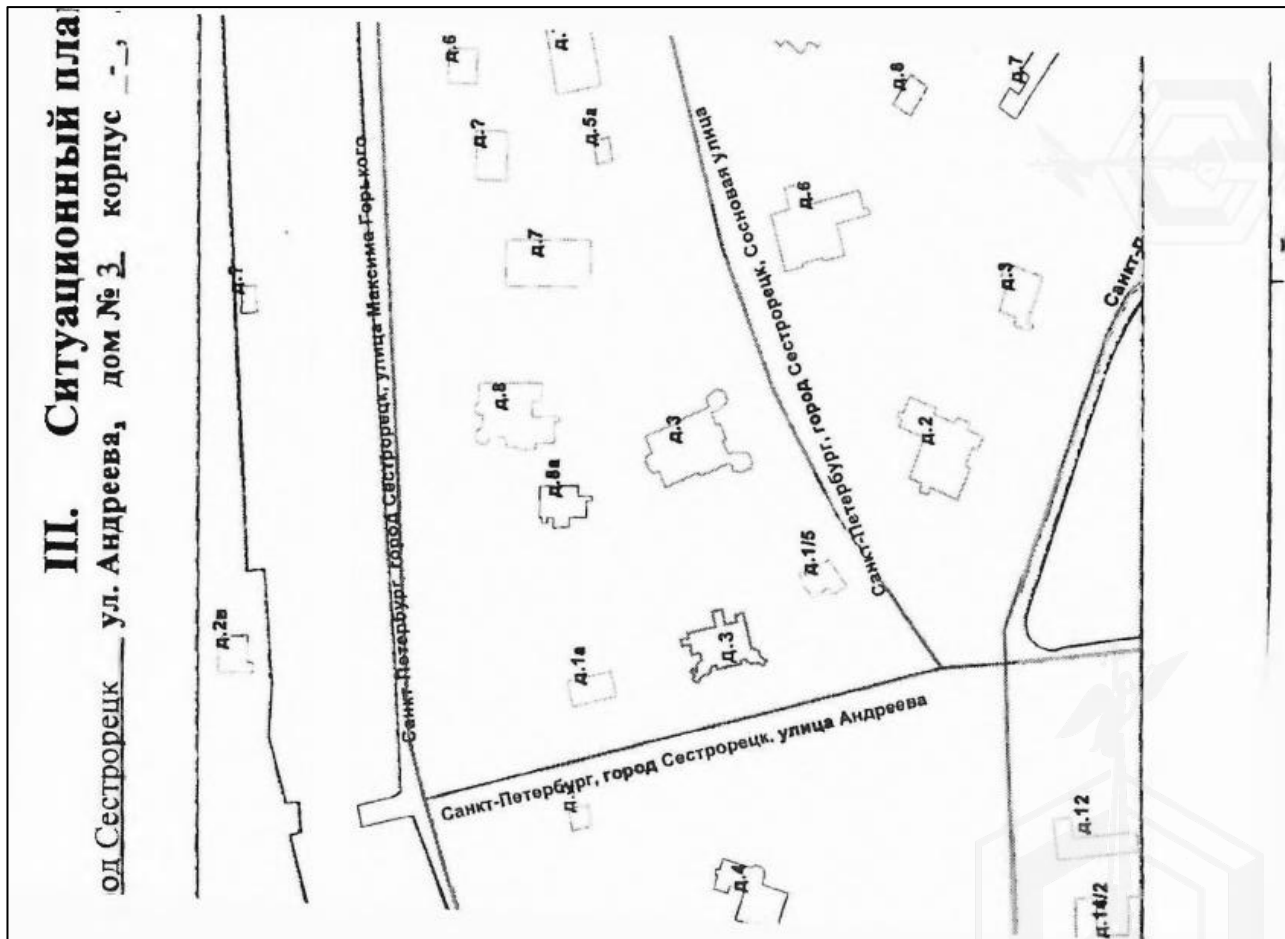


Фото 27. Вид на северо-восточный угол здания

## 16.4.4. ПИСЬМО АДМИНИСТРАЦИИ КУРОРТНОГО РАЙОНА № 01-25-6878/24-0-1 от 01.07.2024

 ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА АДМИНИСТРАЦИЯ КУРОРТНОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА пл. Свободы, д. 1, г. Сестрорецк, Санкт-Петербург, 197706; Тел: (812) 576-8106, Факс: (812) 571-9060 http://www.gov.spb.ru ОГРН 04032706-ОКОНУ 23010-ОГРН 1027812406742 ИНН КПП 7821007802/782701001	Заместителю директора Санкт-Петербургского ГБУ «Городские управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» Золотовской И.А.
01.07.2024 № 01-25-6878/24-0-1 На № 01-1756/24-0-0 от 05.06.2024	О предоставлении информации
<b>Уважаемая Ирина Александровна!</b>	
<p>В ответ на запрос от 05.06.2024 № 01-1756/24-0-0 о предоставлении актуальных документов и сведений о фактическом использовании объекта нежилого фонда, расположенного по адресу Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Андреева ул., дом 3, литера А (далее – Объект) администрация Курортного района Санкт-Петербурга направляет имеющиеся документы, а также сообщает следующее.</p> <p>В рамках государственного контракта в 2019 году на Объекте выполнен полный комплекс первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий, включая установку временного защитного сооружения по периметру здания. Объект отключен от сетей электроснабжения. К инженерным сетям обеспечения (тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения) Объект подключений не имел. Объект не имеет фактических пользователей, является нежилым зданием с одним действующим входом (через защитное сооружение). Иные запрашиваемые сведения по Объекту отсутствуют.</p> <p>Лицо, ответственное за предоставление доступа на Объект – ведущий инженер Санкт-Петербургского ГБУ «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» Зайцева Татьяна Валерьевна, телефон: (812) 437-24-19.</p> <p>Приложение: на 89 л., в 1 экз.</p>	
Заместитель главы администрации	<b>И.Ю. Белокопытов</b>
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 077030314876544181849654158D53 Дата подписания: 01.07.2024 10:00:00 Электронный адрес: 01.07.2024	
№ 01-672024-6-01 от 01.07.2024	

## 16.4.5. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ПО ОБЪЕКТУ





16.4.6. ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НА ЖИЛОЙ ДОМ ОТ 2011 ГОДА

**ОПЕРАТИВНЫЙ КОПИЯ**

Филиал Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия  
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»  
Проектно-инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского районов  
Объект исторического и культурного наследия

## Технический паспорт

на жилой дом\*  
(наименование объекта)

назначение жилое

Город (номера) Сестрорецк

Район Курортный

Улица (номер) улица Андреева

Дом (корпус) 3

Литера А

Составлен по состоянию на **25.04.2011** год. Объект утратил назначение.

\* Наименование и назначение объекта указано по состоянию на 11.01.1999 г.

квартал №  
инвентарный № **08/01СТ-897**

г. Санкт-Петербург  
2011 г.

**I. Общие сведения**

1. Площадь земельного участка: \_\_\_\_\_ кв. м (по документам)

2. Документ о земельном участке: \_\_\_\_\_ кв. м (наименование, дата, № документа)

3. Документ о приеме объекта в эксплуатацию - \_\_\_\_\_ кв. м


4. Площадь: 398/238,8 кв. м (общая/площадь застройки)

5. Документы, подтверждающие поверждение объекта: акт визуального обследования № 123 от 25.04.2011 г. (наименование документа и его реквизиты. Акт визуального обследования объекта, Акт МКК при администрации района Санкт-Петербурга, Акт (справка) территориального органа государственного пожарного надзора и др.)

**II. Сведения об учете объекта**  
по состоянию на «11» 01.1999 г.  
выделение - жилое; объем - 1574 куб.м.; общая площадь - 265,8 кв.м.; жилая площадь - 177,3 кв.м., кроме того площадь неопределенных частей строения - 178,0 кв.м.; этажность - 3 (в том числе мансарда)

(назначение, основные характеристики (площадь, этажность и т.п.))

**III. Ситуационный план участка**  
Адрес: город Сестрорецк, ул. Андреева, дом № 3, корпус \_\_\_\_\_, литера А.



Литера по плану	Наименование объекта и его частей	Формулы подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв
А1	Объект утративший назначение	15,17*8,60+(15,17-11,07)*2,2+7,74*1,0+2,90*2,75+(6,45+2,65+4,02)*1,70+(4,02+2,50)/2*0,78+(4,02+1,75)/2*0,86+11,5*1,34*1,7+21,5	238,8

\* общая площадь определена в соответствии со СПиП 2.08.02.89\* «Общественные здания и сооружения»

**V. Техническое описание пристроек и других частей здания служебных построек**

Наименование строения		лит.		Наименование строения		лит.	
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Уд. вес по таблице	Плотность	Уд. вес с повреждениями	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Уд. вес по таблице	Плотность
Фундамент							
Внутренние стены							
Перегородки							
Парапет							
Крыша							
Полы							
Осн							
Двери							
Внутренние перегородки							
Наружная							
Прочие работы		100	х			100	х
% износа	Итого:						

**VI. Техническое описание ограждений и сооружений на участке**

Лит.	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			Объем (куб.м)	Площадь (кв.м)	% износа
			длина (м)	ширина (м)	высота (м)			

**IV. Описание конструктивных элементов объекта и определение степени повреждения**

Литера \_\_\_ Ар \_\_\_ Год постройки до 1917 Количество этажей 2 / 3(в т.ч. мансарда) Фактическое / по данным предыдущего учета)

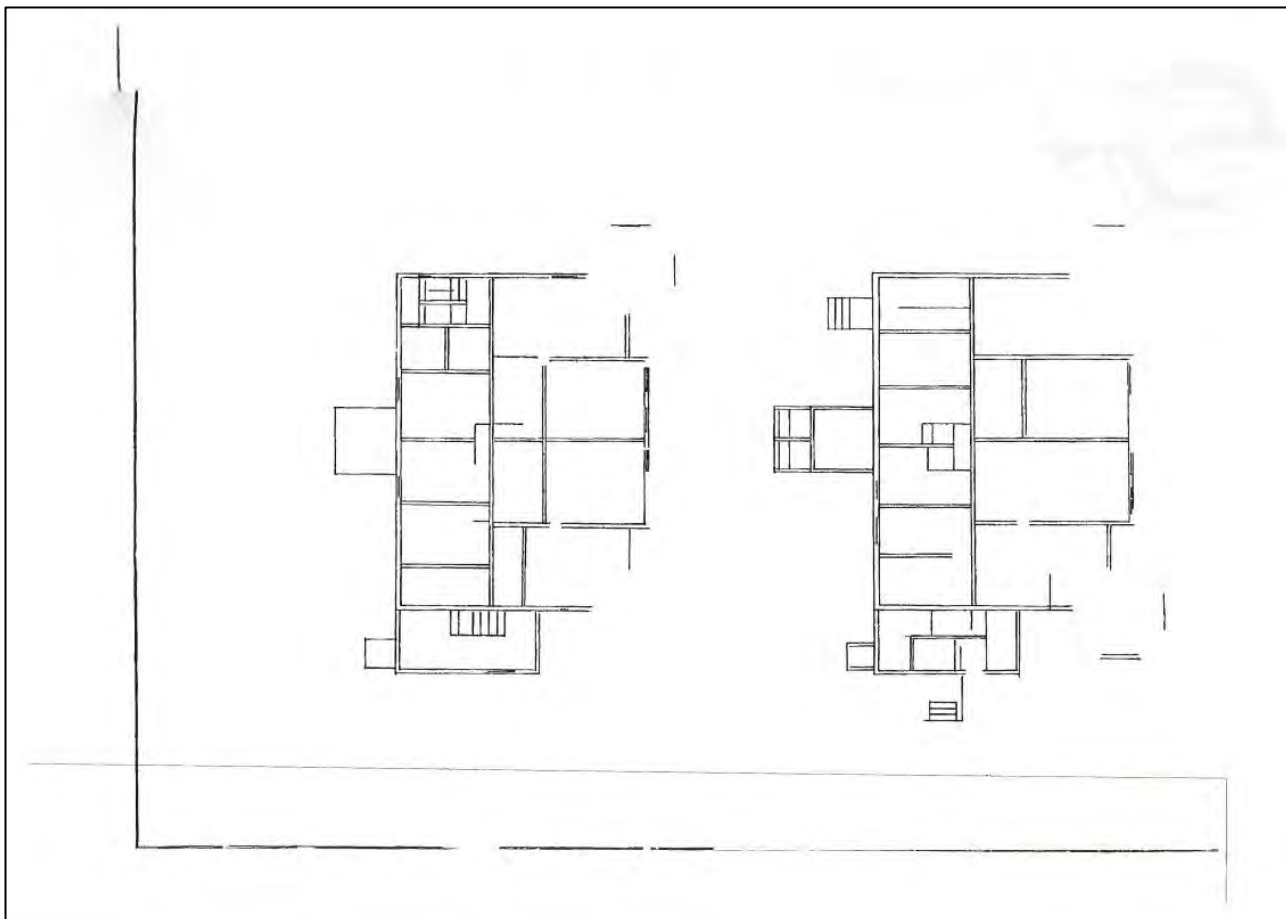
**Группа капитальности IV (по данным предыдущего учета)**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (содержание, трещины, гниль и т.п.)	Испытания (содержание, влажность, замерзание, замерзание, замерзание)	РЧ	% повреждения	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес конструкции	Степень повреждения	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Фундаменты	бутовые столбы с бутовой заборкой	глубокие трещины, осадка	50	20	60	4		4	2.40
	Стены	бревенчатые	гниль и разрушение	60	30	72	32		32	23.04
	Перегородки	деревянные	разрушены	60	50	80	3		3	2.40
	Перекрытия	деревянное ступенное	частичное отсутствие, повреждены	60	40	76	9		9	7.11
	Крыша	шифер, толь	частичное отсутствие	75	70	93	7		-	6.51
	Полы	дошчатые	частичное отсутствие, повреждены, гнилью	60	50	80	12		12	9.60
	Проемы	Оконные	глухие и створные	100	100	100	8	-8	-	0
		Дверные	филенчатые	75	60	88	4		4	3.52
	Отдел. раб. внутренняя	окраска, обои	утрачены	100	100	100	10	-10	-	0
	Отдел. раб. наружная	окраска по выгонке	окр. слоб утрачен	60	50	80	4		4	3.20
	Печи	печи в мест. кухня	разрушены	70	70	91	5		5	4.55
	Прочие работы	крыльца	повреждены	70	50	60	2		2	1.2
	<b>ИТОГО</b>						<b>100</b>		<b>75</b>	<b>63.53</b>

\*) П1 = Рч + (100 - Рч) \* Из / 100  
 Степень повреждения = сумма (гр.11) \* 100 %-84%  
 объекта сумма (гр.10)



## 16.4.7. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЗДАНИЯ



## 16.4.8. ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ ОТ 2024 ГОДА

<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН Здания</b>
<i>(над объектом недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в действительном подходе)</i>
Дата подготовки технического плана: «18» июля 2024 г. (число, месяц, год)
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>
<b>1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:</b> изменением сведений о площади, этажности, наименовании и уточнением местоположения здания с кадастровым номером 78:38:1112404:2037
<b>2. Сведения о заказе кадастровых работ:</b>
В отношении физического лица: фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица: - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): - наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность: - адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: - В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления: полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга основной государственный регистрационный номер: 1027809244561 идентификационный номер налогоплательщика: 7832000076 В отношении иностранного юридического лица: полное наименование: - страна регистрации (инкорпорации): -
<b>3. Сведения о кадастровом инженер:</b>
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Артемьева Ольга Валерьевна Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): - Страховой номер индивидуального лицевого счета: 015-168-568 45 Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 6836, «02» июня 2016 г. Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, в полном которой является кадастровый инженер: СРО КИ Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров" Контактный телефон: +78127779135 Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 194156, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д.13/2 O.Artemeva@gion.spb.ru Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ПУ "ГУИОН", 191014, г. Санкт-Петербург, улица Маяковского, дом 19/15, помещение 4-Н Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Государственное задание, № 6/п, «02», февраля 2024 г.

Исходные данные					
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:					
№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения
1	2	3	4	5	6
1	Декларация об объекте недвижимости	03.06.2024	б/н	Декларация об объекте недвижимости выдан: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга	Наименование файла: Декларация об объекте недвижимости.pdf
2	Технический паспорт учета	25.04.2011	08/01СТ-897	Технический паспорт выдан: Филиал Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия "Торговое управление инвестициями и оценкой недвижимости" Проктоно-инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского районов	Наименование файла: Технический паспорт.pdf
3	Иной документ	24.04.2024	66-3AM	Протокол выдан: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга	Наименование файла: Протокол.pdf
4	Кадастровая выписка	14.05.2024	КУВИ-001/2024-131590880	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости выдан: Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу	-
5	Кадастровая выписка о земельном участке	14.05.2024	КУВИ-001/2024-131592577	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости выдан: Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу	-

Исходные данные					
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:					
№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения
1	2	3	4	5	6
6	Договоры / соглашения	20.10.2023	20230045128 20	Контракт на оказание услуг спутниковой сети дифференциальных станций для 4 (четырёх) приёмников выдан: СПб ГБУ "ГУИОН" и ООО "НПП "ТЕОМАТИК"	-

Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений								
1. Сведения о пунктах геодезической сети:								
№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования		
				X	Y			
		наружного знака пункта	У	марки центра пункта	марки пункта			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	СТС, I	KRNS, ДТС	СК-1964	100968.78	82859.07	-	-	-

2. Сведения об использованных средствах измерений			
№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)	Завольской или серийный номер средства измерений	Результаты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппарата) (при наличии) и (или) срок действия поверки
1	2	3	4
1	Аппаратура геодезическая спутниковая ГЕОСПАЙДЕР БС	300060	Свидетельство о поверке № С-ГКФ/31-01-2024/312762144, действительно до 30.01.2025
2	GNSS приёмник South Galaxy G1 Plus (BD990)	SG11CA133381234EDA	Свидетельство о поверке № С-ГСХ/25-07-2023/264675693 от 24.07.2024
3	Дальномер лазерный Leica Disto D5	313821246	Свидетельство о поверке № С-АК3/22-12-2023/304591886, действительно до 21.12.2024

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характеристиках точек контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964										
Номер контура	Тип контура	Номер хвостика в черном контуре	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, применяемые для расчета средней площади полигональной области, определяющей координатных характеристик точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координатных характеристик точек контура (М), м	Глубина, высота расположения точек, м	
				X	Y				Н 1	Н 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	78:38:1112404:2037 (1)									
78:38:1112404:2037 (1)	Наземный	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113636,89	93368,10	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-
78:38:1112404:2037 (1)	Наземный	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113627,45	93369,78	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-
78:38:1112404:2037 (1)	Наземный	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113636,61	93371,29	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-
78:38:1112404:2037 (1)	Наземный	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113635,44	93371,52	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-
78:38:1112404:2037 (1)	Наземный	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113635,89	93373,89	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характеристиках точек контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964										
Номер контура	Тип контура	Номер хвостика в черном контуре	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, применяемые для расчета средней площади полигональной области, определяющей координатных характеристик точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координатных характеристик точек контура (М), м	Глубина, высота расположения точек, м	
				X	Y				Н 1	Н 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:38:1112404:2037 (1)	Наземный	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113638,50	93373,39	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-
78:38:1112404:2037 (1)	Наземный	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113639,71	93379,73	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-
78:38:1112404:2037 (1)	Наземный	8	Аналитический метод	113639,52	93379,77	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-
78:38:1112404:2037 (1)	Наземный	9	Аналитический метод	113639,77	93381,08	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-
78:38:1112404:2037 (1)	Наземный	10	Аналитический метод	113638,49	93381,33	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-
78:38:1112404:2037 (1)	Наземный	11	Аналитический метод	113638,24	93380,01	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-
78:38:1112404:2037 (1)	Наземный	12	Аналитический метод	113630,91	93381,42	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характеристиках точек контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964										
Номер контура	Тип контура	Номера характеристик точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат точек контура (МД), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура (МО), м	Глубина, высота расположения точек, м	
				X	Y				H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>
78.38.111.2404; 2037 (1)	Наземный	13	Аналитический метод	113621.43	93384.12	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78.38.111.2404; 2037 (1)	Наземный	14	Аналитический метод	113628.58	93384.67	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78.38.111.2404; 2037 (1)	Наземный	15	Аналитический метод	113628.06	93381.97	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78.38.111.2404; 2037 (1)	Наземный	16	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113622.21	93383.10	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78.38.111.2404; 2037 (1)	Наземный	17	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113620.58	93374.65	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78.38.111.2404; 2037 (1)	Наземный	18	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113619.83	93374.75	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78.38.111.2404; 2037 (1)	Наземный	19	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113618.18	93373.74	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характеристиках точках контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964										
Номер контура	Тип контура	Номера характеристик точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат точек контура (МД), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура (МО), м	Глубина, высота расположения точек, м	
				X	Y				H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>
78.38.111.2404; 2037 (1)	Наземный	20	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113617.85	93372.05	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78.38.111.2404; 2037 (1)	Наземный	21	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113618.76	93370.56	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78.38.111.2404; 2037 (1)	Наземный	22	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113620.48	93370.47	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78.38.111.2404; 2037 (1)	Наземный	23	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113621.95	93371.33	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78.38.111.2404; 2037 (1)	Наземный	24	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113622.18	93372.10	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78.38.111.2404; 2037 (1)	Наземный	25	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113623.78	93371.79	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характеристиках точек контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964										
Номер контура	Тип контура	Номера точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, применяемые для расчета средней площади полигональной области	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура (М), м	Глубина, высота расположения точек, м	
				X	Y				Н 1	Н 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78.38:1112404:2037 (1)	Наземный	26	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113623.59	93370.81	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78.38:1112404:2037 (1)	Наземный	27	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113631.20	93369.34	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78.38:1112404:2037 (1)	Наземный	28	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113631.39	93370.33	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78.38:1112404:2037 (1)	Наземный	29	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113633.06	93370.01	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78.38:1112404:2037 (1)	Наземный	30	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113632.90	93369.22	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78.38:1112404:2037 (1)	Наземный	31	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113633.78	93367.76	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характеристиках точек контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964										
Номер контура	Тип контура	Номера точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, применяемые для расчета средней площади полигональной области	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура (М), м	Глубина, высота расположения точек, м	
				X	Y				Н 1	Н 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78.38:1112404:2037 (1)	Наземный	32	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113635.44	93367.30	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78.38:1112404:2037 (1)	Наземный	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113636.89	93368.10	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-



Описание местоположения объекта недвижимости											
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка											
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости											
Система координат: СК-1964											
Номер контура	Тип контура	Номера характеристик точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Зона № 1		Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y			H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>		
1	2	78:38:111 2404: 4042037 (2)			5	6	7	8	9	10	11
		78:38:111 2404: 2037 (2)	33	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113636.89	93368.10	-	MI-003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
		78:38:111 2404: 2037 (2)	34	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113637.45	93369.78	-	MI-003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
		78:38:111 2404: 2037 (2)	35	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113636.61	93371.29	-	MI-003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
		78:38:111 2404: 2037 (2)	36	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113635.44	93371.52	-	MI-003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
		78:38:111 2404: 2037 (2)	37	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113635.89	93373.89	-	MI-003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости											
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка											
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости											
Система координат: СК-1964											
Номер контура	Тип контура	Номера характеристик точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Зона № 1		Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y			H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>		
1	2	78:38:111 2404: 2037 (2)	38	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113638.50	93373.39	-	MI-003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
		78:38:111 2404: 2037 (2)	39	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113639.71	93379.73	-	MI-003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
		78:38:111 2404: 2037 (2)	40	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113622.21	93383.10	-	MI-003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
		78:38:111 2404: 2037 (2)	41	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113620.58	93374.65	-	MI-003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
		78:38:111 2404: 2037 (2)	42	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113619.83	93374.75	-	MI-003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
		78:38:111 2404: 2037 (2)	43	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113618.18	93373.74	-	MI-003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости											
I. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка											
I.1. Сведения о характеристиках точек контура объекта недвижимости											
Система координат: СК-1964											
Номер контура	Тип контура	Номера точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, применяемые для расчета средней площади полигональной области, определяющей контур	Средняя квадратичная погрешность определения координат точек контура (М), м	Глубина, высота расположения точек, м	Зона № 1	
				X	Y					Н 1	Н 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
78.38.111.2404.2037 (2)	Наземный	44	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113617.85	93372.05	-	Мf=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-	
78.38.111.2404.2037 (2)	Наземный	45	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113618.76	93370.56	-	Мf=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-	
78.38.111.2404.2037 (2)	Наземный	46	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113620.48	93370.47	-	Мf=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-	
78.38.111.2404.2037 (2)	Наземный	47	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113621.95	93371.33	-	Мf=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-	
78.38.111.2404.2037 (2)	Наземный	48	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113622.18	93372.10	-	Мf=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-	
78.38.111.2404.2037 (2)	Наземный	49	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113623.78	93371.79	-	Мf=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-	

Описание местоположения объекта недвижимости											
I. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка											
I.1. Сведения о характеристиках точек контура объекта недвижимости											
Система координат: СК-1964											
Номер контура	Тип контура	Номера точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, применяемые для расчета средней площади полигональной области, определяющей контур	Средняя квадратичная погрешность определения координат точек контура (М), м	Глубина, высота расположения точек, м	Зона № 1	
				X	Y					Н 1	Н 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
78.38.111.2404.2037 (2)	Наземный	50	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113623.59	93370.81	-	Мf=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-	
78.38.111.2404.2037 (2)	Наземный	51	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113625.43	93370.45	-	Мf=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-	
78.38.111.2404.2037 (2)	Наземный	52	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113625.15	93368.98	-	Мf=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-	
78.38.111.2404.2037 (2)	Наземный	53	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113629.08	93368.22	-	Мf=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-	
78.38.111.2404.2037 (2)	Наземный	54	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113629.36	93369.70	-	Мf=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-	
78.38.111.2404.2037 (2)	Наземный	55	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный ИД)	113631.20	93369.34	-	Мf=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-	

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характеристиках точек контура объекта недвижимости										
Система координат: СК-1964										
Номер контура	Тип контура	Номера характеристик точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характеристик точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек контура (М), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78.38.111-2404-2037 (2)	Надземный	56	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113631,39	93370,33	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-
78.38.111-2404-2037 (2)	Надземный	57	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113633,06	93370,01	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-
78.38.111-2404-2037 (2)	Надземный	58	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113632,90	93369,22	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-
78.38.111-2404-2037 (2)	Надземный	59	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113633,78	93367,76	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-
78.38.111-2404-2037 (2)	Надземный	60	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113635,44	93367,30	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-
78.38.111-2404-2037 (2)	Надземный	33	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	113636,89	93368,10	-	MI=003 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0,03	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте строительных конструкций объекта недвижимости										
Предельная глубина строительных конструкций объекта недвижимости, м										
Предельная высота строительных конструкций объекта недвижимости, м										
1.3. Сведения о характеристиках точек пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства										
Система координат: Зона №										
Номер контура	Тип контура	Номера характеристик точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характеристик точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек контура (М), м	Глубина, высота, м		Кодовый номер
				X	Y			H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Описание местоположения машино-места										
Обозначение машино-места (номер)										
2.1. Сведения о расстояниях										
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места										
N п/л специальной метки	N п/л характерной точки границы машино-места									
	Расстояние, м									
1	2									
-	-									
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места										
N п/л характерной точки границы машино-места										
N п/л характерной точки границы машино-места										
1	2									
-	-									
2.2. Сведения о координатах специальных меток (при наличии)										
N п/л специальной метки	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат специальных меток (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат (М), м						
	X	Y								
1	2	3	4	5						
-	-	-	-	-						

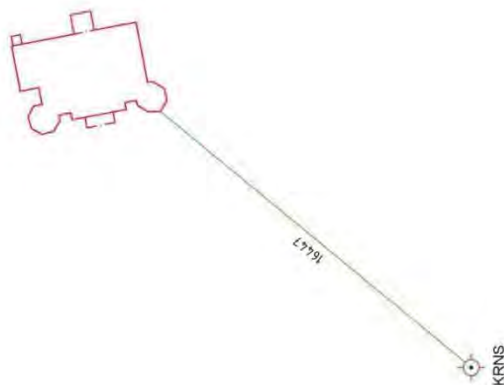
Описание местоположения объекта недвижимости					
2.3. Сведения о характеристиках точек границ помещения, в котором расположено машино-место					
Номера характеристик точек границ помещения	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	-
-	-	-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости			
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики	
1	2	3	
1	Вид объекта недвижимости	Здание	
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	78:38:11:2404:2037	
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Кадастровый номер: 78:38:11:2404:10:25	
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	-	
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	78:38:11:2404	
5.1	Номера кадастровых округов	-	
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-	
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	78:38:11:2404:10	
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	-	
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-	
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-	
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-	
	Адрес объекта недвижимости	-	
8	Местоположение объекта недвижимости	-	
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-	
9	Наименование воиного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-	
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-	
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-	
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-	
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Объект культурного наследия регионального значения "Загородный дом Л.А.Эмигродского"	
13	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	3	
14	Материал наружных стен здания	Деревянные	
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-	

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-
18	Площадь объекта недвижимости (Р, м <sup>2</sup> , и средняя квадратическая погрешность ее определения, м <sup>2</sup> )	488,7 ± 0,3
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип Значение Единица измерения -
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
22	Номер, тип этажа, на котором (коiorых) расположено помещение	-
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме	-
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещении относятся к общему имуществу в многоквартирном доме	-
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ Вид объекта недвижимости - - - Кадастровый номер
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ Вид объекта недвижимости - - - Тип и значение основной характеристики
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (ЕГРОКН)
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	781510343970005 Памятник объект культурного наследия регионального значения "Зарослый дом Л.А.Эмиродского"

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" 10-363/24.08.2015
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" 73-ФЗ 25.06.2002

СХЕМА ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ПОСТРОЕНИЙ



Условные обозначения:

- KRNS 164.7 - пункт сети геодезических станций «ГЕОСПАЙДЕР»
- направление на пункты сети геодезических станций «ГЕОСПАЙДЕР», с указанным расстоянием (м) до ближайшей характерной точки контура объекта
- часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Заключение кадастрового инженера

Технический план на здание подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений о площади, этажности, наименовании и уточнением местоположения здания с кадастровым номером 7838:1112404:2037.

Согласно Распоряжению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга (КГИОП) «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 24.08.2015 № 10-363 здание включено в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения объект «Загородный дом Л.А. Зыгродского» (памятник), начало XX в., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А (далее – Объект).

Технический план подготовлен на основании Декларации об объекте недвижимости от 03.06.2024 № бн, составленной и заверенной представителем КГИОП.

В ходе выполнения кадастровых работ установлено, что здание частично подверглось разрушению, а именно: утрачены холодные пристройки ч.д.1 и ч.д.1.1 (нумерация частей помещения согласно плану), частично повреждены стены, перекрытия, кровля.

Кроме того, в архивных материалах СПб ГБУ «ГИОНО» имеется технический паспорт на объект, утраченный назначение. Степень повреждения объекта 84% (технический паспорт по состоянию на 25.04.2011 входит в состав приложения к техническому плану).

Объект подлежит включению в программу «Уход за мостр», которая направлена на привлечение инвесторов для восстановления и вовлечения в оборот неиспользуемых объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии. Программа предполагает сохранение объекта культурного наследия через сдачу площадей в аренду. На рабочем совещании по текущим вопросам деятельности Санкт-Петербургского государственного областного управления «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» принято решение о необходимости подготовки технического плана для внесения изменений в сведения ЕГРН об Объекте (протокол от 24.04.2024 № 66-3АМ входит в состав приложения к техническому плану). В связи с этим, части здания, подвергшиеся разрушению, вошли в состав площади, отражены на плане, включены в наземный контур объекта.

Наименование: объект культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Зыгродского», год постройки: начало XX в, материал стен: дерево (в техническом плане указаны как деревянные), количество этажей: 3 (в том числе мансарда) указаны согласно Декларации об объекте недвижимости от 03.06.2024 № бн.

В сведениях Росреестра этажность указана 2 без учета мансарды, подвергшейся разрушению. Согласно Декларации и техническому паспорту от 25.04.2024 этажность объекта 3 (в том числе мансарда) подвергшейся разрушению.

Площадь здания, определенная в пределах внутренних поверхностей наружных стен в соответствии с приказом Росреестра от 23.10.2020 № П00393, составляет 488,7 кв.м.

Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 78-38:1112404:10, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: ведение садоводства, местоположение: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А, площадь: 1902 +/- 15 кв.м.

В ходе проведения кадастровых работ определены координаты характерных точек здания. Контур здания представляет собой совокупность 2 (двух) контуров: 7838:1112404:2037 (1) – наземный; 7838:1112404:2037 (2) – надземный. В границы наземного контура не включены крыльца, так как они не являются неотъемлемыми конструктивными элементами строения.

Характерные точки 8-15 (точки, описывающие контур холодных пристроек – ч.д.1 и ч.д.1.1 согласно плану) наземного контура 7838:1112404:2037 (1) определены аналитическим методом, в связи с тем, что эти части здания подверглись разрушению.

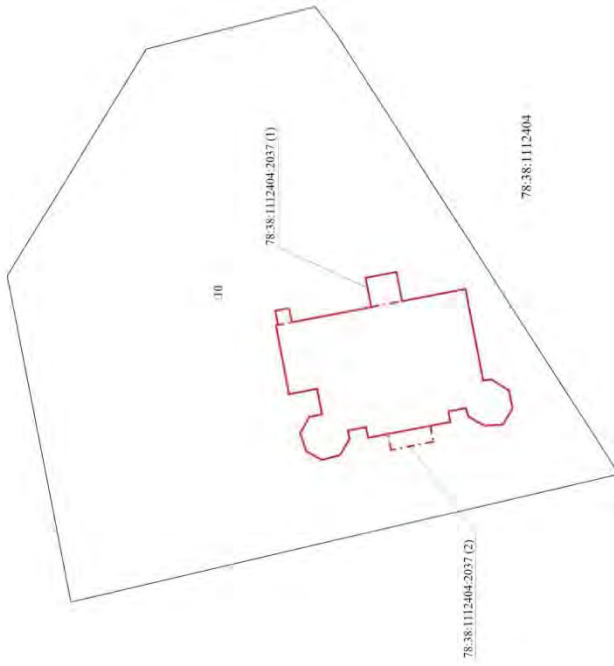
При изготовлении технического плана использованы данные дифференциальных геодезических станций сети «ГЕОСПАЙДЕР», предоставленные в рамках Конtrakта на оказание услуг спутниковой сети дифференциальных (базовых) станций для 4 (четырёх) приемников от 20.10.2023 № 2023004512830, между СПб ГБУ «ГИОНО» и ООО «ГЕОМАТИК». В соответствии с Федеральным законом № 431 от 30 декабря 2015 года, 23 августа 2018 сеть «ГЕОСПАЙДЕР» принята в Федеральный фонд пространственных данных (РОСРЕЕСТР).

В соответствии с приказом Росреестра П00393 была рассчитана средняя квадратическая погрешность, которая составила +/- 0,3 кв.м.

Формула, примененная для расчета средней квадратической погрешности площади:

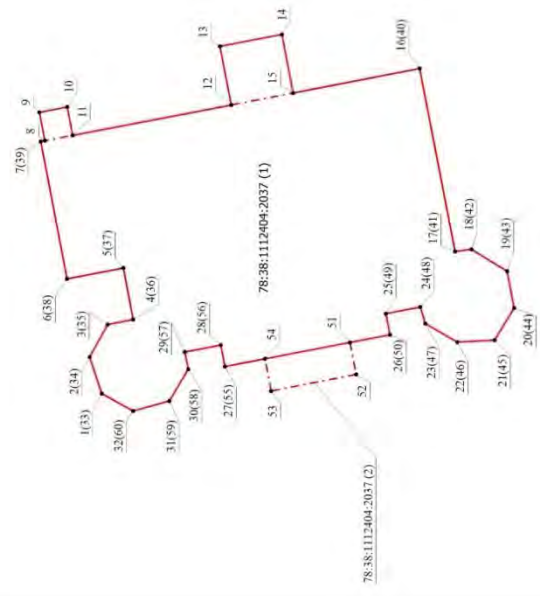
$$M_p = \sqrt{\sum_{i=1}^n M_{i,2}}$$

**Схема расположения здания, сооружения (части объекта недвижимости), объекта незавершенного строительства в границах земельного участка**

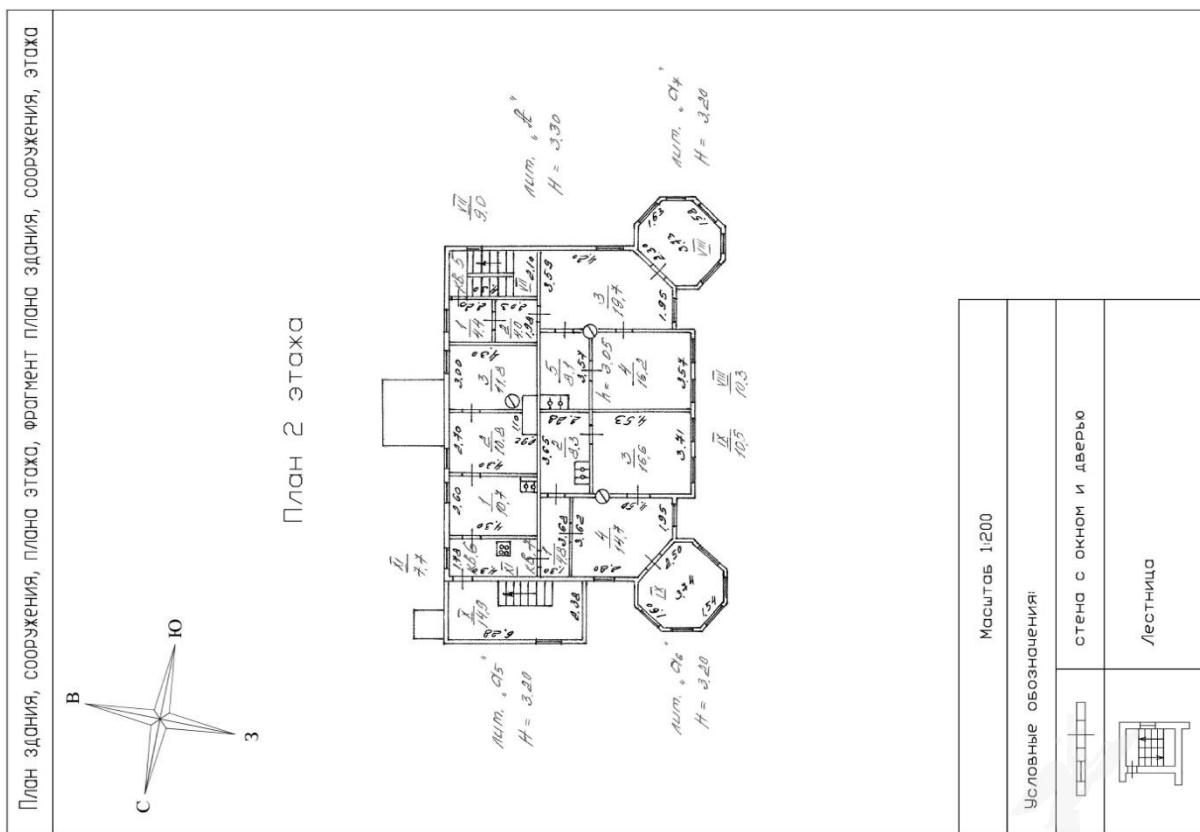
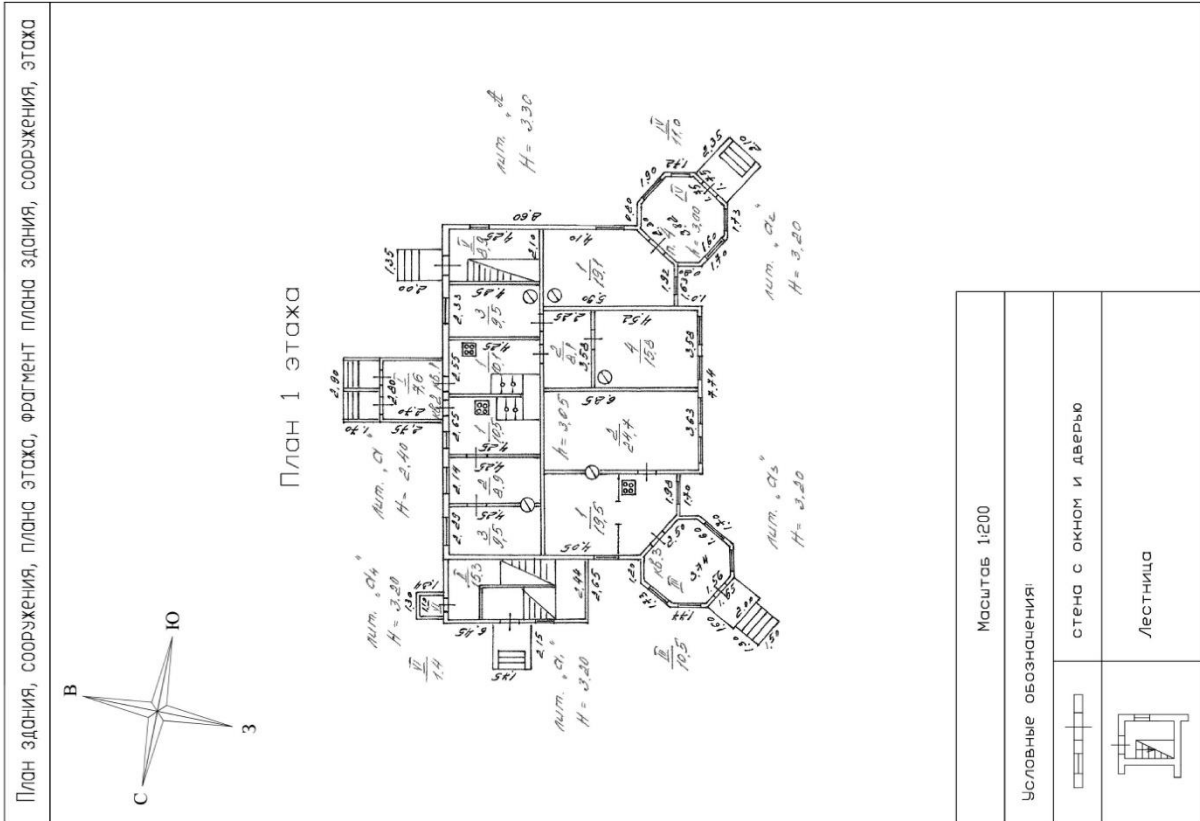


Условные обозначения  
 78:38:1112404 - Номер кадастрового квартала  
 78:38:1112404:2037 (1) - Номер образуемого контура  
 78:38:1112404:2037 (2) - Номер земельного участка  
 :10 - Кадастровый номер земельного участка  
 - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности  
 - Часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства  
 - Часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

**Чертеж контура здания, сооружения (части объекта недвижимости), объекта незавершенного строительства**



Масштаб 1:200  
 Условные обозначения  
 78:38:1112404:2037 (1) - Номер образуемого контура  
 78:38:1112404:2037 (2) - Номер земельного участка  
 1(33) - Обозначение новой характерной точки  
 - Характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства  
 - Часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства  
 - Часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства





План здания, сооружения, плана этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа

3

ПЛАН МАНСАРДЫ

МАН. ДВ.,  
H = 2,40

	Масштаб 1:200
	Условные обозначения:
	Стена с окном и дверью
	Лестница

**Декларация об объекте недвижимости**

Дата составления 03.06.2024

1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости

1.1. Вид объекта недвижимости

здание	V
сооружение	-
помещение	-
машино-место	-

объект незавершенного строительства

единый недвижимый комплекс

1.2. Назначение здания: Нежилое

1.3. Назначение сооружения: -

1.4. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства: -

1.5. Назначение единого недвижимого комплекса: -

1.6. Назначение помещения:

жилое	-
нежилое	-
	-
	-

общее имущество в многоквартирном доме

помещение вспомогательного использования

1.7. Вид жилого помещения:

квартира	-
комната	-
жилое помещение специализированного жилищного фонда	-
жилое помещение наемного дома социального использования	-
жилое помещение наемного дома коммерческого использования	-

1.8. Наименование объекта недвижимости: объект культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигродского».

1.9. Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости -

2. Адрес (иное место нахождения) объекта недвижимости

2.1. Адрес Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А

2.2. Иное место нахождения: -

3. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков) 78:38:1112404:10

помещения (помещений)

здания (сооружения)

квартиры, в которой расположена комната

машино-места

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р.Аглова 03.06.2024

2

<b>4. Описание объекта недвижимости</b>	
<b>4.1. Описание здания</b>	
Количество этажей	3 (в том числе мансарда)
в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	начало XX в.
Век (период) постройки	-
Материал наружных стен здания:	дерево
Площадь (кв.м)	488,7 кв.м.
<b>4.2. Описание сооружения</b>	
Количество этажей	-
в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	-
Век (период) постройки	-
Тип и значение основной характеристики	-
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь (кв.м)	-
площадь застройки (кв.м)	-
<b>4.3. Описание объекта незавершенного строительства</b>	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства -	
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
площадь (кв. м)	-
объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь застройки (кв. м)	-
Степень готовности (%)	-
Основания включения объекта незавершенного строительства в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства или региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства -	
<b>4.4. Описание единого недвижимого комплекса</b>	
Кадастровое помера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса -	
<b>4.5. Описание помещения, машино-мест</b>	
Этаж:	-
Номер или обозначение помещения, машино-места на этаже:	-
Площадь (кв. м) -	-

Заместитель председателя КТИОП

Г.Р. Агапова 03.06.2024

3

<b>4.6. Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации</b>	
Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	регистрационный номер: 781510343970005; вид: памятник;
наименование: объект культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигродского»	
Регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	
Реализует репский Правительство Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	распоряжение КТИОП от 24.08.2015 № 10-363
Реализует документ, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»
<b>5. Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс) или обладатель сервитута, публичного сервитута, в границах которых находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс</b>	
<b>5.1. Физическое лицо</b>	
Фамилия	-
Имя	-
Отчество (указывается при наличии)	-
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	-
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	-
Выдан	-
Адрес постоянного места жительства или постоянного пребывания	-
Почтовый индекс	-
Субъект Российской Федерации	-
Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	-

Заместитель председателя КТИОП

Г.Р. Агапова 03.06.2024

4

Номер дома (владения, участка)	-
Номер корпуса (строения)	-
Номер квартиры (комнаты)	-
Адрес электронной почты (при наличии) -	-
<b>5.2. Юридическое лицо</b>	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Полное наименование	1027809244561
ОГРН	17.12.1991
Дата государственной регистрации	7832000076
ИНН	-
Справка регистрации (инкорпорации)	-
Дата регистрации	-
Регистрационный номер	-
Почтовый индекс	191144
Почтовый адрес	Санкт-Петербург, Новгородская ул., д.20, лит. А, пом.2-Н
Субъект Российской Федерации	Санкт-Петербург
Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	Новгородская ул.
Номер дома (владения, участка)	20
Номер корпуса (строения)	-
Адрес электронной почты (при наличии)	-
<b>5.3. Публично-правовое образование</b>	-
<b>5.3.1. Российская Федерация</b>	-
<b>5.3.2. Субъект Российской Федерации</b>	У
Полное наименование	Санкт-Петербург
<b>5.3.3. Муниципальное образование</b>	-
Полное наименование	-
<b>5.3.4. Иностранное государство</b>	-
Полное наименование	-
<b>Примечание:</b>	-
<b>6. Сведения в представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс) или представителе владельца сервитута, публичного сервитута, в границах которых находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс (комплекс) -</b>	
<b>6.1. Физическое лицо</b>	
Результат документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	

Заместитель председателя КТЮП  Г.Р.Альван 03.06.2024

5

Фамилия	-
Имя	-
Отчество (указывается при наличии)	-
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	-
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	-
Выдан -	-
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	-
Почтовый индекс	-
Субъект Российской Федерации	-
Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	-
Номер дома (владения, участка)	-
Номер корпуса (строения)	-
Номер квартиры (комнаты)	-
Адрес электронной почты (при наличии) -	-
<b>6.2. Юридическое лицо</b>	
Результат документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	-
Полное наименование	-
ОГРН	-
Дата государственной регистрации	-
ИНН	-
Справка регистрации (инкорпорации)	-
Дата регистрации	-
Регистрационный номер	-
Почтовый индекс	-
Почтовый адрес	-
Субъект Российской Федерации	-
Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	-
<b>7. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок (земельные участки), в границах которого (которых) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс), в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута -</b>	
Результат документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	

Заместитель председателя КТЮП  Г.Р.Альван 03.06.2024

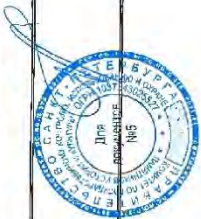
6

- 8. Достоверность и подлинность сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю.
- 9. Согласие на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаю.
- 10. Приложение

11. Подпись

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Агапова 03.06.2024



В настоящем документе прошито  
и скреплено печатью  
\_\_\_\_\_ листов(ов)



*Г.Р. Агапова*  
*Г.Р. Агапова*  
*Г.Р. Агапова*

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Агапова 03.06.2024

Handwritten signature of G.R. Agapova.

**ОПЕРАТИВНЫЙ**

Филиал Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия  
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»  
Проектно-инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского районов

Объект исторического  
и культурного наследия

**Технический паспорт**

на жилой дом\*  
(наименование объекта)

назначение жилое\*

Город (населен) Сестрорецк

Район Курортный

Улица (номер) улица Андреева

Дом (корпус) 3

Литера А

Составлен по состоянию на 25.04.2011 год. Объект утрагил назначение.

\* Наименование и назначение объекта указано по состоянию на 11.01.1999 г.

квартал №  
инвентарный № 08/01СТ-897

г. Санкт-Петербург  
2011 г.

**I. Общие сведения**

1. Площадь земельного участка: - кв. м - кв. м (по документам)
2. Документ о земельном участке: (наименование, дата, № документа) (по документам)
3. Документ о приписке объекта в эксплуатацию -
4. Площадь: 398/238,8 кв. м. общ./площадь застройки
5. Документы, подтверждающие повреждение объекта: акт визуального обследования № 123 от 25.04.2011 г.

(наименование документа и его реквизиты; Акт визуального обследования объекта, Акт МКВ при администрации района Санкт-Петербурга, Акт (справка) территориального органа государственного пожарного надзора и др.)

**II. Сведения об учете объекта**

по состоянию на 01.01.1999 г.  
назначение - жилой объект - 1574 куб.м., общая площадь - 265,8 кв.м., жилая площадь - 177,3 кв.м., кроме того площадь неотапливаемых частей строения - 178,0 кв.м., этажность - 3 (в том числе мансарда)

(наименование, основные характеристики (площадь, этажность и т.п.))

**III. Ситуационный план участка**

Адрес: город Сестрорецк, ул. Андреева, дом № 3, корпус - , литера А.



Литера по плану	Наименование объекта и его частей	Формулы подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв.м.
Ар	Объект, утрагивший назначение	$15,17 \times 8,66 + (15,17 + 11,07) \times 2,2 + 7,74 \times 1,0 + 2,90 \times 2,75 + 6,45 \times 2,65 + 4,02 \times 1,70 + (4,02 + 2,50) \times 2 \times 0,78 + (4,02 + 1,75) \times 2 \times 0,86 + 11,54 \times 1,34 + 1,7 \times 21,5$	238,8

\* общая площадь определена в соответствии со СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»

**VII. Исчисление стоимости строений и сооружений**

(в базовых ценах 1983г.)

Литера по плану	Наименование объекта по частям	№ таблица	№ таблица	Стоимость по таблице	Стоимость поправочной	Исправка к стоимости			Объем руб. м. Площадь кв.м	Восстановительная стоимость в руб. м.	% степени повреждения	Действительная стоимость в руб. м.
						Удельный вес строен	Удельный вес сред. по	на сред. по				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Ар	Объект управления	359	6	2523	1.01			23.49	1435	33708	84	5393

**VIII. Дополнительные сведения:** Фактическое состояние основных конструктивных элементов: частично повреждена стена, перекрытия, кровля, разрушена мансарда. Стоимость объекта в ценах 2011г. - 320937 (Триста двадцать тысяч девятьсот тридцать семь рублей)

« 25 » апреля 2011г. Исполнитель Жил /Клименко И.Е./ (ф.И.О.)  
 « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2011 г. Проверил Белогурова Т.И. /Белогурова Т.И./ (ф.И.О.)  
 « 04 » \_\_\_\_\_ 2011 г. Начальник филиала Покорь В.В. /Покорь В.В./ (ф.И.О.)

**IV. Описание конструктивных элементов объекта и определение степени повреждения**

Литера \_\_\_\_\_ Ар \_\_\_\_\_ Год постройки до 1917 Количество этажей 2 / 3 (в т.ч. мансарда) Фактическое / по данным предыдущего учета)

Группа капитальности \_\_\_\_\_ IV (по данным предыдущего учета)

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	% Нюанса выявления дефекта	% Разрушения	% Степень повреждения (по шкале ПН*)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструкции	Степень повреждения на основании обследования	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструкции	Степень повреждения на основании обследования	
															Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	Фундаменты	бутовые столбы с бутовой заборной	глубокие трещины, осыпание	50	20	60	4		4	2.40			4	2.40	
	Стены	бревенчатые	гниль и разрушение	60	30	72	32		32	23.04			32	23.04	
	Перегородки	деревянные	разрушены	60	50	80	3		3	2.40			3	2.40	
	Перекрытия	деревянное отщепленное	частичное отсутствие, повреждены	60	40	76	9		9	7.11			9	7.11	
	Кровля	шифер, толь	частичное отсутствие	75	70	93	7		7	6.51			7	6.51	
	Полы	дощатые	частичное отсутствие, повреждены	60	50	80	12		12	9.60			12	9.60	
	Проемы	Оконные	глухие и отсутствуют	100	100	100	8		8	0			8	0	
		Дверные	филипповые		75	60	88	4		4	3.52			4	3.52
	Итого	Отдел. раб. внутренняя	окраска, обои	100	100	100	10		10	0			10	0	
		Отдел. раб. наружная	окраска по вагонке	60	50	80	4		4	3.20			4	3.20	
		Печи	печь в мет. футляре	разрушены	70	70	91	5		5	4.55			5	4.55
		Прочие работы	крышная	повреждены	70	50	60	2		2	1.2			2	1.2
		<b>ИТОГО</b>						<b>100</b>		<b>75</b>	<b>63.53</b>			<b>75</b>	<b>63.53</b>

\*) П = P<sub>н</sub> + (100 - P<sub>н</sub>) \* И<sub>н</sub> / 100  
 Степень повреждения = сумма (гр.11) \* 100 % - 84%  
 объекта сумма (гр.10)

**ПРОТОКОЛ № 66-ЗАМ**

**рабочего совещания по текущим вопросам деятельности Санкт-Петербургского государственного учреждения «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого имущества»**

24.04.2024 ул. Новгородская, д. 20, лит. А, АДК «Невская ратуша»  
16.00 каб. 8051

**Совещание проводил заместитель председателя Комитета имущества отношений Санкт-Петербурга Фёдоров Кирилл Валентинович**

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

**От Комитета имущества отношений Санкт-Петербурга (далее — Комитет):**  
Посошников Ирина Николаевна – начальник Управления по распоряжению объектами нежилого фонда Комитета  
Сиделева Елена Александровна – заместитель начальника Управления по работе с крупными контрагентам Комитета

**От Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» (далее – ГУИОН):**

Золотовская Ирина Александровна – заместитель директора ГУИОН  
Десятко Игорь Викторович – начальник отдела формирования проектов ГУИОН  
Галкин Тургай Кенанович – юрист/консульт отдела формирования проектов ГУИОН

**ОБСУЖДАЛИ:**

1. Предложения ГУИОН с перечнем 10 ОКН, подлежащих возможному включению в приложение № 2 раздела 8 государственного задания (Рубль за метр)	<p><b>1.1.</b> ОКН регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящий в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р.</p> <p><b>1.2.</b> ОКН регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой», входящий в состав ансамбля «Комплекс бывшей Удельной больничной территории и зелеными насаждениями», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А.</p> <p><b>1.3.</b> ОКН федерального значения «Казарма оборонительная 5-я северная», входящий в состав ансамбля «Крепость Кронштадт», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, улица Восстания, дом 7, литера А.</p> <p><b>1.4.</b> ОКН регионального значения «Казарма», входящий в состав ансамбля «Казармы 148-го пешотного Каспийского полка (с территории)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, переулок Суворовцев, дом 8, литера А.</p>
---	---

2.	<p><b>ИННОЕ</b></p> <p><b>1.5.</b> ОКН федерального значения «Казарма Первого учебного морского экипажа», входящий в состав ансамбля «Первый учебный морской экипаж», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, Коммунистическая улица, дом 3а, литера А.</p> <p><b>1.6.</b> ОКН регионального значения «Дача В.Ф. Габерцетеля», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Приморское шоссе, дом 483, литера Б.</p> <p><b>1.7.</b> ОКН регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А.</p> <p><b>1.8.</b> ОКН регионального значения «Жидлой дом финской усадьбы», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Ушково, Приморское шоссе, дом 611, литера А.</p> <p><b>1.9.</b> ОКН федерального значения «Главный дом», входящий в состав ансамбля «Усадьба Миниха», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Чекистов, дом 19, литера А.</p> <p><b>1.10.</b> ОКН федерального значения «Больница общины Святого Георгия», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 105, литера А.</p> <p><b>2.1.</b> Вопросы по ОКН федерального значения «Казарма Первого учебного морского экипажа», входящего в состав ансамбля «Первый учебный морской экипаж», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, Коммунистическая улица, дом 1а, литера А.</p> <p><b>2.2.</b> Вопросы по ОКН регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А.</p> <p><b>2.3.</b> Вопросы по ОКН регионального значения «Дача», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Большой проспект, дом 15, литера А.</p> <p><b>2.4.</b> Вопросы по ОКН федерального значения «Павильон «Озерки» (Розовый павильон)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, литера В.</p> <p><b>2.5.</b> Вопросы по ОКН регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А.</p> <p><b>2.6.</b> Вопросы по ОКН регионального значения «Загородный дом Л.А. Змитродского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андрева, дом 3, литера А.</p>
----	---

**ВЫСТУПИЛИ:** все присутствующие.

РЕШИЛИ:	п вопрос к обсужден ию	ш	решение	ответственный	срок
1.	Рубль за метр	1.1.	Направить в Комитет по здравоохранению и СПб ГБУЗ «Городская Покровская больница» письмо о целесообразности изъятия ОКН из ОУ. В случае согласования Комитетом по здравоохранению предраспределения права ОУ, направить запрос в Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга о ходе рассмотрения заявки на проведение реконструкции Объекта.	УРОНФ	17.05.2024
		1.2.	Направить запрос в УФАС о возможности проведения аукциона в отношении объектов, составляющих ОКН «Комплексе бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» единым лотом («Главное здание», «Служба», «Погреб»).	УРОНФ	17.05.2024
		1.3.	Направить запрос в УФАС о возможности проведения аукциона в отношении объектов, составляющих ОКН «Казарма оборонительная 5-я северная» единым лотом (литера А, литера К).	УРОНФ	17.05.2024
		1.4.	Рассмотреть возможность расторжения договора купли-продажи.	ПУ, ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»	24.05.2024
		1.5.	Согласовать и направить в КГИОП письмо о применении действующих охранных обязательств в отношении объекта.	ГУИОН	13.05.2024
		1.6.	Направить в Комитет по образованию и ГБОУ СОШ № 4 с углубленным изучением французского языка имени Жака-Ива Кусто Василеостровского района СПб письмо о планах по дальнейшему использованию объекта.	УРОНФ	21.05.2024
		1.7.	В случае отсутствия потребности использования объекта для деятельности учреждения, запросить пакет документов, предусмотренный административным регламентом от 24.03.2010 № 32-р. Согласовать и направить в КГИОП письмо о принадлежности объекта к ОКН в границах здания. Подготовить технический план для корректировки площади ОКС с учетом МОПов. Внести соответствующие изменения в ЕГРН на основании полученного технического плана и уведомить об этом УРОНФ.	ГУИОН	03.05.2024
			Подготовить технический план для корректировки площади ОКС с учетом МОПов. Внести соответствующие изменения в ЕГРН на основании полученного технического плана и уведомить об этом УРОНФ.	ГУИОН	23.05.2024
			Внести соответствующие изменения в ЕГРН на основании полученного технического плана и уведомить об этом УРОНФ.	ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»	30.05.2024
			После внесения указанных изменений в ЕГРН, направить поручение в ГУИОН о	УРОНФ	20.06.2024

2.	Иное		подготовке комплекта документов, предусмотренного распоряжением КИО от 31.07.2019 № 127-р. После получения поручения КИО, направить проект новой редакции государственного задания ГУИОН с включением в приложение 2 раздела 8 ОКН регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А.	ГУИОН	01.07.2024
		1.8.	Принять к сведению информацию о том, что объект находится в оперативном управлении СПб ГБУЗ «Детский санаторий «Солнечное», расположен на земельном участке, на котором также располагается здание под литерой Б, в котором проживают и стоят на регистрационном учете граждане. Ввиду невозможности вовлечения их в хозяйственный оборот, прекращение права оперативного управления данного учреждения в настоящее время целесообразно.	ГУИОН	08.05.2024
		1.9.	Принять к сведению информацию о том, что объект находится в оперативном управлении СПб ГБУ «Спортивная школа Красносельского района».	УРКК	30.05.2024
		1.10.	Направить в КГИОП запрос о техническом состоянии ОКН и наличии акта о неудовлетворительном состоянии.	ГУИОН	08.05.2024
		2.1.	При рассмотрении вопроса о передаче объекта в собственность Российской Федерации рассмотреть возможность формирования ЗУ под зданием д. 1а, литера А за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.	УЗОКР	20.05.2024
		2.2.	Принято решение о проведении аукциона по программе «Рубль за метр».	УРОНФ	31.07.2024
		2.3.	Проработать возможность ликвидации объекта социальной инфраструктуры для детей.	ПУ, НМУ, УРОНФ	31.05.2024
		2.4.	Проработать возможность передачи в федеральную собственность.	УРОНФ	31.05.2024
		2.5.	Подготовить технический план для корректировки площади ОКС с учетом МОПов. Внести соответствующие изменения в ЕГРН на основании полученного технического плана.	ГУИОН	23.05.2024
		2.6.	Подготовить технический план для корректировки площади ОКС с учетом МОПов. Внести соответствующие изменения в ЕГРН на основании полученного технического плана.	ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»	30.05.2024
			Внести соответствующие изменения в ЕГРН на основании полученного технического плана.	ГУИОН	23.05.2024
			Внести соответствующие изменения в ЕГРН на основании полученного технического плана.	ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»	30.05.2024



			Санкт-Петербург»	06.06.2024
		Направить в Комитет проект новой редакции государственного задания ГУИОН с включением в приложение 2 раздела 8 ОКН регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А.	ГУИОН	

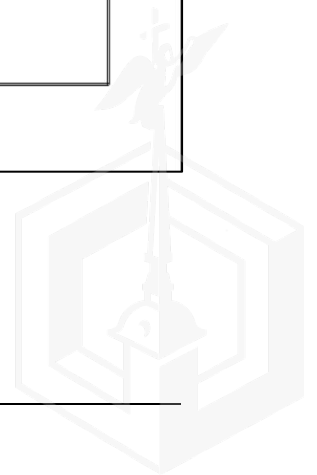
Совещание закончилось в 17.20

**Заместитель  
Председателя Комитета**

**К.В. Федоров**




Подпись и печать кадастрового инженера (при подготовке технического плана в форме бумажного документа): \_\_\_\_\_

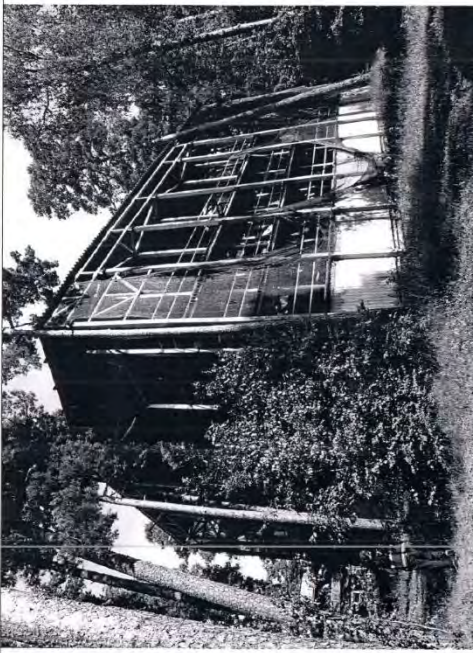







Приложение к Акту обследования от 13.07.2023 в соответствии с Законом от 10.07.2023 № 4407 Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А

**ФОТОГАБЛИЦА**

 <p>Фото № 1</p>	 <p>Фото № 2</p>
<p>Описание: Вид на здание по адресу: СПб, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А</p>	
<p>Описание: Вход на Объект:</p> <p>Ведущий специалист: Гринкин В.О./</p> <p>Ведущий специалист: Попов С.А./</p>	

**Состояние Объекта\*:**  
 Евростандарт  
 Отличное  
 Нормальное  
 Удовлетворительное  
 Неудовлетворительное

**Вид использования Объекта:** -

**Пользователь:** -

**Передача/перестройка/перестройка:** обследование Объекта на предмет наличия/отсутствия перепланировки/перестройки не проводилось в связи с отсутствием документов технического и кадастрового учета, а также в виду неудовлетворительного состояния Объекта

**Иные лица, использующие Объект:** -

**Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):**  
 электроснабжения (указывается основание подключения (при наличии)\*\*)  
 водоснабжения/водопотребления (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 обеспечен представителем Арендатора. Объект отгорожен поддерживающей металлической конструкцией, частично разрушен и захвачен, находится в аварийном состоянии.  
 В отношении Объекта зарегистрировано право государственной собственности Санкт-Петербурга от 13.10.2016 № 78-78/004-78/080/01/7/2016-72/1.

**Выявленные нарушения:** -

**Приложение:**  
 Фотогаблицы  
 Фото документов технического учета  
 Иное: сведения из баз данных Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга ИТС «Ресур», ИТС «Аренда», выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

**Ведущий специалист**  
 (должность, лица, проводящего обследование) /В.О. Гринкин/ (подпись) (фамилия, имя, отчество)  
**Ведущий специалист**  
 (должность, лица, проводящего обследование) /С.А. Попов/ (подпись) (фамилия, имя, отчество)

(должность, лица, присутствующего при проведении обследования) (подпись) (фамилия, имя, отчество)

\* 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, расположенные в границах территории Санкт-Петербурга»  
 \*\*Указывается на основании документов, представляемых заявителями (пользователями Объекта)  
 \*\*\* Предоставляется по запросу заинтересованного лица

Приложение к Акту обследования от 13.07.2023  
в соответствии с Законом от 10.07.2023 № 4407  
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк,  
улица Андреева, дом 3, литера А



Фото № 3

Описание: Вид на Объект



Фото № 4

Описание: Вид на Объект

Ведущий специалист Гранкин В.О./

Ведущий специалист Попов С.А./

*Handwritten signatures of V.O. Granin and S.A. Popov*

Приложение к Акту обследования от 13.07.2023  
в соответствии с Законом от 10.07.2023 № 4407  
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк,  
улица Андреева, дом 3, литера А



Фото № 5

Описание: Вид внутри Объекта



Фото № 6

Описание: Вид внутри Объекта

Ведущий специалист Гранкин В.О./

Ведущий специалист Попов С.А./

*Handwritten signatures of V.O. Granin and S.A. Popov*



<p>Приложение к Акту обследования от 13.07.2023 в соответствии с Задаaniem от 10.07.2023 № 4407 Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А</p>		<p>Фото № 9</p>	<p>Описание: Вид внутри Объекта</p>		<p>Фото № 10</p>	<p>Описание: Вид внутри Объекта</p>	<p>Ведущий специалист Гранкин В.О./ Ведущий специалист Попов С.А./</p>
---	---	-----------------	-------------------------------------	--	------------------	-------------------------------------	--

<p>Приложение к Акту обследования от 13.07.2023 в соответствии с Задаанием от 10.07.2023 № 4407 Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А</p>		<p>Фото № 7</p>	<p>Описание: Вид внутри Объекта</p>		<p>Фото № 8</p>	<p>Описание: Вид внутри Объекта</p>	<p>Ведущий специалист Гранкин В.О./ Ведущий специалист Попов С.А./</p>
---	---	-----------------	-------------------------------------	--	-----------------	-------------------------------------	--

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



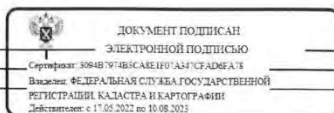
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.06.2023, поступившего на рассмотрение 23.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189985			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:2037	
Номер кадастрового квартала:	78:38:1112404		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.04.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:38:11124Г-10:25		
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литер А		
Площадь, м2:	398		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1917		
Кадастровая стоимость, руб.:	1919705.92		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:38:1112404:10		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Мацук Алексей Михайлович, действующий (ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"		



полное наименование должности

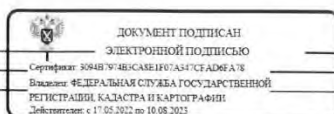
инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189985			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:2037	
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 78-78/004-78/080/017/2016-72/1 13.10.2016 12:51:08
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:		Аренда
	дата государственной регистрации:		19.01.2021 09:02:36
	номер государственной регистрации:		78:38:1112404:2037-78/011/2021-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.01.2021 49 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Павлов Максим Сергеевич, 08.05.1985, г.Ленинград, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 07 №281280, выдан 18.09.2007, ТП №83 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Центральном р-не г. Санкт-Петербурга Санкт-Петербург, Кирилловская ул., дом 20, кв 2
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды (субаренды), № 19-A043660, выдан 23.12.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



полное наименование должности

инициалы, фамилия


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189985		Кадастровый номер: 78:38:1112404:2037	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
5.1	вид:	Объект культурного наследия	
	дата государственной регистрации:	13.09.2021 13:32:21	
	номер государственной регистрации:	78:38:1112404:2037-78/011/2021-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	бессрочно	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 10-363, выдан 24.08.2015	
	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 обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD8FA73  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 17.03.2012 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189985		Кадастровый номер: 78:38:1112404:2037	
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	



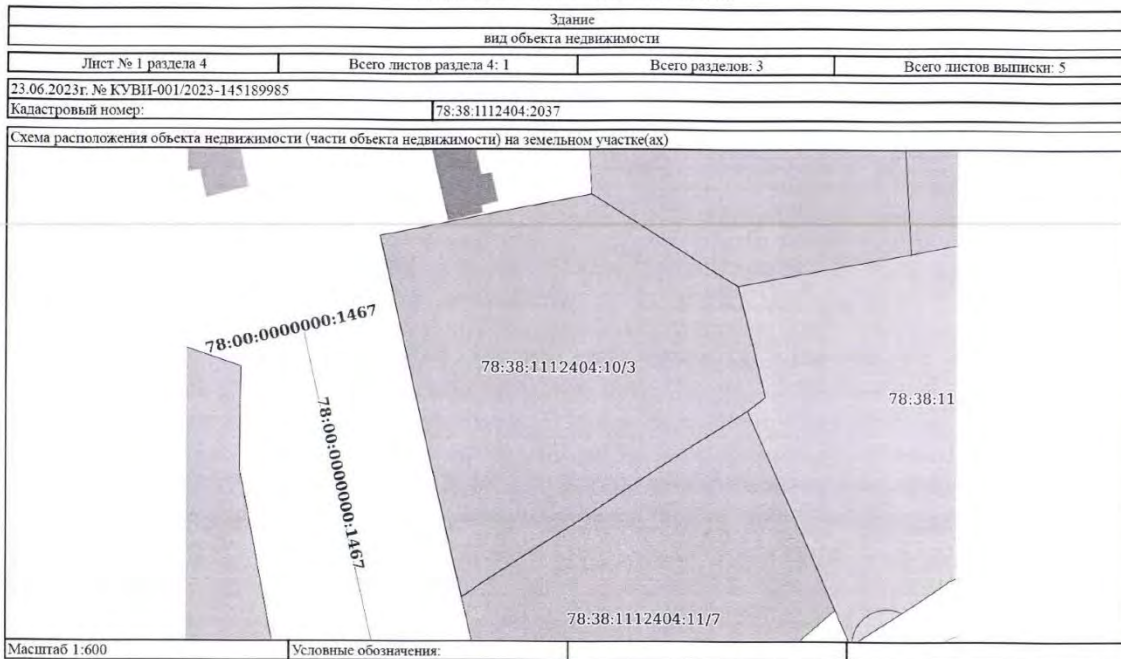
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD8FA73  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 17.03.2012 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



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

Описание местоположения объекта недвижимости



		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094В974В3САВЕ1F07A31CFAD8FA7E		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		Инициалы, фамилия	
полное наименование должности		Инициалы, фамилия	

Договор аренды №19-А043660

23 декабря 2020 г.

Санкт-Петербург

Санкт-Петербург – субъект Российской Федерации – город федерального значения (далее – Санкт-Петербург), представленный Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующим в соответствии с Положением о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 №698 «О Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга и признании утратившим силу отдельных постановлений Правительства Санкт-Петербурга», в лице представителя Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга», осуществляющего материально-техническое обеспечение реализации полномочий Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга в сфере управления и распоряжения государственным имуществом Санкт-Петербурга на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 14.04.2017 №281 «О создании Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» (далее – Учреждение) и Уставом Учреждения, утвержденным распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 18.05.2017 №96-р, доверенности от 27.11.2019, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Архуговой Татьяной Анатольевной, зарегистрированной в реестре за №78/18-н/78-2019-9-245, именуемого в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления приватизации и арендных отношений **Ворохобиний Ольга Анатольевна**, действующей на основании доверенности от 27.11.2019, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Архуговой Татьяной Анатольевной, зарегистрированной в реестре за №78/18-н/78-2019-9-246, с одной стороны, и

**Индивидуальный предприниматель Павлов Максим Сергеевич**, зарегистрированный Механизацией инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 02.03.2017, ОГРНИП 317784700061726, ИНН 782512535034, пол мужской, гражданство – Российская Федерация, 08.05.1985 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, паспорт: 40 07 281280, выдан ТП №83 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Центральном районе гор. Санкт-Петербурга, дата выдачи 18.09.2007, код подразделения: 780-083, с другой стороны (далее – Стороны), на основании протокола признания электронного аукциона несостоявшимся (извещение – 15НФ97А-7001-11) от 02.12.2020 на право заключения договора аренды нежилого помещения (объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – ОКН), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр), находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург (далее – Аукцион), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

#### 1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект нежилого фонда – нежилое здание, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского», расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А, общей площадью 398 (Триста девяносто восемь) кв.м, этажность: 2, кадастровый №78:38:1112404:2037, являющийся неиспользуемым ОКН, включенным в Реестр, находящимся в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург (далее – Объект), для использования: дача.

Общая площадь Объекта, сдаваемая в аренду, составляет 398 (Триста девяносто восемь) кв.м.

1.2. Арендатор обязуется выполнить в отношении Объекта 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 12.07.2016 №40-138 (далее – Охранный обязательство, Работы по сохранению), в срок установленный Охранным обязательством и не превышающий семи лет с даты заключения Договора, который включает в себя срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению ОКН, в срок установленный Охранным обязательством и не превышающий двух лет с даты заключения Договора.

Днем выполнения Работ по сохранению считается день подписания акта приема выполненных Работ по сохранению, выданного в установленном федеральным законодательством порядке. Выполнение Арендатором Работ по сохранению не влечет возможности приобретения Арендатором права собственности на Объект.

1.3. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложенные к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с Договором.



## 16.4.11. СВЕДЕНИЯ КОМИТЕТА ПО ЭНЕРГЕТИКЕ И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ № 01-20-10953/24-0-4 ОТ 23.07.2024

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ  
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ  
Новгородская ул., д. 20, литера А, Санкт-Петербург, 191144  
Тел: (812) 576-56-01  
E-mail: kcep@keto.gov.spb.ru  
http://www.gov.spb.ru

ГБУ «ГУИОН»

№01-20-10953/24-0-4 от 23.07.2024

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению рассмотрел обращение ГБУ «ГУИОН» от 05.06.2023 № 01-1754/24-0-0 (вх. от 06.06.2024 № 01-20-10953/24-0-0) по вопросу представления информации в отношении Объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змиродского» по адресу: Санкт-Петербург, улица Андреева, дом 3, литера А, кадастровые номера земельного участка 78:38:112404:10 и здания 78:38:112404:2037.

Направляем для сведения и учета в работе заключения ГУП «Водоканал Санкт-Петербург» от 17.06.2024 № Исх – 15790/300, ООО «ПетербургГаз» от 14.06.2024 № ИВ - 6221/24 и ООО «Петербургтеплоэнерго» от 13.06.2024 № 5184, ПАО «Россети Ленэнерго» от 18.06.2024 №ЛЭ/16-0/1415, содержащие информацию по поставленным вопросам.

Ранее направленное заключение от 05.07.2024 № 01-20-10953/24-0-2 считать недействительным.

Приложение: 1. Исх. ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 17.06.2024 № Исх - 15790/300 на 1 л. в эл. виде.  
2. Исх. ООО «Петербургтеплоэнерго» от 13.06.2024 № 5184 на 2 л. в эл. виде.  
3. Исх. ООО «ПетербургГаз» от 14.06.2024 № ИВ - 6221/24 на 1 л. в эл. виде.  
4. Исх. ПАО «Россети Ленэнерго» от 18.06.2024 №ЛЭ/16-0/1415 на 1 л. в эл. виде.

Документ подписан  
Электронной подписью  
Лица: Р.В. Балувес  
Действителен с 16.06.2023 по 16.04.2025

Р.В. Балувес

Заместитель  
председателя Комитета

Штемпур: Данил Михайлович  
576-36-82

№ 01-6952/24-1-0  
от 24.07.2024

## 16.4.12. ПИСЬМО ГУП «ВОДОКАНАЛ» № 01-20-10954/24-0-1 ОТ 10.06.2024

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»  
(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)  
ФИЛИАЛ  
«ЕДИННЫЙ РАСЧЕТНЫЙ ЦЕНТР»  
Манжестрская ул., д.1, Санкт-Петербург, 194156  
Телефон: (812) 702-12-98, факс: (812) 438-47-94  
E-mail: eec@vodokanal.spb.ru  
ОКДНО 13229349 ОГРН 102780926234  
ИНН/КПП 7830004267/78020902

Заместителю председателя  
Комитета по энергетике и  
инженерному обеспечению  
Мельниковой С.А.  
Новгородская ул., д. 20,  
лит. А,  
Санкт-Петербург, 191144

17.06.2024 № Исх - 15790/300

№ 01-20-10954/24-0-1 от 10.06.2024

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение по вопросу предоставления информации о возможности подключения (технологического присоединения) к инженерным сетям объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змиродского» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Андреева, дом 3, литера А, кадастровый номер: 78:38:112404:10 (далее – Объект), ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие) сообщает следующее.

1. Подключение Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (с нагрузкой по водоснабжению – 30,00 м<sup>3</sup>/сут), возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу диаметром 63 мм от существующей уличной сети водопровода диаметром 200 мм по ул. Андреева.

Сборос бытовых сточных вод, а также поверхностных вод с кровли и прилегающей территории, и дренажных вод (при наличии) может быть осуществлен самостоятельно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2. В настоящее время у Предприятия отсутствуют ранее выданные и действующие на данный момент технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения.



3. В настоящее время у Предприятия отсутствуют ранее заключенные и действующие на данный момент договоры о подключении (технологическом присоединении) Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения.

Директор филиала


Ю. В. Артемьева

Сотников Дмитрий Николаевич, тел. 438 44 13, доб. 50-159

## 16.4.13. ПИСЬМО ООО «ПЕТЕРБУРГГАЗ» № ИВ-6221/24 ОТ 14.06.2024

 <p><b>ГАЗРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ПЕТЕРБУРГГАЗ»</b> Общество с ограниченной ответственностью</p> <p>ул. Горького, д. 63/2, лит. А, Санкт-Петербург, 191180 Тел. (812) 335-59-44 Факс 438-54-19 E-mail: peterburggaz@prgaz.spb.ru http: www.peterburggaz.spb.ru ОГРН 1047833005406 ИНН 7838017541 КПП 783801001</p>	<p><b>Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга Заместителю председателя С.А. Мельниковой</b></p>
<p>14.06.2024 № ИВ-6221/24 на №01-20-10954/24-0-1 от 10.06.2024</p> <p>О предоставлении информации</p>	<p><b>Уважаемая Светлана Анатольевна!</b></p> <p>В ответ на Ваше обращение о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Андреева, дом 3, литера А, кадастровый номер земельного участка 78:38:1112404:10 и здания 78:38:1112404:2037, сообщаем о принципиальной возможности подключения запрашиваемого объекта к действующим газораспределительным сетям.</p> <p>Подключение объектов капитального строительства к газораспределительным сетям осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2021г. № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газопользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».</p> <p>Дополнительно сообщаем, что по указанному адресу между ООО «Петербурггаз» и ИП Павлов М.С. заключен договор о подключении № ПЭС-736-3-2022 от 17.03.2022 со сроком выполнения мероприятий по подключению (технологическому присоединению) и пуску газа – 135 дней со дня заключения договора (обращений от заявителя на продление срока по договору не поступало).</p> <p>Дополнительно сообщаем, что технологическое присоединение объекта должно осуществляться по согласованию с КГИОП (ОКС - объект культурного наследия).</p>
<p><b>Начальник департамента технического развития</b> Е.И.Богусь +7 (812) 414 99 84, доб. 3656</p>	<p><b>И.В.Андреев</b></p> 

## 16.4.14. ПИСЬМО ООО «ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО» № 5184 ОТ 13.06.2024

 <p><b>ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО</b> Общество с ограниченной ответственностью «Петербургтеплоэнерго» (ООО «Петербургтеплоэнерго»)</p> <p><b>ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ПО ПРИСОЕДИНЕНИЯМ И ИНВЕСТИЦИЯМ</b> Мельниковой С.А.</p> <p>ул.С. Пискарев, д. 366, стр. 1, офис 111-14-198, вход: муниципальный округ Московский, застава Санкт-Петербург, Российская Федерация, 196006 e-mail: otf@teploenergo.ru, www.teploenergo.ru ОГРН 78472319, ОГРН 104783302068, ИНН 783804362, КПП 781001001 13.06.2024 № 5184 на №01-20-10954/24-0-1 от 10.06.2024</p>	<p><b>Заместителю председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга Мельниковой С.А.</b></p>
<p><b>Уважаемая Светлана Анатольевна!</b></p> <p>В ответ на обращение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга по вопросу предоставления информации о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям теплоснабжения объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Андреева, дом 3, литера А с кадастровым номером земельного участка 78:38:1112404:10 и кадастровым номером здания 78:38:1112404:2037, (далее – Объект) сообщаем следующее.</p> <p>В соответствии с п. 14 «Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2115 (далее – Правила) техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения Общества отсутствует в связи с нахождением Объекта вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников теплоснабжения.</p> <p>Вместе с тем, техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения может быть создана путём строительства нового источника тепловой энергии.</p> <p>Мероприятия по подключению могут быть выполнены в рамках договора о подключении к системе теплоснабжения. Источником финансирования мероприятий инвестиционной программы по строительству, реконструкции или модернизации объектов централизованного теплоснабжения в соответствии с п. 9 (а) Постановления Правительства РФ от 5 мая 2014 г. № 410</p>	

2

«О порядке согласования и утверждения инвестиционных программ организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения, а также требований к составу и содержанию таких программ (за исключением таких программ, утверждаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике)» является плата за подключение к системе теплоснабжения.

Для заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения, лицу (соответствующему требованиям п. 22 Правил), необходимо подать в адрес Общества заявку (соответствующую требованиям пунктов 36 и 37 Правил).

Приложение: Форма заявки на заключение договора о подключении на 3 л.  
в 1 экз.

П.К. Гавриленко



Плеханова Олеся Петровна  
8 (812) 334-50-60 (доб. 5064)

#### 16.4.15. ПИСЬМО ПАО «РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО» № ЛЭ/16-50/1415 от 18.07.2024

Публичное акционерное общество  
«Россети Ленэнерго»

197349, г. Санкт-Петербург,  
вн. тер. г. муниципальный округ Озеро Долгое,  
ул. Гангелаская, д. 21, литера А

тел. 8 (800) 220-04-220

e-mail: office@lenenergo.ru

www.rossetj-lenenergo.ru

ИП 781401001, ОГРН 46355000

ИНН 780302209, ОГРН 1027809170300

Заместителем председателя  
Комитета по энергетике  
и инженерному  
обеспечению

Правительства

Санкт-Петербурга

Мельниковой С.А.

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

[keiro.gov.spb.ru](mailto:keiro.gov.spb.ru)

#### Предварительное заключение о возможности технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго»

В ответ на Ваш запрос о выдаче предварительного заключения о возможности технологического присоединения для электроснабжения объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Андреева, дом 3, литера А с кадастровым номером земельного участка 78:38:1112404:10, сообщаем следующее.

Технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» возможно от распределительной сети ПС 35 кВ Сестрорецк (ПС 609) и ПС 110 кВ Дюны (ПС 127), открытых для технологического присоединения, при условии заключения договора об осуществлении технологического присоединения.

Точка присоединения, сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению объекта, срок действия технических условий, стоимость услуг определяются договором об осуществлении технологического присоединения в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств



от 18 июля 2024

№ 01-20-10953/24-0-3

№ ЛЭ/16-50/1415  
от 10.07.2024

О возможности технологического присоединения  
к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго»

потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861.

Стоимость услуги по технологическому присоединению определяется в соответствии с размером платы, определяемым на основании решений, утверждаемых уполномоченным государственным органом в области регулирования тарифов на соответствующий финансовый год, действующих на дату заключения договора об осуществлении технологического присоединения.

Для технологического присоединения электроустановок к сетям ПАО «Россети Ленэнерго» предлагаю заявителю направить в адрес ПАО «Россети Ленэнерго» заявку и заключить договор об осуществлении технологического присоединения.

Срок действия настоящего предварительного заключения составляет 1 год с момента его выдачи.

Дополнительно сообщено, что информация о наличии объема свободной для технологического присоединения потребителей трансформаторной мощности с указанием текущего объема свободной мощности по центрам питания 35 кВ и выше размещена на официальном сайте ПАО «Россети Ленэнерго».

Начальник департамента  
перспективного развития сети  
и инженерного обеспечения ТП



В.А. Лобанов

Головина Анастасия Вадимовна  
ОРЭС 6 – 20 кВ, гл. специалист  
(812) 494-37-30  
Golovina.AV@lenenergo.ru



#### 16.4.16. Письмо МЧС № ИВ-130-6852 от 08.07.2024



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)

ГБУ «ГУИОН»

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

ул. Большая Морская, д. 40, лит. А  
г. Санкт-Петербург, 190031  
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 574-53-34  
08.07.2024 № ИВ-130-6852

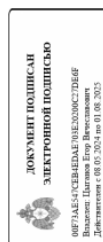
На № 01-1759/24-0-0 от 06.06.2024

О предоставлении учетных данных

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 №630, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Андреева, д. 3, лит. А, не является защитным сооружением гражданской обороны.


Заместитель начальника Главного управления  
(по гражданской обороне и защите населения)

Е.В. Цыганов



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

## 16.4.17. Письмо КГИОП № 01-4601582/24-0-0 от 05.06.2024



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

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

№ 01-46-1582/24-0-1  
от 03.07.2024

КГИОП СПб  
№ 01-46-1582/24-0-1  
от 03.07.2024


№ 01-46-1582/24-0-0  
Рег. от 05.06.2024 № 01-46-1582/24-0-0  
На № 01-1744/24-0-0 от 05.06.2024

**Уважаемая Ирина Александровна!**

В ответ на Ваше обращение КГИОП направляет документацию по объекту культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигродского» (далее - Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании распоряжения КГИОП от 24.08.2015 № 10-363.


Объект построен в начале XX века, автор первоначального проекта не установлен.

Приложения:  
1. Паспорт объекта культурного наследия в 1 экз. на 4 листах.  
2. Документация в 1 экз. на 15 листах.

  
Заместитель начальника отдела  
государственного реестра  
объектов культурного наследия  
**К.С.Бытсев**

Служебный Б.Б. 710-47-42

## 16.4.18. Выписка из Единого государственного реестра ОКН № 01-46-1582/24-0-1 от 03.07.2024



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

ул. Завоева 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 ОКФС 7 2400231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000697/84001001

№ 01-46-1582/24-0-0 от 05.06.2024  
№ 01-1744/24-0-0 от 05.06.2024

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781510343970005
Наименование объекта культурного наследия	Загородный дом Л.А.Змигродского
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестройки) объекта культурного наследия и (или) даты связанных с ним исторических событий	нач. XX в.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального 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	
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	<a href="https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/1794832">https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/1794832</a>
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	Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Федерации" № 10-363 от 24.08.2015
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекту 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	Распоряжение КГИОП № 10-363 от 24.08.2015
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограниченный использованием лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	
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 № 185-рп от 08.09.2021

Заместитель начальника  
отдела государственного реестра  
объектов культурного наследия



К.С.Евгеев

Коробкова Е.В.  
(812) 417-43-46

#### 16.4.19. РАСПОРЯЖЕНИЕ КГИОП ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ОХРАННОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ОКН № 07-19-331/21 ОТ 01.07.2021; ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

<p>ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА</p> <p>КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ</p> <p>РАСПОРЯЖЕНИЕ</p> <p>№ 04-19-331/21</p> <p>01 июля 2021</p> <p>Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации</p>	<p>В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.</li> <li>2. Признать распоряжение КГИОП от 12.07.2016 № 40-138 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории культуры) народов Российской Федерации», распоряжение КГИОП от 15.06.2017 № 07-19-207/17 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 12.07.2016 № 40-138», распоряжение КГИОП от 22.11.2019 № 07-19-531/19 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 15.06.2017 № 07-19-207/17», утратившими силу.</li> <li>3. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.</li> <li>4. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пяти рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.</li> <li>5. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.</li> <li>6. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.</li> </ol>
---	--



7. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета.

2



Г.Р. Аганова

Заместитель председателя Комитета

УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением КГИОП «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от «01» июля 2021 г. № 04-19-331/01

**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**

Загородный дом Л.А.Змигродского

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

7	8	1	5	1	0	3	4	3	9	7	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

имеется  отсутствует

(нужное отметить знаком «X»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

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

2

**Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия**

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

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

<input type="checkbox"/>	федерального значения	<input type="checkbox"/>	регионального значения	<input type="checkbox"/>	муниципального значения
(нужное отметить знаком «У») :					

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

<input type="checkbox"/>	памятник	<input type="checkbox"/>	ансамбль
(нужное отметить знаком «У») :			

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

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.

Д.

корп. и  
(или)  
стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

3

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

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

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

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

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

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

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

**Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия**

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

4

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

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

### Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

- 1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- 2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;
- 3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интрьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;
- 4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;
- 5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;
- 6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначенных для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной

5

деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадные масло);

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и вещей, загрязняющих интрьер объекта культурного наследия, его фасада, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

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

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

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

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

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

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

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

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

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование

6

к ограничению КГИОП не установлено.

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

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

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

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

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

#### **Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства**

##### **к объекту культурного наследия**

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

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

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

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

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информации об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном

7

лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

#### **Раздел 6. Требования к установке информационный надписей и обозначений на объект культурного наследия**

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

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

Не установлена(ы).

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

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационный надписей и обозначений.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

#### **Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия**

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

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

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

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

8

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

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

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

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

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

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 28.06.2021;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 04.06.2021).

Приложение № 1  
к охранному обязательству  
**Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению  
объекта культурного наследия\***

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание <sup>2</sup>
1	В установленном законом порядке разработать проектную документацию по реставрации объекта культурного наследия.	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 11.06.2021 №01-24-2141/21-1-0. 2. Письма КГИОП от 11.06.2021: №01-24-2141/21-2-0; №01-24-2141/21-3-0.
2	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия.	В течение 84 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 11.06.2021 №01-24-2141/21-1-0. 2. Письма КГИОП от 11.06.2021: №01-24-2141/21-2-0; №01-24-2141/21-3-0.

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

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

<p>Приложение № 2 к охранному обязательству</p>	<p><b>Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования</b></p> <p>1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия<sup>3</sup>.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="750 109 798 403">№ п/п</th> <th data-bbox="750 403 798 1025">Условия доступа к объекту культурного наследия</th> <th data-bbox="750 1025 798 1411">Примечание<sup>4</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="798 109 813 403">1</td> <td data-bbox="798 403 813 1025">Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.</td> <td data-bbox="798 1025 813 1411">Письма КГИОП от 11.06.2021: №01-24-2141/21-2-0; №01-24-2141/21-3-0.</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание <sup>4</sup>	1	Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.	Письма КГИОП от 11.06.2021: №01-24-2141/21-2-0; №01-24-2141/21-3-0.	<p>3 Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.</p> <p>4 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.</p>
№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание <sup>4</sup>							
1	Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.	Письма КГИОП от 11.06.2021: №01-24-2141/21-2-0; №01-24-2141/21-3-0.							

<p>2</p> <p>2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территории указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации<sup>5</sup>.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="335 1030 383 1321">№ п/п</th> <th data-bbox="335 1321 383 1937">Условия доступа к объекту культурного наследия</th> <th data-bbox="335 1937 383 2128">Примечание<sup>6</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="383 1030 399 1321">1</td> <td data-bbox="383 1321 399 1937">На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения.</td> <td data-bbox="383 1937 399 2128"></td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание <sup>6</sup>	1	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения.		<p>5 Заполняется в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.</p> <p>6 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, выданного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.</p>
№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание <sup>6</sup>						
1	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения.							

2

наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

нач. XX в.

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

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-363 от 24.08.2015 г.

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

г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А

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

Описание границ: от точки 1 на север вдоль границы участка по ул. Андреева до точки 2. От точки 2 на восток через территорию участка по прямой линии до точки 3. От точки 3 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 4. От точки 4 на юго-запад вдоль границы участка до точки 5. От точки 5 на запад через территорию участка по прямой линии до точки 1.

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-363 от 24.08.2015 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: Граница объекта культурного наследия, пятно застройки,

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

Экземпляр № 1

781510343970005  
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



08.10.2014  
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Загородный дом Л.А.Змигродского

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного

4

утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

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

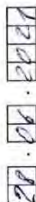
Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Г.Р.
должность	Подпись	инициалы, фамилия





Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

3

конфигурация и габариты двухэтажного здания с симметричной композицией, включая 8-гранные вращающиеся ризалиты (башни) западного фасада, ризалит в восточной части северного фасада; кровля: габариты, конфигурация - вальмовая над основным объемом, двускатная - над мезонином; шатровая кровля пирамидального очертания над восьмигранными ризалитами (над северным утрачено); материал кровли: металл, чешуйчатая объемная черепица типа «рыба чешуя» над 8-гранными ризалитами - металлическая; шпиль с двумя разновеликими дисками, опирающийся на восьмигранный барабанчик, завершающийся кровлю 8-гранных ризалитов, мезонину по северному, южному и западному фасадам (Утрачены); Конструктивная система здания: капитальные внешние и внутренние стены (орнаментный сруб), отметки междуэтажных перекрытий здания, лестница в южной части здания; местоположение, конструкция (тетивная), габариты, конфигурация (ступени с подступенками), тип (двухмаршевая, с разворотными ступенями); тыльная сторона маршей зашита доской; материал (дерево), ступени: материал (дерево), конфигурация (с валиком); лестница в северной части здания (в объеме ризалита с каркасной конструкцией); местоположение, конструкция (тетивная), габариты, конфигурация, тип (двухмаршевая), материал (дерево); ступени: материал (дерево), конфигурация (с валиком); кровля 8-гранных ризалитов под навесами (утрачена), декорированными резьбой; материал (дерево), габариты и конфигурация ступеней; материал (дерево), декорированными резьбой; материал (дерево), габариты и конфигурация ступеней; материал (дерево) и рисунок лестничных ограждений Объемно-планировочное решение: Объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: Фасады, решенные в характере неорусского стиля, декорированные с помощью мелких резных деревянных элементов; материал и характер отделки фасадной поверхности: - северный, южный, западный фасады: обшивка доской в основании, профилированной доской «в ёлочку» под окнами 1 этажа и над окнами 2 этажа; профилированной доской «в ромб» между окнами 1 и 2 этажа и в объеме раскреповки над окнами 2 этажа; горизонтально в Уровне окон 2 этажа, - восточный (дворовый) фасад: обшивка доской горизонтально; местоположение, конфигурация (прямоугольные) и габариты оконных и дверных проемов всех фасадов; материал (дерево), цвет (светло-коричневый) оконных заполнения; рисунок раскреповки: 1-образный - для окон основного объема, сложный геометрический рисунок перелетов из ромбов с центрально-осевой симметричной композицией; остекление - многоцветный витраж - для окон 8-гранных ризалитов, оформление оконных проемов (частично утрачено): - северный, южный и западный фасады: плоские наличники (в объемах ризалитов - фигурные) с резными накладками в нижней части, выносные сандрики, на кронштейнах, декорированные сквозной резьбой; оформление оконных проемов восточного (дворового) фасада: плоские наличники; дверные проемы: с прямоуглыными перемычками; местоположение, конфигурация, габариты; двери в объеме восьмигранных ризалитов (башенок); двусторончатые, в нижней части - деревянные филеичатые, в верхней - остекленные (в деревянном переплете), рисунок раскреповки - сложный геометрический, перелеты из ромбов с центрально-осевой симметричной композицией; профилированные карнизы (включая подоконные) по западному фасадам (частично утрачены), венчающий карниз со сквозной многоярусной резьбой; профилированные со сквозной резьбой карнизы в уровне по оси перемычек оконных проемов 1 и 2 этажей по западному (лицевому) фасаду и в объемах ризалитов (башенок), мезонин (Утрачен) с балконом на кронштейнах, треугольный фронтон украшенный сквозной резьбой, с тимпаном, обшитым «в ёлочку», опирающийся на балюсины - для западного фасада. Декоративно-художественная отделка интерьеров: Восьмигранные ризалиты (башни): отделка потолка профилированной вагонкой, отделка стен доской, профилированный потолочный карниз; габариты и конфигурация исторических дверных проемов в профилированных наличниках (частично зашита), с двусторончатыми дверями (деревянными филеичатыми); дверной проем 1 этажа южной башни, ведущий в основной объем здания, обрамленный двумя угловыми стенными шкаффиками, завершенными карнизами; дверцы шкаффиков (Утрачены); нижние - филеичатые, верхние - с сложной геометрической раскреповкой, шкаффички, завершенные ромбовидными филеичками; над профилированным карнизом - декоративные фигуры (Утрачены).

• Распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Загородный дом Л.А. Змигродского" № 10-464 от 24.09.2015 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об



Приложение № 4  
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного  
наследия регионального значения

«Загородный дом Л.А. Змигородского», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А  
(фотофиксация выполнена 04.06.2021).

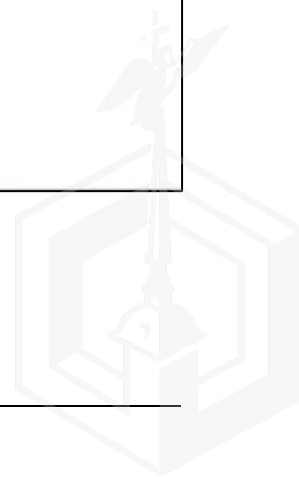


1. Общий вид объекта культурного наследия с северо-запада.


2



2. Общий вид объекта культурного наследия с юго-востока.



## 16.4.20. ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

<p>2</p> <p>наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий</p> <p>нач. XX в.</p> <p>3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия</p> <table border="1"> <tr> <td>Федерального значения</td> <td>Регионального значения</td> <td>Местного (муниципального значения)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>+</td> <td></td> </tr> </table> <p>4. Сведения о виде объекта культурного наследия</p> <table border="1"> <tr> <td>Памятник</td> <td>Ансамбль</td> <td>Достопримечательное место</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>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</p> <p>• Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-363 от 24.08.2015 г.</p> <p>6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)</p> <p>г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А</p> <p>7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации</p> <p>Описание границ: от точки 1 на север вдоль границы участка по ул. Андреева до точки 2. От точки 2 на восток через территорию участка по прямой линии до точки 3. От точки 3 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 4. От точки 4 на юго-запад вдоль границы участка до точки 5. От точки 5 на запад через территорию участка по прямой линии до точки 1.</p> <p>• Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-363 от 24.08.2015 г.</p> <p>8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия</p> <p>Объемно-пространственное решение: Граница объекта культурного наследия, пятно застройки,</p>	Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)		+		Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место	+			<p>Утверждено приказом Министерства культуры Российской Федерации от 2 июля 2015 г. № 1906</p> <p>Экземпляр № <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1</span></p> <p>Регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">781510343970005</span></p> <p><b>ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ</b></p> <p>Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, за исключением изображений которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия</p>  <p>08.10.2014 Дата съемки (число,месяц,год)</p> <p>1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия</p> <p>Загородный дом Л.А.Змигродского</p> <p>2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного</p>
Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)											
	+												
Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место											
+													

4

утверждения указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

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

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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



07.06.2024

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

3

конфигурация и габариты двухэтажного здания с симметричной композицией, включая 8-гранные двускатные ризалиты (балконы) западного фасада, ризалит в восточной части северного фасада; кровля: габариты, конфигурация - вальмовая над основным объемом, двускатная - над мезонином; патарня кровли пирамидального сечения над восьмисторонними ризалитами (над северным Утрачен); материал кровли: металл, чешуйчатая восьмая черепица типа «рыбья чешуя» над 8-гранными ризалитами - металлическая; шпиль с двумя разнонаправленными дисками, опирающийся на восьмисторонний барабанчик, завершающий кровлю 8-гранных ризалитов, мезонина по северному, южному и западному фасадам (Утрачен); Конструктивная система здания: Капитальные вешние и внутренние стены (бревенчатый сруб), отметки междуэтажных перекрытий здания, лестница в южной части здания; Местоположение, конструкция (тетивная, габариты, конфигурация (ступени с подступенками), тип (двумаршевая, с разворотными ступенями); Талловая сторона маршей заштабной доски; материал (дерево), ступени: материал (дерево), конфигурация (с валиком), местоположение, конструкция (тетивная), габариты, конфигурация, тип (двумаршевая), материал (дерево); ступени: материал (дерево), конфигурация (с валиком); крыльца 8-гранных ризалитов под навесами (Утрачен), декорированными резьбой: материал (дерево), габариты и конфигурация ступеней, материал (дерево) и рисунок лестничных ограждений Объемно-планировочное решение: Объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: Фасады, решенные в характере неурского стиля, декорированные с помощью мелких резных деревянных элементов; материал и характер отделки фасадной поверхности: - северный, южный, западный фасады: обшивка доской в основании, профилированной доской «в ёлочку» под окнами 1 этажа и над окнами 2 этажа; профилированной доской «в ромб» между окнами 1 и 2 этажа и в объеме раскреповки над окнами 2 этажа; горизонтально в уровне окон 2 этажа, - восточный (дворовой) фасад; обшивка доской горизонтально; Местоположение, конфигурация (прямоугольные) и габариты оконных и дверных проемов всех фасадов: материал (дерево), цвет (светло-коричневый) оконных занавесий, рисунок расстеловки: 1-образный - для окон основного объема, сложный геометрический рисунок перелетов из ромбов с централью-осевой симметричной композицией, остекление - многоцветный витраж - для окон 8-гранных ризалитов, оформление оконных проёмов (частично утрачено); - северный, южный и западный фасады: плоские навлиники (в объемах ризалитов - фигурные) с резными накладками в нижней части, вполные сайдрики, на крошечных, декорированные сквозной резьбой; оформление оконных проёмов восточного (дворового) фасада: плоские навлиники; дверные проёмы с прямоугольными перемычками; местоположение, конфигурация, габариты; двери в объеме восьмисторонних ризалитов (балшек): двухстворчатые, в нижней части - деревянные; филеяные, в верхней - остекленные (в деревянном перелете); рисунок расстеловки - сложный геометрический, перелеты из ромбов с централью-осевой симметричной композицией; профилированные карнизы (включая подоконные) по западному фасадам (частично утрачены), венчающий карниз со сквозной многорисовой резьбой; профилированные со сквозной резьбой карнизы в уровне по оен перемычек оконных проёмов 1 и 2 этажей по западному (лицевому) фасаду и в объемах ризалитов (балшек), мезонин (Утрачен) с балконом на крошечных, треугольный фронтон украшенный сквозной резьбой, с тампонам, обшитым «в ёлочку», опирающимся на балюсны - для западного фасада. Декоративно-художественная отделка интерьеров: Восьмисторонние ризалиты (балшки), отделка потолка профилированной вагонкой, отделка стен доской, профилированный потолочный карниз; габариты и конфигурация исторических дверных проёмов в профилированных навлиниках (частично зашпиль), с двухстворчатыми дверями (деревянными филеяными); дверной проём 1 этажа южной балки, вступий в основной объём здания, обрамленный двумя угловыми стенными шкафиками, завершенными карнизами; дверцы шкафиков (Утрачен); нижние - филеяные, верхние - с сложной геометрической расстеловкой, шкафики, завершенные ромбовидными филеянами; над профилированными карнизами - декоративные фигуры (Утрачен).

- Распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Загородный дом Л.А.Эмигродского" № 10-464 от 24.09.2015 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об

**16.4.21. АКТ ОТНЕСЕНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ К ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, НАХОДЯЩИМСЯ В НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОМ СОСТОЯНИИ**

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

«18» июля 2017 г.

Санкт-Петербург, город Сестрорецк,  
ул. Андреева, д. 3, лит. А  
(Адрес объекта)

представитель органа  
государственной охраны ведущих 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  
«Загородный дом Л.А. Зингеролекетов» – объект культурного наследия регионального значения, на основании распоряжения КГИОП № 10-363 от 24.08.2015  
(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:  
Санкт-Петербург  
(Республика, область, район)  
г. Сестрорецк  
(Город)  
улица Андреева д. 3 литер А офис -

**1. Общее состояние памятника:**  
Здание представляет собой деревянное двухэтажное здание с ризалитом в северной части здания и двумя ризалитами с юго-запада и северо-запада, вальмовой кровлей над основным объемом здания с высокими кирпичными дымовыми трубами и двускатной крышей над мезонином по северному, южному и западному фасадам, утраченными вследствие пожара. Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Отмостка отсутствует, уровень «культурного» слог завывает. Стены бревенчатые, рубленые («а лапу»), обшиты профилированной доской: наблюдаются следы горения, трещины, разрушения древесины, фрагментарная утрата обшивки, утрата элементов ограждения крыши, следы биопоражений, заграждений, коготы, следы вандализма. Обрушены конструкции стропильной системы основного объема здания и шатрового завершения треугольными фронтонами с пропильной резьбой в деревянных кронштейнах, завершение треугольными фронтонами с пропильной резьбой в оформлении мезонина утрачены. Окраска кровли частично утрачена. Оконные заполнения утрачены, частично сохранилось витражное остекление. Деревяне заполнения филеяжис, попутельные, глухие, наблюдается рассыпание древесины, следы горения, повреждение

окрасочного слоя, коробление древесины, отдельные дверные заполнения утрачены. Элементы резного деревянного декора сохранились частично, наблюдаются следы повреждения пожаром, разрушения древесины, следы намоканий и биопоражений, утраты отдельных элементов. Желоба, отливки утрачены, трубы имеют механические повреждения, утрату отдельных секций. Помещения захламлены бытовым и строительным мусором. Перекрытия находятся в неудовлетворительном состоянии, наблюдаются прогибы, фрагментарное обрушение, следы биопоражений, разрушения древесины. Напольное покрытие частично утрачено. Доступ в здание не ограничен.

(даты и критерии характеристики объекта культурного наследия в целях справки 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 (электрооснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения):  
имеется

б) деформация фундамента, покоей, стьесток:  
имеется


в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:  
имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:  
имеется


д) деформация перекрытий или их отсутствие:  
имеется

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:  
имеется

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

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

## 16.4.22. АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ОТ 04.06.2021

КГИОП.СПб № 01-24-241/21-1-0 от 11.06.2021		<b>АКТ</b> <b>технического состояния объекта</b> <b>культурного наследия</b>	«04» июня 2021 г. время 11:00	г. Санкт-Петербург	<p>Представитель(-и) КГИОП, в лице главного специалиста отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Баталовой О.А., главного специалиста отдела историко-культурных ландшафтов Управления историко-культурных ландшафтов и гидротехнических сооружений КГИОП Смирнова А.М., произвел(-и) визуальный осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 24.08.2015 № 10-363; Андреева ул., дом 3, литера А) и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт)</p>	Регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации 781510343970005	Вид объекта культурного наследия: ансамбль/памятник	<p>Исторические сведения (история видоизменений, проведенные перепланировки, имеющиеся пристройки, надстройки и прочее): «Загородный дом Л.А. Змигродского», возведенный в 1903-1906 гг., представляет собой деревянное двухэтажное здание, вытянутое по оси север-юг с лестничным ризалитом в северной части здания и двумя восьмигранными ризалитами с юго-запада и северо-запада, вальмовой кровлей над основным объемом и двускатными кровлями над мезонинами северного, южного и западного фасадов. Большая часть кровли, мезонины и один из шатров утрачены вследствие пожара.</p> <p>На дату составления акта технического состояния объекта культурного наследия здание закрыто «саркофагом», установленным в 2019 году и представляющим собой металлический каркас с двускатным металлическим окрытием, обжитый реставрационной сеткой.</p>	<p>1. Сведения о техническом состоянии объекта культурного наследия (визуальное состояние внешних и внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов объекта, живописи, предметов прикладного искусства, элементов объемно-пространственной композиции и др., в зависимости от особенностей объекта культурного наследия), включая наличие или отсутствие, а также описание информационных надписей и обозначений:</p>
--	---	--	----------------------------------	--------------------	--	---	---	--	---

2	а) основания: - фундамент: гранитные блоки; наблюдаются вывалы отдельных гранитных блоков из под крылец (см. фотографико №2,3); - цоколи: отсутствуют; - отмостки: отсутствуют.	б) несущие конструкции: - стены: из круглых бревен в ладу; стены здания деформированы, западный фасад и восточный фасад (преимущественно нижние венцы восточного фасада) имеют отклонение от вертикальной оси по направлению с запада на восток (см. фотографико №4). Наблюдается рассыхание, биопорозение, трещины, деформации бревен сруба (см. фотографико №5). Стены в верхнем уровне заваливаются внутрь здания вследствие пожара (см. фотографико №6). Стены крылец имеют отклонения от вертикали (см. фотографико №9); - колонны, столбы: отсутствуют;	в) перекрытия: - подвалов: отсутствуют; - межэтажные: плоские по деревянным балкам; перекрытия в уровне 2-го этажа обрушены вследствие пожара, наблюдаются повсеместные утраты древесины, следы горения (см. фотографико №6,7); - перегородки оконных и дверных проемов: прямые; перегородки имеют отклонения от горизонтальной оси (см. фотографико №8,9);	г) крыши: - стропила: деревянные; обрушены вследствие пожара, наблюдаются повсеместные утраты древесины, следы горения (см. фотографико № 6,7); - обрешетка: деревянные; обрушена вследствие пожара, наблюдаются повсеместные утраты древесины, следы горения (см. фотографико № 6,7); - кровля: оцинкованный металл; открытые обрушено вследствие пожара, наблюдаются повсеместные утраты окрытия, следы горения (см. фотографико № 6,7);	д) главы, шатры: - конструкции: шатровые кровли над ризалитами, увенчанные шпильми с двумя разновеликими дисками, опирающимися на восьмигранный барабан; шатер над северо-западным ризалитом утрачен вследствие пожара, наверху шатра завалилось в каждую сторону (см. фотографико № 12); - покрытие: мешучатая металлическая черепица; наблюдается коррозия металла, поверхность черепицы юго-западного шатра загрознена (см. фотографико № 13);	е) наружные водопроводные конструкции: - желоба: металлические; утрачены; - трубы: металлические; утрачены; - сливы: металлические; утрачены;	ж) фасады: информационные надписи и обозначения на объекте культурного наследия отсутствуют. На дату составления акта технического состояния объекта культурного наследия здание закрыто «саркофагом», представляющим собой металлический каркас с двускатным металлическим окрытием, обжитый реставрационной сеткой (см. фотографико №1). Внутри «саркофага» установлены металлические поддерживающие конструкции (см. фотографико №9). - обшивка стен: обшивка профилированной доской (вертикальная, горизонтальная, «елочку», «в ромб»); наблюдаются утраты, профилированной доски, участки обнажения бревен сруба,
---	--	---	--	---	---	--	--

<p>3</p>	<p>следы рассыхания древесины, трещины, следы горения, биопоражения (см. фотографию № 4.8);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- окраска стен: окрашены; поверхность фасадов повсеместно загрязнена, в том числе вандалскими загрязнениями, повсеместно наблюдается шелушение и утраты окрасочного слоя (см. фотографию № 10);</li> <li>- монументальная живопись: отсутствует;</li> <li>- лепнина: отсутствуют;</li> <li>- декоративные элементы: плоские наличники в оформлении оконных проемов, наличники с резными насладками и сандриками оформленными пропиальной резьбой на деревянных резных крошшеях, фигурные наличники в оформлении оконных проемов ризалитов, пояс пропиальной резьбы в оформлении карниза в уровне верхних отметок оконных проемов, подзоры с многорунусной пропиальной резьбой; частично утрачены вследствие пожара, поверхность декоративных элементов загрязнена, древесина имеет трещины, следы биопоражений (см. фотографию № 11,12);</li> <li>- карнизы: венчающий карниз, подоконные и межэтажные деревянные карнизы; наблюдаются трещины, утраты древесины (см. фотографию № 8);</li> <li>- пилястры: стилизованные пилястры в оформлении ризалитов;</li> <li>- балконы, лоджии, крыльца: балконы на деревянных крошшеях, завершённые треугольными фронтонами с пропиальной резьбой, в оформлении мезонинов, входы северо-западного и юго-западного ризалитов оформлены крыльцами в несколько ступеней и односкатными козырьками на деревянных крошшеях, три входа восточного фасада, вход северного лестничного ризалита; ступени крылец утрачены, наблюдаются биопоражения, рассыхание, утраты древесины конструкций крылец (см. фотографию № 2.9), балконы утрачены вследствие пожара;</li> <li>- окна: оконные проемы прямоугольные с деревянными оконными заполнениями белого и коричневого цветов, оконные заполнения северо-западного и юго-западного ризалитов со сложным геометрическим рисунком перелетов (рольбы с центрально-осевой симметричной композицией) и полихромным витражным остеклением; наблюдается рассыхание древесины оконных заполнений, намокания, следы горения, повсеместные утраты оконных заполнений и остекления (см. фотографию № 8), отдельные оконные проемы зашиты металлическими и фанерными листами (см. фотографию № 4.5). Витражное остекление, за исключением двух стекол, утрачено;</li> <li>- двери: дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения деревянные, филёнчатые, окрашенные, остекленные; наблюдаются следы рассыхания древесины, следы намоканий и биопоражения, отдельные дверные проемы зашиты металлическими листами, дверные заполнения крыльцами утрачены (см. фотографию № 9);</li> <li>э) интерьеры: помещения заклеены фрагментами конструкций, ружнувших в следствие пожара, строительным и бытовым мусором (см. фотографию № 6);</li> <li>- полы: дощатые; напольное покрытие в уровне 2-го этажа утрачено, в уровне 1-го этажа скрыто строительным и бытовым мусором, наблюдаются утраты отдельных досок, рассыхания досок, следы механических повреждений (см. фотографию № 14,15);</li> <li>- перекрытия (межэтажные, перемячки оконных и дверных проемов): плоские по деревянным балкам, облицованы профилированной доской, прямые перемячки; межэтажные перекрытия повсеместно обрушены вследствие пожара (см. фотографию № 6,7). Наблюдаются шелушения и утраты окрасочного слоя досок перекрытия юго-западного ризалита (см. фотографию № 15);</li> <li>- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): оклеены обоями, оштукатурены и окрашены, облицованы вагонкой; в уровне второго этажа наблюдаются следы горения, повсеместно присутствуют шелушения, утраты отделочных материалов, поверхность стен загрязнена, в том числе вандалскими надписями (см. фотографию № 6,15);</li> </ul>
<p>4</p>	<p>перегородки: деревянные; повсеместно деформированы, утрачены вследствие пожара (см. фотографию № 6);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;</li> <li>- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: профилированные наличники в оформлении дверных проемов, профилированные потолочные тити, потолочная розетка, два угловых стеновых шкафика, завершённые профилированными карнизом в уровне первого этажа юго-западного ризалита; дверцы шкафиков утрачены, нижняя часть правого шкафика утрачена (см. фотографию № 15). Повсеместно наблюдается шелушение, утраты отделочных слоев;</li> <li>- карнизы: отсутствуют;</li> <li>- лестницы: двухмаршевые деревянные лестницы в южной и северной частях здания; лестницы деформированы, ступени имеют отклонения от горизонтальной оси, истерты в холодных местах, наблюдаются трещины, следы механических повреждений, рассыхание древесины, отдельные ступени утрачены (см. фотографию № 14);</li> <li>- двери: дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения деревянные, окрашенные, дверные заполнения частично утрачены, наблюдаются загрязнения, в том числе вандалские надписи, следы механических повреждений дверных заполнений (см. фотографию № 9,15);</li> <li>и) монументы:</li> <li>- постамент: отсутствует;</li> <li>- скульптура: отсутствует;</li> <li>- обелиск: отсутствует;</li> <li>- колонна: отсутствует;</li> <li>к) инженерные коммуникации:</li> <li>- электроснабжение: утрачено;</li> <li>- отопление: утрачено;</li> <li>- водопровод: сведения отсутствуют;</li> <li>- канализация: сведения отсутствуют;</li> <li>л) территория объекта культурного наследия: территория объекта культурного наследия представляет собой участок неправильной формы, имеющий ровный рельеф без ярко выраженных перепадов вертикальных отметок. Территория ограничена с западной стороны улицей Андреева, с северной и восточной сторонами – соседними участками, с южной стороны – Сосновой улицей. В центральной части участка расположено двухэтажное деревянное здание (является объектом культурного наследия регионального значения «Дача Л.А. Зингерского»). На дату составления акта технического состояния объекта культурного наследия здание закрыто «саркофагом», представляющим собой металлический каркас с двускатным металлическим ократием, обтянутый реставрационной сеткой (см. фотографию № 1). Территория не огорожена, не благоустроена, находится в неудовлетворительном состоянии (зарастает сорной и самосевной растительностью, имеются небольшие раскопанные участки грунта у фасадов здания (см. фотографию № 3). Газон обыкновенный, в неудовлетворительном состоянии: местами сильно вытоптан, не окашивается, с примесью сорной растительности, пересечен тропинками, на отдельных участках газон отсутствует (см. фотографию № 16).</li> <li>Сохранены фрагменты старовозрастной рядовой посадки сосны обыкновенной, расположенные вдоль улицы Андреева и с северной стороны территории. С западной стороны имеются два дерева березы пушистой. Деревянные насаждения требуют регулярного ухода, проведения мероприятий по лечению, оздоровлению и сохранению.</li> <li>м) предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют.</li> </ul>

5

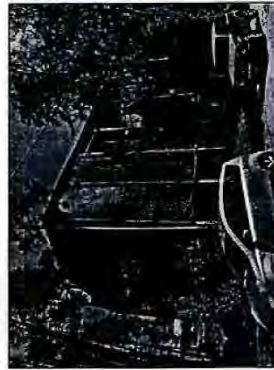
2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия (план работ)

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном законом порядке разработать проектную документацию для утверждения охранного обязательства по реставрации объекта культурного наследия актом КГИОП.	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия.	В течение 84 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

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

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

4. Фотофиксация:



1. Общий вид с северо-запада.

2. Крыльцо северо-западного ризалита.

6



3. Северный лестничный ризалит.



4. Восточный фасад. Фрагмент.



5. Восточный фасад. Нижние венцы.



6. Помещение. Общий вид.




7. Стены в уровне 2-го этажа.




8. Западный фасад. Фрагмент.

8

В настоящем документе проинициализировано и скреплено печатью (печатами)



15. Юго-западный ризалит в уровне 1-го этажа.






16. Северная часть территории объекта.

Представитель КТИОП

Представитель КТИОП


Багалова О.А.

Смирнов А.М.






А.С. СОКОЛОВ


7




9. Крыльцо северо-западного ризалита.




10. Южный фасад. Фрагмент.




11. Северо-западный ризалит в уровне 2-го этажа.



12. Западный фасад. Фрагмент.





13. Шатер юго-западного ризалита.



14. Северный лестничный ризалит. Лестница.




### 16.4.23. РАСПОРЯЖЕНИЕ КГИОП № 10-363 от 24.08.2015 о включении ОКН в Единый реестр объектов культурного наследия

<p>2</p> <p>4.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу копии настоящего распоряжения в срок не более чем пять рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.</p> <p>4.3. Составление учётной карты и паспорта на включаемый в реестр объект, указанный в пункте 1 настоящего распоряжения.</p> <p>4.4. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, о включении объекта в реестр в течение трёх рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.</p> <p>5. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».</p> <p>6. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учёта объектов культурного наследия и начальника отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия по принадлежности вопросов.</p> <p>Председатель КГИОП</p> <p></p> <p>С.В. Макаров</p>	<div style="text-align: center;">  <p>ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ</p> <p><b>РАСПОРЯЖЕНИЕ</b></p> </div> <p><i>24.08.2015</i> <u>10-363</u></p> <p><b>О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации</b></p> <p>В соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-10042/1 от 16.12.2014), выполненной аттестованным государственным экспертом В.В.Фоминным, с учётом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 15.05.2015:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения объект «Загородный дом Л.А.Змигродского» (памятник), начало XX в., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А.</li> <li>2. Исключить из списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Загородный дом В.Ф.Фомина (деревянный)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А. (Андреева ул., 3 (ст. Курорт), числящийся под номером 958 в указанном списке.</li> <li>3. Утвердить границы территории объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, согласно приложению к настоящему распоряжению.</li> <li>4. Заместителю председателя КГИОП – начальнику Управления государственного учёта объектов культурного наследия обеспечить:       <ol style="list-style-type: none"> <li>4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, в срок 2 месяца со дня издания настоящего распоряжения.</li> </ol> </li> </ol>
---	---

4

**2. Описание границ территории объекта культурного наследия:**  
 Описание границ: от точки 1 на север вдоль границы участка по ул. Андреева до точки 2. От точки 2 на восток через территорию участка по прямой линии до точки 3. От точки 3 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 4. От точки 4 на юго-запад вдоль границы участка до точки 5. От точки 5 на запад через территорию участка по прямой линии до точки 1.

**3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Граница территории объекта культурного наследия
- Номер характерной точки

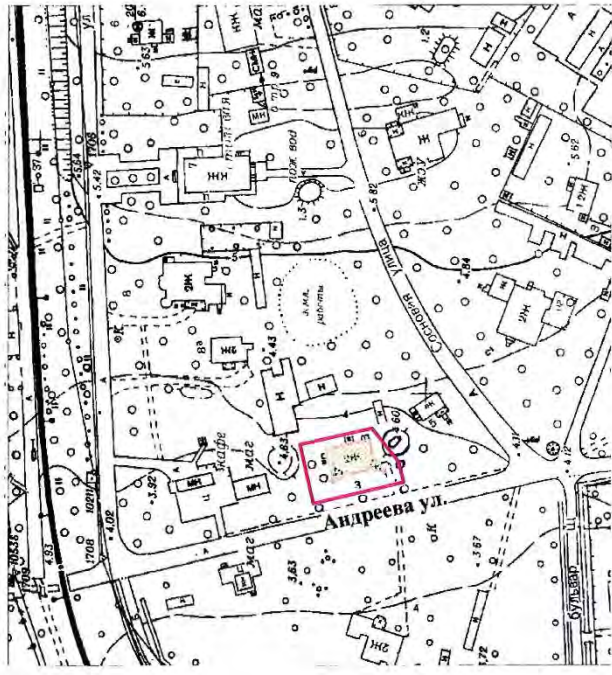
Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	93,366	113,609
2.	93,358	113,644
3.	93,381	113,649
4.	93,386	113,622
5.	93,371	113,611

3

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 24.08.2015 № 10-363

**План границ территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Загородный дом Л.А.Змигродского»**  
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д.3, литера А

**1. Схема границ территории объекта**



масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- граница территории объекта культурного наследия
- объект культурного наследия регионального значения